

## VERKOOPLASTENBOEK

*Hof ter Borgt*



*6 Woningen*

**Jean Deschampsstraat 33-39  
1850 Grimbergen**

Versie 7/7/2025

---

INHOUD

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| INHOUD .....                     | 2  |
| ALGEMEEN .....                   | 3  |
| ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN ..... | 6  |
| BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN ..... | 7  |
| AFWERKING .....                  | 10 |
| TECHNISCHE INSTALLATIES .....    | 13 |
| PARTICULIER HANDELSWAARDES ..... | 21 |
| ANDERE VOORZIENINGEN .....       | 22 |
| KLANTENBEGELEIDING .....         | 23 |
| ALGEMENE VOORWAARDEN .....       | 25 |

---

## ALGEMEEN

### **1. Beschrijving van het project**

Het project is gelegen in de Jean Deschampsstraat te Grimbergen op een terrein dat verkaveld werd in 6 loten voor ééngezinswoningen.

Woning 1 is een half open bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen en een zolderruimte, casco afgewerkt, onder een hellend dak. Woningen 2, 3, 4, 5 en 6 zijn gesloten bebouwingen tevens bestaande uit 2 bouwlagen en een casco afgewerkte zolderruimte met een hellend dak. De woningen hebben een oprit waarop een personenwagen kan geparkeerd worden. In de voortuin van woning 1 is er plaats om 2 personenwagens te parkeren.

De woningen zijn BEN: Bijna-energie neutraal met een E-peil van maximum E30. Dit wil zeggen dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie en warm water.

Het project staat garant voor duurzaam bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de woonkwaliteiten van vandaag én in de toekomst.

### **2. Voorafgaande opmerking**

De aannemer mag ten alle tijde hieronder beschreven materialen, installaties en uitvoeringsmethoden wijzigen door een gelijkwaardig alternatief. Aanpassingen zijn steeds mogelijk na definitieve studies van o.a. stabiliteit, EPB, ventilatie, technieken...

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Renders en 3D-beelden geven een simulatie van het beoogde resultaat, maar zijn louter als sfeerbeeld te beschouwen. Afwijkende weergaves van materialen of zelfs van de ruimtes of volumes kunnen nooit tot een verrekening leiden.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming 'handelswaarde' gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs (excl. BTW) van de materialen op het moment van uitvoering van de werken. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De lokalen zullen borstelschoon opgeleverd worden. Het grondig opkuisen van de ruiten, vloeren en sanitaire toestellen valt echter ten laste van de koper.

---

### 3. Nazicht van de uitgevoerde werken

Het nazicht van de werken wordt uitgevoerd door het architectenbureau.

G&G architecten bv bvba  
Prinsenstraat 26  
1850 Grimbergen

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de prijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventuele interieurwerken gevraagd door de koper.

De architect is niet aanwezig bij de oplevering van de woning.

### 4. Uitvoering der werken

Volgende aannemer staat in voor de praktische uitvoering van het project.

Bouwbedrijf Van Poppel NV  
Oude Liersebaan 233  
2800 Mechelen

### 5. Stabiliteitsstudie

Stabico bvba  
Kloosterweide 4  
1700 Dilbeek

Het ereloon is inbegrepen in de prijs.

### 6. Veiligheidscoördinatie en EPB- & Ventilatieverslaggever.

Studiebureau Van Craen & Partners bvba  
Bussestraat 17B  
2840 Rumst

Er wordt voldaan aan de geldende energieprestatieregelgeving (EPB) op moment van het indienen van de bouwaanvraag. De definitieve berekening wordt gemaakt na uitvoering der werken. Ten laatste zes maanden na voorlopige oplevering wordt het definitieve certificaat afgeleverd aan de koper.

Het ereloon is inbegrepen in de prijs.

Voor wat betreft het EPB-verslag omvat dit het EPB-advies conform basisvoorzieningen opgenomen in dit lastenboek en de eindaangifte.  
Tussentijdse berekeningen voor het exact bepalen van het E-peil bij wijzigingen van de basisvoorzieningen kunnen mits meerprijs worden aangeleverd.

---

## **7. Bouw- en aansluitingsvergunning**

Alle kosten voortvloeiende uit de aansluitingen op de riolering en het distributienet van elektriciteit, water, telefoon, internet, riolering, radio en tv-distributie zijn niet inbegrepen. De algemene aannemer zal de nodige stappen ondernemen bij de verschillende maatschappijen en eventueel de kosten voorschieten. Deze kosten alsook de coördinatiekosten voor de realisatie (15% fee) zullen verrekend worden ten laatste bij de voorlopige oplevering van de woning. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. De respectievelijke tellers worden geplaatst conform de voorschriften van de nutsmaatschappijen.

Leverancierscontracten (elektriciteit, water) worden afgesloten op kosten van de koper alsook de verbruikskosten voor opstart, testen, keuring en werkzaamheden.

## **8. Inrichting bouwplaats**

De aannemer draagt alle kosten voor de inrichting, afsluiting en het onderhoud van de werf, als daar zijn taksen, veiligheidsmaatregelen, enz.

## **9. Werfbezoeken**

De koper en/of zijn afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven zonder de voorafgaandelijke toestemming van de bouwheer of aannemer. Zij zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen en schade die zich tijdens een niet-toegelaten werfbezoek zouden kunnen voordoen, zonder dat zij in dat geval enig verhaal of eis tot schadeloosstelling zullen kunnen uitoefenen ten opzichte van de architect, de hoofdaannemer of diens onderaannemers, of ten opzichte van de verzekeraars van de voornoemde personen.

Tijdens de duurtijd van de werf zal de koper op een aantal noodzakelijke momenten uitgenodigd worden voor een werfbezoek door de aannemer. Deze werfbezoeken zijn inbegrepen. Bijkomende werfbezoeken kunnen in gezamenlijk overleg worden ingepland en worden verrekend à €130,00 per begonnen uur.

---

## ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

### **1. Funderingen**

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel richtinggevend en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de funderingen van de omliggende gebouwen, de grondwaterstand en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit.

### **2. Ondergrondse ruwbouwstructuur**

Deze zal uitgevoerd worden op basis van de studie van de ondergrond en conform de stabiliteitsstudie, in overeenstemming met de resultaten van het sonderingsonderzoek.

### **3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht**

Waar nodig worden de nodige vochtschermen voorzien.

### **4. Rioleringsnetten**

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen ter zake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PVC. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lek- en geurdicht geheel. De buizen worden ingegraven.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

Hemelwater wordt volgens hemelwaterverordening opgevangen in een hemelwaterput van 5.000L conform de voorschriften. Bij woning 1 loopt deze verder af naar een infiltratievoorziening. Bij de overige woningen (nr 2, 3, 4,5 en 6) is dit niet nodig.

Er wordt een aansluiting voor recuperatie van regenwater voorzien in de berging d.m.v. een socarex buis. De toiletten en 1 buitenkraan tegen de achtergevel worden hierop aangesloten. De regenwaterpomp zelf wordt opgesteld in de regenwaterput.

Er is geen navulling van de regenwaterput of automatische omschakeling naar stadswater voorzien, maar dit kan mits meerprijs in optie voorzien worden.

---

## BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

### **1. Gewapend beton**

Worden voorzien in gewapend beton ter plaatse gegoten, geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd :

- alle vloerplaten.
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.

Stalen kolommen en liggers (al dan niet gemetalliseerd) worden voorzien waar nodig volgens de onderrichtingen van het ingenieursbureau.

### **2. Metselwerk**

Het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in betonsteen, geperforeerde baksteen of kalkzandsteen. Aan dakopstanden wordt een laag isolerend metselwerk voorzien.

Het niet dragend metselwerk wordt in geperforeerde baksteen of gipskartonwanden of gipsblokken uitgevoerd.

De scheidingsmuren worden ontdubbeld (ten behoeve van het akoestisch comfort) en zijn voorzien van isolatie. Tenzij anders werd voorzien in ontwerp.

### **3. Gevels**

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De gevels worden uitgevoerd in grijze gevelsteen – gevoegd.

Alle materialen volgens keuze van de architect, conform de bouwvoorschriften.

De ramen op het gelijkvloers en de verdiepingen hebben dorpels in blauwe hardsteen of aluminium, tenzij de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt.

### **4. Thermische isolatie**

Al de nodige isolatie wordt voorzien om een algemeen S-peil en E-peil te behalen volgens de geldende EPB-regelgeving, conform EPB adviesrapport.

### **5. Akoestische isolatie**

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort).

Om dit te verzekeren wordt:

- Rondom de muren en de chape een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.
- Bij scheidingsmuren wordt akoestische/thermische isolatie voorzien, volgens plan.

## 6. Rook- en verluchtungskanalen

Kanalen worden voorzien voor:

- Ontluchting sanitaire leidingennet
- Aan- en afvoer van lucht met betrekking tot het ventilatiesysteem
- Kanalen in functie van het project specifieke concept
- In functie van het verloop van de kanalen wordt er ofwel statisch ofwel mechanisch verlucht.

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende afvoeren installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden volgens technische noodwendigheid conform de geldende normen.

## 7. Dakwerken

### 7.1. Hellende daken

De daken worden uitgevoerd in dakpannen. Tussen de spanten wordt er geïsoleerd. Het dak wordt aan de binnenzijde voorzien van een dampscherm. De verdere afwerking met gyproc of stucanet kan mits meerprijs aangeboden worden.

Op de hellende daken worden indien noodzakelijk voor het E-peil PV-panelen geplaatst.

### 7.2. Dakafvoeren

Afvoerleidingen voor regenwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in PVC.

De regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in zink.

### 7.3. Dakvlakramen

In het hellend dak zijn geen dakvlakramen voorzien. Mits meerprijs kunnen deze geplaatst worden en eventueel voorzien worden van elektrische bediening, zonnewering, rolluiken of gordijnen indien gewenst.

## 8. Buitenschrijnwerk

### 8.1. Ramen en deuren

De buitenramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium-profielen. Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan.

Het buitenschrijnwerk voldoet aan de geldende EPB-eisen opgenomen in het EPB verslag:

- Ramen en buitendeur - Woning 1
  - o gemiddelde Uw-waarde is 1,3 W/m<sup>2</sup>K
  - o dubbel glas, max. 1,1 W/m<sup>2</sup>K
- Ramen en buitendeur - Woning 2-3-4-5-6
  - o gemiddelde Uw-waarde is 1,5 W/m<sup>2</sup>K
  - o dubbel glas, max. 1,1 W/m<sup>2</sup>K

De inkomdeur van de woningen wordt uitgevoerd in hetzelfde schrijnwerk als de ramen. De inkomdeur is voorzien van een handgreep gelakt in dezelfde kleur. De deur zelf is voorzien van helder glas. Bij elke woning worden er 3 toegangssleutels geleverd met veiligheidscilinders en een certificaat.

De kleur van het buitenschrijnwerk is in overeenstemming met de keuze van de gevelsteen en volgens opgave architect: grijs.

Buitenzonwering door middel van screens zijn niet voorzien maar zijn in optie mogelijk, afhankelijk van het tijdstip waarop de koper in het project stapt.

Het type voorbouwscreens tussen de dagkanten in combinatie met een verhoogde bovenregel van het schrijnwerk, volgens onderstaand principe, kan mits meerprijs worden aangeboden:



De screens worden door middel van een afstandsbediening of schakelaar bedient.

Uitvoering van ramen in zonwerende, akoestische of driedubbele beglazing, inbraakbeveiliging en vliegenramen zijn opties die door de koper kunnen worden bij gevraagd en verrekend zullen worden mits deze keuzes tijdig doorgeven (zijnde voor de productie van het buitenschrijnwerk gestart is).

De combinatie van screens, vliegenramen,... dient steeds per raam apart bekeken te worden op technische haalbaarheid.

---

## AFWERKING

### 1. Vloeren

De betonvloeren worden uitgevuld met een isolerend materiaal dat voldoet aan de geldende EPB-regelgeving. Hierop komt een ondervloer in gewapende chape met een dikte van min. 5 cm. Indien om welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, zullen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld worden.

Voor de bepaling van de chapedikte van eventuele niet afgewerkte lokalen, bijvoorbeeld de zolderruimte, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 15 mm (hoogte bovenkant chape tot bovenkant afgewerkte vloer) tenzij dit tijdig (voor plaatsing chape) anders doorgegeven wordt door de koper.

In de basisprijs is de levering en plaatsing van een niet geresectificeerde vloertegel vierkant formaat 60 x 60 cm voorzien en dit in een standaard legpatroon recht naast elkaar. De vloer wordt standaard grijs gevoegd.

Het wijzigen van type tegel, type vloerafwerking en/of legpatroon kan een invloed hebben op de termijn en prijs.

Aangezien zich vloerverwarming bevindt in de dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar van scheurvorming ten gevolge van krimp en uitzetting dat het gevolg zal zijn van de temperatuurverschillen (Uitzetting/krimp = 0,0012 mm/°C/m<sup>1</sup>). Bij keuze voor een vloertegel groter dan 60 x 60 cm of tegels die geen vierkante vorm hebben of die niet volgens een recht voegpatroon geplaatst worden, zal de plaatsing van een ontspanningsmat nodig zijn dewelke in meerprijs verrekend zal worden.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer – aannemer.

De voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels bedraagt 40,00 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW). De plinten zijn voorzien in MDF in grondlaag.

Indien u zou opteren voor speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, kleine tegelformaten, geresectificeerde tegels (grote formaten zijn vaak geresectificeerd), natuursteen of formaten met veel snijverlies of voegwerken in een andere kleur dan grijs (bv. antraciet) wordt een meerkost aangerekend voor de levering en plaatsing.

Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal.

Indien op vraag van de klant uitdrukkelijk gekozen wordt voor een afwijkend legpatroon (niet conform met de richtlijn van het WTCB) of wanneer de nodige uitzettingsvoegen niet gerespecteerd kunnen worden door de keuze van de klant, is de aannemer niet verantwoordelijk voor scheurvorming door de vloerafwerking.

Andere vloertypes (parket, gietvloeren, tapijt,...) zijn bij tijdige beslissing in overleg ook mogelijk maar zullen een extra coördinatiekosten van 15% met zich meebrengen alsook een impact op termijn hebben.

---

## 2. Wandafwerking

De gemetste wanden worden afgewerkt met bepleistering of dunpleister tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996) en WTCB nr TV 201 (WTCB 1996). De wanden en de plafonds in gipskarton worden glad afgewerkt zonder zichtbare voegen.

Dit geldt voor alle ruimtes van de woning buiten de zolderruimte op de tweede verdieping dewelke casco afgewerkt wordt (wind- en waterdicht, verdere binnenafwerving is niet voorzien).

Per badkamer wordt 5m<sup>2</sup> faience voorzien, formaat 30 x 60 cm voor de douche of het bad in een standaard recht patroon. Eventueel aanwerken van wandtegels tussen kasten en lavabo brengt een meerprijs met zich mee.

De voorziene particuliere handelswaarde voor levering bedraagt 35,00 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW).

Alle tegelwerken worden uitgevoerd zonder uitgesproken tekening. Er is geen boord of listel standaard voorzien. De voegen bijhorend bij de wandtegels zijn telkens zilvergrijs.

Er is steeds een afdichtingsmat voorzien in de natte cel (douche of bad).

Indien u zou opteren voor een speciale plaatsingswijze, uitlijning, gerectificeerde tegels, metrotegels, listels, natuursteen of andere formaten wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing. Het supplement wordt overgemaakt bij uw keuze in de toonzaal.

Het wijzigen van type tegel, type wandafwerking en/of legpatroon zal een invloed hebben op de termijn en prijs.

Andere materialen zijn bij tijdige beslissing in overleg ook mogelijk maar zullen een extra coördinatiekost van 15% met zich meebrengen alsook een impact op termijn hebben.

## 3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds worden voorzien van een uitvlaklaag of een pleisterlaag tot een normale afwerkingsgraad en normale uitvoeringsklasse in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr TV 199 (WTCB 1996).

Het hellend dak wordt aan de binnenzijde voorzien van een damp scherm. De verdere afwerking met gyproc of stucanet kan mits meerprijs aangeboden worden.

Ter hoogte van de trap op de tweede verdieping wordt een verlaagd plafond voorzien.

Daar waar technisch noodzakelijk voor de doorvoer van ventilatieleidingen wordt een omkasting voorzien in gipskartonplaten, uitgezonderd in de bergingen en zolderruimte waar de leidingen zichtbaar blijven. Bij een veelheid aan doorvoeren staat het de aannemer vrij om een verlaagd plafond te voorzien.

## 4. Binnenschrijnwerk

### 4.1. Deuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren (tubespaan), gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. De deuren worden niet geschilderd.

Glazen deuren, mobiele wanden en schuifdeuren zijn nooit standaard voorzien en kunnen mits meerprijs worden uitgevoerd. Mogelijks heeft deze aangepaste keuze een impact op de termijn.

Deuren worden geplaatst met een speling van minimum 10mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienormen.

#### **4.2. Venstertabletten**

Aan de ramen en deuren tot op de grond wordt de vloer tot tegen het raam afgewerkt. Aan alle overige ramen die niet tot tegen de vloer komen, worden de raamdaggen mee uitgepleisterd of gelijkwaardig afgewerkt.

Afhankelijk van wanneer de koper instapt kan er geopteerd worden voor een ander type afwerking (mdf, natuursteen,...) mits meerprijs. Deze wijziging kan mogelijks een termijnsverlenging met zich meebrengen.

### **5. Trappen**

In de woning worden open trappen in rubberwood geplaatst. Deze zijn voorzien van leuning en overloopleuning volgens aanduiding op de plannen. Het geheel is onbehandeld. De onderzijde van de trappen blijft zichtbaar en is niet afbekleed.

De buitentrap aan het terras is niet inbegrepen binnen de aankoop van de woning.

### **6. Terrassen**

De terrassen zijn niet inbegrepen maar kunnen bij tijdige aankoop mits meerprijs worden aangelegd.

Wanneer de koper opteert het terras later op te richten, verbindt hij er zich toe deze conform de omgevingsvergunning op te trekken. Hierbij is het terras van woning 1 maximaal 8m breed en 3m diep. Voor woningen 2,3,4,5 en 6 zijn de terrassen maximaal 4,8m breed en 3,5m diep.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het niveauverschil tussen de gelijkvloerse binnenruimtes en de voortuin en terraszone / achtertuin.

In de achtertuin van woning 1 wordt een wadi aangelegd met een minimaal te compenseren volume van 56,07m<sup>3</sup>.

### **7. Schilderwerken**

Schilderwerken of acrylkitwerken zijn niet voorzien.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, krimp- en zettingsscheuren kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze scheuren zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer en architect.

---

## TECHNISCHE INSTALLATIES

### **8. Elektriciteit**

#### **8.1. Algemeen**

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI (Algemeen Reglement Elektrische Installaties).

Voor het in gebruik nemen zal de gehele installatie gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

#### **8.2. Woningen**

De woningen hebben een afzonderlijke meter, die opgesteld wordt conform de voorschriften van de nutsmaatschappij in de inkomhal (woningen 2,3,4,5 en 6) of in de gelijkvloerse berging (woning 1), in de daartoe voorziene technische zone. Afkasting van de tellers is niet inbegrepen maar kan in optie worden aangeboden.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV- distributie.

De individuele verdeelborden staan volgens de technische mogelijkheid mee in de inkomhal of in de berging. Elk bord is voorzien van zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko ORIGINAL wit of gelijkwaardig.

Er is een telefoonkabel voorzien naar de technische zone of berging onder de elektriciteitskast. De aansluitingen en verbindingen gebeuren door de leverende maatschappij.

Ontvangst met mobiel gsm toestel in het gebouw is afhankelijk van de provider en kan niet gegarandeerd worden.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen noch lampen, behoudens terrasverlichting. De lichtarmaturen voor de terrassen worden door de architect bepaald teneinde eenvormigheid te garanderen. Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen spots ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.

Alle lichtpunten, stopcontacten, TV- distributie en telefoon worden uitgevoerd volgens aanduiding op de voor akkoord ondertekende installatieplannen.

---

In de verkoopprijs is als volgt inbegrepen:

- **Inkomhal**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via twee schakelaars

- **Wc**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via één schakelaar

- **Keuken**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt in het plafond met bediening via één schakelaar
- stopcontact voor de dampkap
- stopcontact voor de koelkast
- stopcontact voor de vaatwasser
- stopcontact voor de kookplaat
- stopcontact voor de oven
- 2 dubbele stopcontacten
- wachtkabel voor thermostaat

- **Eetruimte**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt in het plafond met bediening via twee schakelaars
- 2 stopcontacten
- belsysteem met een belknop buiten naast de inkomdeur

- **Berging(en)**

**Voorzien in elke berging**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via één schakelaar, in de gelijkvloers berging van woning 1 zijn twee schakelaars voorzien.

**Verdeeld over de verschillende bergingen**

- dubbel hermetisch stopcontact voor wasmachine en droogkast
- voeding van de warmtepomp
- voeding van de regenwaterpomp
- stopcontact voor modem
- verdeelbord
- vrij stopcontact



---

- **Zitruimte**

- De verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via twee schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor digitale TV
- 1 tel/internet aansluiting

- **Nachthal**

- De verlichting wordt verzekerd door drie wachtpunten aan het plafond met bediening via vier schakelaars.

- **Slaapkamers**

**Voorzien in elke slaapkamer**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via één schakelaar
- 2 stopcontacten

**Voorzien in 1 van de slaapkamers**

- 1 aansluiting voor digitale TV

- **Badkamer/douchekamer**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via één schakelaar
- voeding voor verlichting van badkamermeubel
- stopcontact voor elektrische handdoekradiator
- dubbel stopcontact

- **Zolder**

- de verlichting wordt verzekerd door één wachtpunt aan het plafond met bediening via één schakelaar
- voeding van de ventilatie-unit
- omvormer PV-panelen

- **Terras**

- De verlichting wordt verzekerd door één lichtpunt met bediening via één schakelaar (verlichtingsarmatuur en locatie volgens keuze architect)

---

## 9. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie omvat de nodige aanvoerleidingen voor koud en warm water.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en ander toebehoren. De woningen hebben een afzonderlijke meter, die opgesteld wordt conform de voorschriften van de nutsmaatschappij in de inkomhal (woningen 2,3,4,5 en 6) of in de gelijkvloerse berging (woning 1), in de daartoe voorziene technische zone. Afkasting van de tellers is niet inbegrepen maar kan in optie worden aangeboden. De plaatsings- en aansluitkosten om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten zijn ten laste van de koper.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de natte berging / wasruimte. Er kan uitsluitend een condensatie droogkast geplaatst worden.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Er is een standaard debiet van 9 l/min voorzien voor het sanitair warm water.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde (excl. BTW) voor levering en plaatsing voorzien zoals hieronder beschreven.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer/promotor.

In de basisprijs is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen. De intekening van de sanitaire toestellen en bijhorende meubels op de verkoopplannen is louter indicatief. Douchebakken worden uitsluitend op de chape voorzien. Een betegelde inloofdouche of verzonken douchebak kan niet worden toegestaan.

Indien aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, zal hiervoor vooraf een verrekening worden opgemaakt voor wat betreft de aankoop, wijziging van leidingennet en de plaatsing van de toestellen. De inplanting van toiletten kan niet worden gewijzigd.

Particuliere handelswaarde voor levering sanitaire toestellen:

- Voor woning 1: 2x hangwc, 2x handenwasser, 2x douche 90x120cm, 1x dubbel lavabomeubel, 1x enkel lavabomeubel => €6.300,00 excl. BTW
- Voor woning 2, 3, 4, 5 en 6: 2x hangwc, 2x handenwasser, 1x douche 90x120cm, 1x dubbel lavabomeubel => 4.100,00 excl. BTW

Het wijzigen van type toestel of detaillering kan een invloed hebben op de termijn en prijs.

Bij de keuze van het kraanwerk dient de koper rekening te houden met het debiet (in l/min) van de kranen. Douche- en badkranen met grote debieten (o.a. regendouches) kunnen het gebruikscomfort immers beïnvloeden. Het plaatsen van een debietbegrenzer is slechts bij sommige type kranen mogelijk. Vaak is de keuze voor een waterbesparende versie het meest aangewezen (én hiermee bespaart men bovendien ook nog op energie). Valt toch de keuze voor een kraan met groter debiet dan is een aanpassing van de boilerinhoud van de warmtepomp mogelijks aangewezen.

Let wel: grotere boilers kunnen alleen als externe boiler worden voorzien indien er voldoende plaats is voor de installatie. Informeer daarover zeker tijdig bij onze klantbegeleiding. Een grotere boilerinhoud heeft bovendien een negatieve impact op het E-peil.

Indien er gekozen wordt voor kraanwerk van het merk Hansgrohe of Hansgrohe Axor zal er voor de plaatsing hiervan 30% meerprijs toegevoegd worden aan de catalogoprijs.

De spoeling van de toiletten is op regenwater voorzien conform de bouwvergunning.

## 10. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee toe bij dat zal voldaan worden aan de opgelegde energieprestatie eisen.

De woningen worden verwarmd door middel van vloerverwarming en/of ventiloconvectoren als afgiftesysteem en een lucht-water warmtepomp. De buiten-unit van de warmtepomp wordt in de achtertuin geplaatst. Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energiezuinig en milieuvriendelijk. Dit resulteert in een daling van het E-peil met een aanzienlijke energiebesparing als gevolg. Er is geen aardgasaansluiting voorzien.

In de berging op het gelijkvloers wordt de binnenunit van de warmtepomp met geïntegreerd boilervat geplaatst (+/- 170 L). In woning 1 wordt de binnenunit van de warmtepomp gecombineerd met een aparte warm water boiler (+/-280 L) . Standaard debiet wordt voorzien. Het warm- en koudwatercircuit kan per ruimte afgesloten worden dankzij afsluitkranen aan de verschillende collectoren.

De vloerverwarming wordt in alle woonvertrekken geplaatst met uitzondering van de inkomhal, nachthal, bergingen en toiletten.

Ten einde het thermisch comfort te verbeteren wordt in de badkamer een direct systeem bij middel van een elektrische radiator voorzien, type handdoekdroger in standaardkleur RAL 9010 (wit). Andere modellen op aanvraag en mits meerprijs mogelijk.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen: bij een buitentemperatuur van -10°C.

- Leefruimte / keuken      22°C
- Slaapkamers                18°C
- Badkamers                 24°C

De volledige unit wordt gestuurd via een thermostaat geplaatst in de leefruimte met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

Vanaf de opstart van de technische installaties zijn de kosten van het verbruik voor rekening van de koper.

Kosten voor het opwarmen (eventueel ter bevordering van het uitdrogen) van de woning zijn ten laste van de koper en zullen tevens een termijnverlenging tot gevolg hebben.

## 11. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs is een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten (recirculatie dampkap, traditionele oven, kookplaat, koelkast en vaatwasser).

De intekening van de keuken op het verkoopplan is louter indicatief.

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget. Het voorziene budget als geheel, voor meubelen en toestellen, dient volledig te worden opgenomen. Bij gebreke daaraan zal er een winstderving aangerekend worden van 30% op het niet-opgenomen bedrag. Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

De particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing van de keuken:

- Voor woning 1: €10.000,00 excl BTW
- Voor woningen 2, 3, 4, 5 en 6: €9.000,00 excl. BTW

Mits de koper tijdig in het project stapt kan de opstelling van de keuken nog gewijzigd worden. De technische mogelijkheden zijn afhankelijk van het tijdstip waarop de koper in het project stapt. De keukenmeubelen en -toestellen kunnen bij tijdige aankoop gekozen worden bij de keukenfabrikant aangesteld door de aannemer.

## 12. Ventilatie

De huidige regelgeving vereist dat de woning voldoende verlucht wordt. Uit energetisch standpunt wordt er een mechanisch verluchtingssysteem type D met warmterecuperatie voorzien volgens de eis van de EPB-berekening.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken, worden onder de binnendeuren verluchtungskieren voorzien van minimaal 10mm.

De individuele motor en de extractie- en pulsiekanalen worden opgehangen op de zolder. De kanalen worden weggewerkt in de vloerplaat, in de dikte van de opstortbeton van de breedvloerplaten, door middel van verlaagde plafonds of door buisomkastingen in overschilderbaar materiaal.

In de bergingen en op zolder blijven de kanalen in het zicht. Het ophangen of doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De extractiekanalen en inblaasmonden zijn voorzien van regelbare monden.

De motor is instelbaar op drie standen afhankelijk van het gewenste debiet. De debieten worden berekend volgens de vigerende energieregelgeving.

---

### **13. Hernieuwbare energie**

De nodige voorzieningen worden getroffen om aan de wettelijke EPB-eis met betrekking tot hernieuwbare energie te voorzien.

Er worden fotovoltaïsche zonnepanelen voorzien in de mate dat de EPB dit vereist om E30 te behalen (BEN-woningen).

Desgevallend kan om de jaarlijkse opbrengst te verhogen een uitbreiding mits meerprijs worden voorzien.

### **14. Privatieve verplichting inzake brandveiligheid**

Rookmelders die worden opgelegd door de brandweerinstanties m.b.t. de privatieve kavels zijn inbegrepen: 1 stuk per verdieping.

## PARTICULIER HANDELSWAARDES

### 1. Particuliere handelswaardes voor LEVERING, exclusief btw

|                                                                                                                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Tegelvloeren                                                                                                            | €40,00/m <sup>2</sup> |
| Wandtegels                                                                                                              | €35,00/m <sup>2</sup> |
| Sanitaire toestellen                                                                                                    |                       |
| - Voor woning 1:<br>2x hangwc, 2x handenwasser, 2x douche<br>90x120cm, 1x dubbel lavabomeubel, 1x<br>enkel lavabomeubel | €6.300,00             |
| - Voor woningen 2, 3, 4, 5 en 6<br>2x hangwc, 2x handenwasser, 1x douche<br>90x120cm, 1x dubbel lavabomeubel            | €4.100,00             |

### 2. Particuliere handelswaardes voor LEVERING en PLAATSING, exclusief btw

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Keuken                          |            |
| - Voor woning 1                 | €10.000,00 |
| - Voor woningen 2, 3, 4, 5 en 6 | €9.000,00  |

Mits tijdige aankoop en keuze kunnen kopers tegen meerprijs deze materialen en voorzieningen aanpassen.

---

## ANDERE VOORZIENINGEN

### **1. Buitenaanleg**

Tegen de perceelsgrens met nr.31 wordt een voetwegje aangelegd dat de achtertuinen van de nieuwe woningen bereikbaar maakt. Dit wegje is ongeveer 1,60m breed en verhard met honinggraatplaten gevuld met grijs porfier.

De voortuinstroken worden ingezaaid met gazon en tussen de verschillende stroken wordt een inheemse haag (bv. beuk (*Fagus Sylvatica*) of liguster (*Ligustrum*)) geplaatst.

Ook wordt bij woning 1 aan de voorkant van de zijtuin een inheemse haag aangeplant. De levende haag langs de zijtuin van woning 1 dient na de voorlopige oplevering aangeplant te worden door de toekomstige eigenaar om in regel te zijn met de bouwvergunning.

De private achtertuinen van alle woningen en zijtuin van woning 1 worden volledig omheind met een draadafsluiting van 1,80m hoog. Voor elke private tuin is 1 enkel toegangspoortje met sleutelslot voorzien, enkel bij woning 1 wordt er in de zijtuin naast de woning een extra toegangspoortje geplaatst. De achtertuin wordt genivelleerd opgeleverd. Reliëfwijzigingen of aanvullingen met teelaarde of andere zijn niet toegelaten volgens de omgevingsvergunning en dus ook niet inbegrepen.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het niveauverschil tussen de gelijkvloerse binnenruimtes en de voortuin en terraszone / achtertuin.

In de tuin van woning 1 wordt een wadi / infiltratievoorziening aangelegd met een minimaal te compenseren volume van 56,07m<sup>3</sup>.

Het toegangspad naar de voordeur wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Ook de parkeerplaatsen voor de woningen worden voorzien van een karrespoor in waterdoorlatende verharding.

In de zijtuin van woning 1 wordt er een pad in waterdoorlatende verharding voorzien tussen de rechter parkeerplaats en toegangsdeur van de berging aan de zijkant van de woning. Ook worden er tussen de rechter parkeerplaats van woning 1 en het toegangspad naar de voordeur 2 stapstenen voorzien.

De aanleg van de terrassen zijn niet inbegrepen, maar kunnen bij tijdige aankoop mits meerprijs worden voorzien en dit conform de omgevingsvergunning. Het terras van woning 1 is maximaal 8m breed en 3m diep. Voor woningen 2,3,4,5 en 6 zijn de terrassen maximaal 4,8m breed en 3,5m diep.

Verdere inrichting en/of aanplantingen van de zij- of achtertuinstroken zijn niet voorzien.

---

## KLANTENBEGELEIDING

De woning is voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek. De koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden. Keuzes binnen de beschreven mogelijkheden zijn kosteloos. Hiertoe heeft de koper recht op een professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor de klantenopvolging.

De klant zal hiertoe uitgenodigd worden op de voor het werfverloop best passende momenten. Extra besprekingsmomenten door de klant aangevraagd zullen in gezamenlijk overleg worden ingepland en verrekend worden à €130,00 per begonnen uur.

De koper krijgt een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem aangevraagd.

De limietdata waarop de keuzes gemaakt moeten worden zijn gebaseerd op de uitvoeringsplanning en zijn in die zin cruciaal voor een vlot verloop van de afwerking van de woning. Deze dienen dan ook gerespecteerd te worden zodat de tijdige oplevering van de woning niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na de limietdata doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd wordt, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en een administratieve kost van €500,00 excl. BTW. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze uit te voeren.

Indien de koper afwijkt van de voorgestelde materialen (en afmetingen) kan dit aanleiding geven tot een termijnsverlenging.

Het wijzigen van de door de architect vooropgestelde indeling van de wooneenheid is mogelijk, doch beperkt zich tot niet-dragende scheidingswanden. Wijzigingen aan de berging/technische ruimte, de schachtcontouren en de steunmuren in de wooneenheid zijn niet toegestaan. Een uitzondering hierop is het wijzigen van de draairichting van de binnendeuren. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met verrekeningen ten gevolge van aangepaste hoeveelheden, bijkomende werkzaamheden of ereloonkosten.

Wijzigingen, van welke aard ook, moeten ten allen tijde schriftelijk bevestigd worden door de projectontwikkelaar/bouwheer/aannemer. Ook mailverkeer of dergelijke hieromtrent met de makelaar moet worden bevestigd door de klantenbegeleiding.

Ten gepaste tijd en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de koper gewenste inrichting.

Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70% van de budgetwaarde zoals beschreven in het lastenboek.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken, die pas kunnen plaatsvinden na de voorlopige oplevering.

Indien de koper ervoor kiest het sanitair, de keuken en/of de verwarmings- en sanitaire warmwaterinstallatie, niet of onvolledig te laten installeren, zal dit resulteren in het niet keuren van de waterinstallatie.

Indien de koper ervoor kiest de elektrische installatie niet of onvolledig te laten installeren, zal dit resulteren in het niet-keuren van de elektrische installatie.

Deze keuringen dienen dan door de koper zelf na voorlopige oplevering te worden aangevraagd en zijn dan ook ten laste van de koper.

---

## ALGEMENE VOORWAARDEN

### **1. Artikel 1**

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

### **2. Artikel 2**

Het is de koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende (onder-)aannemers en leveranciers die werken uitvoeren op de site.

### **3. Artikel 3**

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 10% tussen het moment van de keuze van de materialen door de verkoper en de levering en plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van gelijkwaardige materialen voorleggen aan de koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De koper erkent het recht van de verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

### **4. Artikel 4**

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn woning na de voorlopige oplevering en wanneer de koopsom, extra kosten en meerwerken voor 100% werd betaald en de voltooiingswaarborg vrijgegeven werd. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper of diens vertegenwoordiger. De ingebruikname van het goed impliceert de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

### **5. Artikel 5**

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken. Indien dit in uitzonderlijk geval wordt toegelaten, vervalt de uitvoeringstermijn en ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

---

## 6. Artikel 6

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

## 7. Artikel 7

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 %. Grotere maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

## 8. Artikel 8

Startdatum en uitvoeringstermijn worden opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst en zijn uitgedrukt in werkdagen. Worden niet als werkdagen beschouwd: de dagen dat de slechte weersomstandigheden (vanaf 2u regen per dag en vanaf windsnelheden van meer dan 19m/sec) rechtstreeks of onrechtstreeks, het werken geheel of gedeeltelijk onmogelijk gemaakt hebben (weerverletdagen), zaterdag, zondagen en feestdagen, wettelijke verlofdagen, de jaarlijkse betaalde vakanties en 6 vrij te kiezen ADV dagen.

In geval van overmacht, zoals staking, lock-out, pandemie (vb. Corona), zelfs al is ze slechts gedeeltelijk, vriesweer, slechte weersomstandigheden, aanslagen e.d., die de aannemer in de onmogelijkheid stellen binnen de voorziene termijn af te werken, wordt de voormelde vooropgestelde termijn automatisch verlengd met het aantal verloren dagen of dagen nodig voor het hervatten van de werken.

Indien de koper wijzigingen aan het project aanbrengt, heeft de verkoper het recht op de verlenging van de uitvoeringstermijn, in verhouding met de aard, de omvang en het tijdstip van de wijzigingen.

Per €500,00 excl. BTW aan meerwerken zal de uitvoeringstermijn met één dag verlengd worden. Elke laattijdige betaling door de koper doet de uitvoeringstermijn automatisch verlengen evenredig met de dagen van overschrijding van betaling, daarenboven behoudt de aannemer zich het recht voor om de werken stil te leggen. In dat geval wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met de termijn van stillegging en die welke nodig was om de werken opnieuw te starten.

Als basis voor de weerverletdagen worden de officiële tabellen van het KMI gebruikt. Details hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

## 9. Artikel 9

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

---

**10. Artikel 10**

Indien er in onderling overleg gekozen wordt om een deel van de voorziene werken niet uit te voeren (bv. keuken,...) zal er een winstderving aangerekend worden van 30% van de handelswaarde zoals beschreven in dit verkooplastenboek. Overige werken (waar geen handelswaarde van vermeld werden) komen niet in aanmerking voor niet-uitvoering.

**11. Artikel 11**

Zijn tevens niet begrepen in de verkoopprijs:

- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld;
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de koper;
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte.
- Onderdelen (beplanting, wagens, ...) ingetekend op grondplannen, doorsnede, inplantings- en omgevingsplannen zijn inbegrepen in de prijs indien dit expliciet vermeld staat in verkooplastenboek. Indien deze niet vermeld worden, zijn deze ten lasten van de individuele koper.

De volgende hiërarchie is van toepassing ingeval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten inzake de te voorziene werken en technische omschrijvingen van het te realiseren gebouw:

1. Verkooplastenboek
2. Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)
3. Notariële aankoopakte
4. Onderhandse verkoopovereenkomst
5. Basisakte

Dit document werd opgemaakt te Mechelen op \*\*/\*\*/202\*in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper,