

Woningen Peter Benoitlaan



VERKOOPSLASTENBOEK

Bouwplaats: Peter Benoitlaan 17 – 19 – 21 – 23 te 8301 Knokke - Heist

Architect : Ask Architecten
Westkapellestraat 84 bus 01
8300 Knokke-Heist
Tel. 050 745 000
www.ask-architect.be

Bouwheer : Sabijac Bouwteam - groep Jacxsens
Westkapellesteenweg 10
8340 Oostkerke-Damme
Tel.: 050/60 54 87
www.jacxsens.be

Woningen Peter Benoitlaan

Het woonproject is gelegen in Knokke-Heist, vlakbij het bruisende centrum, en bestaat uit 4 standingvolle en energiezuinige woningen met drie ruime slaapkamers.

De woningen beantwoorden stuk voor stuk aan de hedendaagse architectuur, zijn voorzien van alle comfort en zijn afgewerkt met duurzame kwaliteitsmaterialen.

Iedere woning heeft een private tuin met terras.

Groep Jacxsens maakt er een erezaak van om de woningen met 100% klantentevredenheid op te leveren. De woningen zelf zijn een voorbeeld van hedendaagse architectuur, gezond ademend door zijn traditionele manier van bouwen, voorzien van pleisterwerk en spuitplamuur, onderhoudsarm door het gebruik van aluminium ramen en goed isolerend door de sterk doorgedreven vloer-, wand-, gevel- en dakisolatie.

1. ALGEMEENHEDEN

1.1. **Voorwerp van de onderneming**

De onderneming heeft tot doel het oprichten en afwerken van 4 woningen.

Ligging: Peter Benoitlaan 17 – 19 – 21 – 23, 8301 Knokke - Heist

1.2. **Plannen**

De werken worden uitgevoerd volgens de opgemaakte plannen en beschrijvingen en tegen de overeengekomen voorwaarden in de contracten.

1.3. **Energieprestatieregelgeving**

De woning wordt gebouwd volgens de geldende energieprestatie normen. De woningen zullen een maximum E-peil score behalen van 30.

2. DE RUWBOUW

2.1. **Grondwerken**

De grondwerken omvatten de ophoging van het bouwterrein tot op voldoende hoogte en het volledig aanleggen van het netwerk van de rioleringen en regenwateropvang volgens de huidige regelgeving.

2.2. **Funderingen en gewapend beton**

De funderingen worden aangebracht volgens de richtlijnen van de leidinggevende ingenieur en op basis van de studie van de grondsonderingen.

Onder de vloerplaat wordt een aardingslus aangebracht.

2.3. **Rioleringen en regenwateropvang**

Gescheiden stelsel voor afvalwater en hemelwater, uitgevoerd in grijze, BENOR gekeurde PVC buizen.

Iedere woning beschikt over een regenwaterput van 5000 liter en is uitgerust met een elektrische regenwaterpomp. De regenwaterpomp is aangesloten op het gelijkvloers toilet en een vorstvrije dienstkraan op de achtergevel.

2.4. **Vochtisolatie**

De woningen worden afgeschermd tegen opstijgend grondvocht door het aanwenden van een vochtscherm in DPC onder alle muren en een visqueen folie onder de vloerplaat.

2.5. **Metselwerken**

De dragende binnen- en buitenmuren zullen uitgevoerd worden in silicaat 14 cm breed. Niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in isolava of traditioneel metselwerk van 10 cm.

De gevels worden uitgevoerd in gevelpleisterwerk.

De scheidingsmuren tussen de woningen worden geïsoleerd met akoestische isolatie die voldoet aan de EPB- norm.

2.6. **Isolatie**

Muurisolatie: de muren worden geïsoleerd met PUR platen, dikte volgens de eisende EPB norm 14 cm.

Dakisolatie: het dak wordt geïsoleerd door middel van minerale wol, dikte volgens de eisende EPB norm 22 cm.

Vloerisolatie: de vloer op volle grond wordt geïsoleerd met gespoten Betopor of gelijkwaardig, dikte volgens de eisende EPB norm 22 cm.

2.7. **Dorpels**

De buitendorpels van de ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit blauwe hardsteen.

2.8. **Gewelven**

De afdekking van het gelijkvloers en het eerste verdiep gebeurt met volle betongewelven, voorzien van de nodige wapening volgens de studie van de leidinggevende ingenieur.

2.9. **Dakbedekking**

Het hellend dak wordt afgewerkt met dakpannen, kleur volgens keuze architect. Dakdoorvoeren, afvoerbuizen en dakgoten worden uitgevoerd in zink.

Het platte dak wordt verdicht door middel van Bitumen. Dakranden worden conform de dakbedekking uitgevoerd passend bij de architectuur van de woningen.

2.10. **Bepoisteringen**

De muren worden bepleisterd volgens de regels van de kunst, dit klaar voor de schilder. Het bijkomend eventueel enduiseren en schuren van de muren behoort tot de schilderwerken.

De plafonds worden effen gezet met spuitplamuur. Alle uitspringende hoeken worden versterkt met gegalvaniseerde hoekijzers.

2.11. **Buitenschrijnwerk**

De ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium kleur RAL 9005 aan de binnen- en buitenzijde.

Alle ramen en deuren worden rondom rond ingepleisterd.

Het glas is dubbel geïsoleerd en voldoet aan de geldende EPB-normen. De inkomdeur is voorzien van ondoorzichtig glas, een siertrekker en een veiligheidscilinder met certificaat.

2.12. **Privatieve parkeerplaats**

Elke woning beschikt over een privatieve parkeerplaats voor de woning op eigen terrein.

3. **TECHNISCHE UITRUSTING**

3.1. **Verwarming**

In het kader van de algemene duurzaamheid van het project is er geopteerd voor een fossielvrij concept waarbij elke woontiteit beschikt over een individueel warmtepompsysteem aangesloten op een bron, het beo-veld genaamd.

Elke woontiteit beschikt over een individueel warmtepompsysteem met sanitaire buffer die zorgt voor verwarming, koeling en sanitair warm water.

Het systeem werkt als volgt. In de winter wordt warmte onttrokken aan de bodem (geothermie) en door de warmtepomp op een hogere temperatuur gebracht en afgegeven in de ruimtes via de vloerverwarming. In de zomer wordt een maximaal comfort nagestreefd in de woontiteiten door middel van passieve koeling via de vloerverwarming. Er wordt dan warmte onttrokken aan de ruimtes en richting de bodem teruggestuurd, dit op een uiterst zuinige manier gezien de warmtepomp niet actief wordt ingezet.

Binnen elke woning worden de te verwarmen ruimtes uitgerust met een vloerverwarmingssysteem dat gevoed wordt met warm water van max. 45°C afkomstig van de warmtepomp. De vloerverwarming zal uitgevoerd worden naargelang de specifieke warmtebehoefte (op aangeven van de ingenieur), zodanig dat volgende temperaturen bekomen kunnen worden bij een buitentemperatuur van -8°C:

- Woonkamer: 20°C
- Keuken: 20°C
- Slaapkamer: 18°C
- Badkamer: 22°C

De temperatuur zal geregeld worden via een voeler in de leefruimte.

De warmtepomp is van het merk Nibe.

NIBE is de marktleider in Europa en Noord-Amerika en wordt daarmee wereldwijd gezien als de specialist in warmtepompen. Een voordeel aan de warmtepompen van NIBE is dat zij voor de ontwikkeling van hun warmtepompen zware eisen stellen, dit is dan ook terug te zien in de kwaliteit en prestaties van de warmtepompen.

3.2. **De sanitaire installatie**

Zij behelst de nodige buizen voor een installatie conform de gemeentelijke reglementeringen en de voorschriften van het waterbedrijf. Alle afvoerleidingen binnenin de woning worden uitgevoerd in Geberit buizen, of gelijkwaardig, en hebben een aangepaste sectie en diameter.

3.2.1. **Warmwaterleidingen**

Worden uitgevoerd in polypropyleen-buizen en hulpstukken. Alle buizen zijn bestand tegen de hoge temperaturen van een warmwaterleiding. De aanéénvoeging gebeurt door middel van een elektrische stompassing, gewaarborgd tegen corrosie, kalk en elektrolyse.

3.2.2. **Koudwaterleidingen**

Worden uitgevoerd in polypropyleen.
Aansluiting volgens de voorschriften van de fabrikant.

3.2.3. **Sanitaire toestellen**

Toilet:

Hangtoilet, type sanbloc, in wit porselein met spoelreservoir, dubbele witte kunststofzitting en papierrolhouder.

Handwaslavabo: in wit porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel, handdoekdrager en spiegel.

Badkamers:

Dubbel badkamermeubel met ingebouwde lavabo's in kunstmarmer. Eéngreepsmengkraan warm en koud water, spiegelkast voorzien van LED verlichting.

Douchetube in acryl 90 x 160 voorzien van vaste douchewand in helder glas, thermostatische kraan, glijstang en handsproeier.

3.3. **Elektriciteit**

Alle lichtpunten worden uitgevoerd volgens het detailplan elektriciteit dat in onderling overleg opgemaakt wordt.

De installatie is conform de technische voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De algemene inrichting zal omvatten:

- Plaatsen van alle stopcontacten en schakelaars die hierna worden opgesomd
- Plaatsen van het schakelbord en de zekeringen
- Plaatsen van de nodige buizen voor TV-distributie, telefoon, bel, met inbegrip van de nodige werkdozen.
- Leveren en plaatsen van de nodige stopcontacten voor kookplaat, koelkast, dampkap, persoonlijk gebruik, enz...
- In elke woning is een stopcontact voorzien voor de wasmachine, droogkast, ventilatiebox en warmtepompboiler
- Tuinverlichting is niet voorzien

Optie tot uitbreiding van de voorziene installatie of domotica is mogelijk en te bespreken met de elektricien.

Alle leidingen zijn uit te voeren met VOB-draad, getrokken in PVC-buizen.

De volgende schakelaars en stopcontacten worden voorzien:

living

- 1 lichtpunt - enkele richting
- 8 stopcontacten
- 1 stopcontact TV / coax
- 1 netwerk UTP RJ45 aansluitpunt

keuken

- 2 lichtpunten - enkele richting
- 1 lichtpunt voor verlichting onder keukenkasten - enkele richting
- 2 stopcontacten aan het werkblad ter hoogte van de kookplaat
- 2 stopcontacten aan het werkblad van de spoeltafel
- alle nodige stopcontacten voor kookplaat, oven, dampkap, koelkast en vaatwasser

fietsenberging

- 1 lichtpunt – enkele richting
- 2 stopcontacten

inkomhall

- 1 lichtpunt - tweedubbele richting
- 1 stopcontact
- aansluitpunt voor bel met drukknop ter hoogte van de voordeur

wc

- 1 lichtpunt - enkele richting

slaapkamers

- 1 lichtpunt - dubbele richting
- 3 stopcontacten
- 1 aansluitpunt TV/coax /UTP, 1 stopcontact

badkamers

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 voeding voor het badkamermeubel / lichtpunt boven de spiegel
- 1 stopcontact

wasberging

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact onder zekeringskast voor netwerkmodem
- 1 stopcontact

overloop – nachthal eerste verdiep

- 2 lichtpunten - dubbele richting
- 1 stopcontacten

overloop – nachthal tweede verdiep

- 1 lichtpunten - dubbele richting

tweede verdiep

- 1 lichtpunt - enkele richting

Op de zolder is er verder geen elektrische installatie voorzien.

Er is wel een lege gladde trekbus voorzien tussen de zekeringkast en zolder om later, indien gewenst, de zolder volgens eigen keuze in te richten en af te werken

zolder

- 1 lichtpunt - enkele richting

- 1 stopcontact ventilatiebox

terras (achtergevel)

- 1 lichtpunt – enkele richting

- 1 buiten stopcontact

Vanuit de zekeringkast zal er een lege gladde trekbus voorzien worden naar de voorgevel. Dit biedt de mogelijkheid voor de installatie van een laadpaal in de toekomst.

3.4. **Ventilatie**

De woning zal mechanisch geventileerd worden volgens de geldende EPB norm.

Type ventilatie systeem D met warmterecuperatie.

3.5. **PV installatie**

De woning zal voorzien worden van een fotovoltaïsche installatie van 4450 Wp vermogen bestaande uit 10 panelen met omvormer. De installatie maakt geen deel uit van de verkoopprijs.

4. **DE AFWERKING VAN DE WONING**

4.1. **Vloeren**

Keramische vloertegels met handelswaarde tot 55,00 euro/m², exclusief btw, formaat 80/80 geresectificeerd.

Keramische plinten met handelswaarde tot 12,5 euro/lm, exclusief btw, in overeenstemming met de vloertegels.

Andere formaten en/of uitvoeringen kunnen aanleiding geven tot meerprijzen voor plaatsing.

Of optie plaatsen van parket, kostprijs te verrekenen volgens gemaakte keuze en handelswaarde. Plaatsing van parket is afhankelijk van de droogtijd chape. Indien de chape niet droog genoeg is voor het plaatsen van het parket, wordt al overgegaan tot de voorlopige oplevering, dit tot en met het plaatsen van het parket in uitgestelde werken.

Voor de slaapkamers en nachthal:
Laminaat type Quickstep Go, 7 mm, breedte 19 cm, lengte 120 cm met bijhorende plinten. Keuze uit verschillende kleuren.

Op de tweede verdieping is er geen vloerafwerking voorzien.

4.2. **Wandtegels**

Verglaasde keramische wandtegels met handelswaarde tot 55,00 euro/m², exclusief btw, formaat 30/60 geresectificeerd.

Andere formaten en/of uitvoeringen kunnen aanleiding geven tot meerprijzen voor plaatsing.

Voorziene hoeveelheid: één langse en één kopse wand van de badkamer.

4.3. **Venstertabletten**

Alle ramen worden standaard uitgepleisterd.

4.4. **Binnenschrijnwerk**

Gelijkvloers

Deur toilet, berging warmtepomp en fietsenberging zijn plafondhoge blokdeuren voorzien van zwarte trekker en slotplaat.

Deur inkomhal met de keuken is een blokdeur voorzien van klaar glas met een zwarte T-trekker.

De deur van de technische berging is een vlakke kastdeur in het vlak van de muur.

Rondom de tellers van water en elektriciteit in de inkomhal is een omkasting voorzien met deur in te schilderen mdf.

1^e verdiep en 2^e verdiep

Vlakke volle schilderdeuren met inox kruk welke weerstand bieden tegen normale vochtigheid, warmte en temperatuurverschillen. De deuroplijsting bestaat uit een binnenkast in MDF die de gehele muurdikte bedekt en een afdeklat die op de zijkanten van de muur rust, alles uitgevoerd in dezelfde houtsoort. De deurkruk en slotplaat zijn in roestvrij staal.

Zolder

Op het tweede verdiep is een zoldervaltrap voorzien. De zolder is niet afgewerkt, de loopvloer afgewerkt met OSB platen.

4.5. **Trap en trapeuning**

De trap is uitgevoerd in beton. De treden en tegentreden worden afgewerkt in een natuursteen type Jura.

De plinten van de trap zijn in hetzelfde materiaal als de treden.

Een passende handgreep als muurleuning is voorzien in metaal, gepoederlakt in een RAL kleur naar keuze.

4.6. **Keukeninrichting**

De keukens worden standingvol uitgevoerd volgens de detailplannen ter inzage.

Voor de greeploze fronten heeft men keuze uit 7 kleuren.

Het werkblad bestaat uit kwarts resine met keuze uit 3 kleuren.

Op het werkblad is er een plint van 5 cm voorzien, alsook een muurpaneel achter de kookplaat tot aan de dampkap, dit in hetzelfde materiaal als het werkblad.

De keukeninstallatie omvat:

- een spoelbak met 1 en ½ bak in 8 verschillende kleuren merk Blanco
- een keukenmengkraan met zwenkbare bek merk Blanco
- geïntegreerde koelkast met vriesvak
- keramische kookplaat 80 cm met touch control
- combi microgolf oven
- telescopische recirculatie dampkap met breedte 90 cm met geïntegreerde verlichting
- geïntegreerde vaatwasser

Alle toestellen zijn van de fabrikant AEG met uitzondering van de dampkap. Deze is van het merk Novy.

De voorziene keuken heeft een handelswaarde van 30.454 € incl. btw.

4.7. **Buitenverharding & tuin**

Voortuin

Het pad van het openbaar domein naar de voordeur van de woning is voorzien in kiezels afgebakend met een boordsteen.

De autostaanplaats naast het pad is voorzien van een drukvast spoor in grasdallen.

De resterende oppervlakte is voorzien van teelaarde, aanleg zoals inzaaien en beplanting is privaatief.

Achtertuint

Het pad van de achtergevel naar het terras is voorzien in kiezels afgebakend met een boordsteen.

Het terras heeft een oppervlakte van 12m² en zal worden uitgevoerd in Bankirai of gelijkwaardig.

De verplichte Wadi heeft een infiltratieoppervlakte van 7,15m².

De resterende oppervlakte is voorzien van teelaarde, aanleg zoals inzaaien en beplanting is privaatief.

De privaatieve tuinen achteraan worden met een zwarte paal en draad afsluiting van 1m20 hoog afgescheiden.

Alle buitenverhardingen zijn van het type waterdoorlatend zoals voorzien in de bouwvergunning.

4.8. **Brievenbus**

De brievenbus is privaatief te voorzien naar wens van de koper.

4.9. **Rookmelder**

Tijdens de oplevering zullen er 3 rookmelders overhandigd worden.

5. OPMERKINGEN

5.1. Plannen

De plannen van de woning die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding ook door één der partijen kan rechtvaardigen.

5.2. Lastenboek en plannen

De aannemer verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidige plannen en lastenboek te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

5.3. Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuzes van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in dit lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk verdwijning van de markt, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

5.4. Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten- verkavelingskosten

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzonderingen van diegenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen waarbij er steunmuren worden aangepast en een stabiliteitsstudie dient te worden uitgevoerd, eventueel aangevraagd door de koper en aan hem gefactureerd. Alle andere aanpassingen op plan van binnenmuren zijn zonder meerkost. De kosten van de verkavelingsakte, opmeting en verkavelingsplan zijn ten laste van de kopers.

5.5. Tellers en aansluitingen

Het huren van tellers (elektriciteit – water – enz...) worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

De aansluitmogelijkheden voor televisiedistributie en telefoon zijn voorzien per privaatief. De aansluitingskosten zijn ten laste van de kopers alsook de aansluitingen van riolering, elektriciteit, tellerverzameling, water, postinterventiedossier, keuringsverslag water en EPB verslaggeving.

5.6. **Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de oplevering van de woning door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd mits schriftelijke toestemming van de bouwheer.

6. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

6.1 **Principe**

De woningen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze korte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkocht goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten.

- De volledige plannenset die gediend heeft tot aanvraag van de bouwvergunning.
- De korte technische beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.

6.2 **Voorlopige en definitieve oplevering**

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De voorlopige aanvaarding van de woning zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van de woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper. De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstelbaar onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van de woning zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van de woning. Alle openstaande facturen naar de promotor toe van zowel volgens de akte en meerwerken moeten betaald zijn. Indien dit niet zo is, worden er geen definitieve sleutels afgegeven.

6.3 **Verkoopprijs**

De woning wordt verkocht met een niet herzienbare prijs. Materialen of toestellen die niet gekozen zijn, worden niet in mindering gebracht. Indien dit zich voordoet in grote bedragen (vb. keuken of sanitaire toestellen) kan

de leverancier een schadeloosstelling eisen. Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de koper, worden uitgevoerd, op het debet van zijn rekening komen (zie ook paragraaf 6.6).

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: het ventilatieverslag, het post-interventiedossier en het EPB-verslag exclusief BTW, de verlichtingstoestellen en het schilderwerk in de privatieve woningen, de zonnepanelen, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair, de decoratiewerken, de definitieve aansluiting van de openbare riolering en de algemene aansluitingskosten voor elektriciteit, water, distributie, telefoon, aansluitingskosten proximus fiber to the home bekabeling, herstel voetpad, alsook de algemene gezamenlijke tellerverzameling en de keuringskosten elektrische, sanitaire en riolerings installaties en de coördinatiekosten in dit verband, de verkavelingsakte, de pre-kadastratie, deelname in de 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en de coördinatiekosten in dit verband. De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

6.4 **Wederzijdse verbintenissen van de partijen**

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat enig verhaal zal kunnen uit oefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

6.5 **Wijzigingen**

De wijzigingen die aan voorliggende "Korte Technische Omschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwijking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, hoofd-, gevel- en balkdragende muren. De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de te zake bevoegde overheid worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf of door derden, werken uit te voeren of laten uitvoeren.

EPB: in geval van afwijking van het wettelijk E-peil heeft de promotor het recht, hetzij bijkomende maatregelen te nemen, hetzij de overeenstemmende boete te betalen. Geen enkele andere schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd. Indien de koper de bestemming van het gekochte goed wijzigt, dan zijn de overeenstemmende gevolgen in het kader van EPB-regelgeving ten laste van de koper.

6.6 **Meerwerken en wijzigingen gevraagd door de kopers**

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen of andere materialen wenst dan deze beschreven in

het lastenboek, zal hij deze veranderingen tijdig aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Vooraleer de gewenste wijzigingen uit te voeren, zal de kostprijsberekening door de koper voor akkoord dienen ondertekend te worden. Bij ondertekening voor akkoord door de koper, zal de promotor het volledige bedrag van de meerwerken factureren.

In voorkomend geval zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken.

De promotor kan niet aansprakelijk gesteld worden indien blijkt dat de materialen die door de koper of zijn architect worden gebruikt niet conform blijken te zijn met de geldende wetgeving of indien zou blijken dat deze niet voldoen aan de geldende keuringsnormen. Daarenboven kan de promotor niet langer instaan voor keuringen en/of conformiteitscontroles. Geen enkele schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd.

Indien wijzigingen, aangevraagd door de koper, een negatieve invloed hebben in het kader van de EPB-regelgeving en bijgevolg bijvoorbeeld het vereiste S en E peil niet wordt behaald, dan zijn de eventuele boetes/sancties die daarvan het gevolg zijn ten laste van de koper.

Het is de kopers niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, vóór de voorlopige oplevering. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig aangevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of met de werfplanning in het algemeen) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Dergelijke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en promotor uit het contract kunnen genomen worden.

6.7 **Materialen**

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

6.8 **Plannen**

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn cliënt, de bouwheer. De architect wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn

keuze. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon. De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der verkoopcontracten. Zij werden ter goede trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Gemaakte 3D beelden van het project zijn louter informatief en geen bindende uitvoering.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare kolommen en balken zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

6.9 **Toegang tot de werf**

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

6.10 **Onderhoud**

De eigenaar(s) moeten de woning onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de woning zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het hier een nieuwbouw betreft en dat er zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, evenals uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor er lichte barsten kunnen ontstaan waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen gesteld worden. De promotor kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerken ten gevolge van deze zetting.

Indien er zich problemen zouden voordoen die tijdens de voorlopige oplevering niet werden opgemerkt en benoemd, kan de koper na de voorlopige oplevering een werfbezoek en/of technische interventie aanvragen bij de promotor.

Indien het probleem niet valt onder de definitie van verborgen gebreken of het gevolg is van verkeerd onderhoud/gebruik en het verhelpen van het probleem aldus niet ten laste van de promotor valt, dan zullen de gemaakte kosten voor het werfbezoek en/of de technische interventie integraal worden doorgerekend aan de koper.

6.11 **Overdracht van de sleutels**

Bij de voorlopige oplevering worden de sleutels overhandigd aan de nieuwe eigenaar, dit enkel en alleen als alle facturen zijn vereffend. Materialen of toestellen die niet gekozen zijn worden niet in mindering gebracht. Indien dit zich voordoet in grote bedragen (vb. keuken of sanitaire toestellen) kan de leverancier een schadeloosstelling eisen.

6.12 **Verwerking klantgegevens**

Wanneer diensten door de verkoper-promotor worden geleverd in het kader van de opdracht van een klant, gaat de klant er expliciet mee akkoord dat zijn/haar persoonlijke data kunnen worden gebruikt voor administratieve doeleinden, zoals het aanmaken en bijhouden van een klantendatabase, verzendingen en facturen, en het nakijken van solvabiliteit alsook voor het verstrekken van de diensten waarvoor de verkoper-promotor werd aangesteld. De door de klant opgegeven informatie is noodzakelijk voor het voltooien van de opdracht en de facturatie ervan. Door het geven van een opdracht komen de klantgegevens terecht in het klantenbestand van de verkoper-promotor. De verkoper-promotor zal deze persoonlijke informatie nooit doorgeven aan derde partijen, tenzij dit expliciet toegestaan wordt door de klant of wordt aangevraagd door gerechtelijke autoriteiten of wanneer het wettelijk verplicht is om dat te doen. De klant heeft het recht om zijn/haar persoonlijke informatie aan te passen of te bekijken. Dit kan op het emailadres info@jacxsens.be

Dit lastenboek met algemene voorwaarden wordt gehecht aan de verkoopovereenkomst om er een essentieel onderdeel van uit te maken en er samen 1 geheel mee te vormen. De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

De Koper(s)
(handtekening voorafgegaan door eigenhandig
Geschreven "Gelezen en goedgekeurd")

.....

De verkoper

.....

Datum:

Naam:

Datum:

Naam: