



TOPO-IMMO

## COMMERCIEEL LASTENBOEK PROJECT EIGENSTRAAT





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## HET TEAM

<b>BOUWHEER</b>	Brabantse Aannemingswerken nv Industrielaan 38 1740 Ternat	<b>STUDIEBUREAU STABILITEIT</b>	Atlas Engineering Achiel Cleynhenslaan 150 3140 Keerbergen
<b>ARCHITECT</b>	P2 Architecten Koekoekstraat 25 1755 Gooik	<b>VEILIGHEIDS- COÖRDINATIE</b>	Stabico nv Ninoofsesteenweg 37 1750 Lennik
<b>VERKOOP</b>	TOPO-IMMO bvba Nieuwstraat 9 9450 Denderhoutem <a href="http://www.topo-immo.be">www.topo-immo.be</a> <a href="mailto:ellen@topo-immo.be">ellen@topo-immo.be</a>	<b>EPB- VERSLAGGEVING</b>	Stabico nv Ninoofsesteenweg 37 1750 Lennik
<b>NOTARIS</b>	Notaris Koen Diegenant Alsebergsesteenweg 86 1501 Halle (Buizingen)		





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## PROJECTBESCHRIJVING

Dit project wordt gerealiseerd door Brabantse Aannemingswerken NV, een onderneming die kwalitatieve bouwwerken aflevert. Deze onderneming draagt een hoog afwerkingsniveau in het vaandel.

Het nieuwbouwproject omvat 3 energiezuinige woningen in halfopen bebouwing gelegen te – Denderhoutem Eigenstraat 142 – in een moderne pastoriestijl. De woningen bevinden zich in een rustige omgeving met een goede oriëntatie, vlakbij winkels, scholen & talloze verbindingswegen.

**“Project Eigenstraat is de ideale woonplaats en biedt meerwaarde in de toekomst”**



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

### DE KEUZE VAN DE INPLANTING

Project Eigenstraat is een nieuwbouwproject gelegen in Denderhoutem:

- Rustige ligging met uitzicht op groen
- Goede oriëntatie
- Vlaktbij openbaar vervoer
- Winkels op wandel- en fietsafstand
- Scholen op wandel- en fietsafstand



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## DE UITSTRALING EN INRICHTING VAN HET GEBOUW

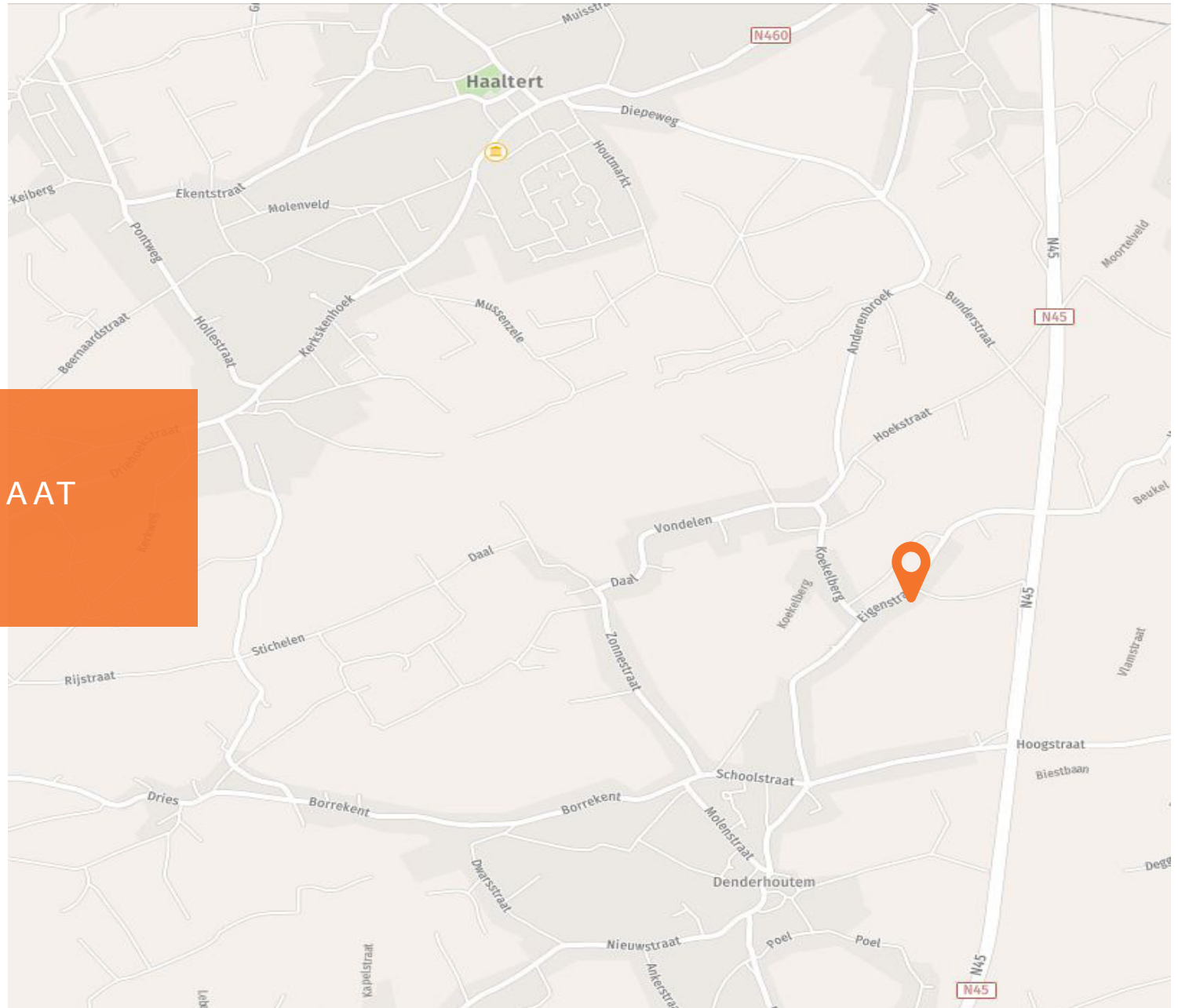
Bij de uitwerking van het project heeft de architect en de bouwpromotor extra aandacht besteed aan:

- Een persoonlijke uitstraling en een hedendaagse look van het gebouw
- Het vermijden van anonimiteit en het creëren van een persoonlijke en huiselijke sfeer
- Maximale functionaliteit van de leefruimtes
- De latere onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden door het gebruik van duurzame en onderhoud vriendelijke materialen
- Alle woningen zijn energiezuinig



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## INDELING

De woningen worden als volgt onderscheiden:

Woning	Type	Slaapkamers	Bewoonbare oppervlakte	Prijs excl. kosten
LOT 1	HOB	3	178 m <sup>2</sup>	€ 533.000,00
LOT 2	HOB	3	175 m <sup>2</sup>	€ 528.000,00
LOT 3	HOB	3	175 m <sup>2</sup>	€ 528.000,00





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

### BESCHRIJVING DER WERKEN

Dit bestek heeft als doel een zo correct mogelijke beschrijving te geven van het project. Het is vanzelfsprekend dat alle partijen zich hieraan, zo getrouw mogelijk trachten te houden tijdens de realisatie van dit project.

Het blijft echter onmogelijk om alles vooraf tot in detail te voorzien, daarom behouden wij ons het recht om van dit bestek af te wijken in zoverre:

- De kwaliteit en het comfortniveau van de woningen daardoor niet nadelig beïnvloed worden
- De uitvoeringstermijn hierdoor niet verlengd wordt
- Dit geen aanleiding geeft tot meerkosten voor de koper

Redenen die tot afwijking van dit bestek aanleiding kunnen geven zijn:

- Wijzigingen die opgelegd worden door de overheid, normen en reglementeringen
- Het optreden van onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering van het project
- Eventuele keuze-afwerkingen die mogelijks langere lever- of plaatsingstermijnen kunnen opleveren



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

### RUWBOUWERKEN

#### GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN

De grondwerken worden uitgevoerd conform de plannen en studies teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken correct te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen. De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid. De funderingen worden uit

#### INPLANTING GEBOUW EN OMGEVINGSAANLEG

De inplanting van het gebouw geschiedt conform de gegevens opgenomen in de uitvoeringsplannen en volgens de aanduidingen van het gemeentebestuur. De voorziene omgevingsaanleg wordt beschreven onder afwerkingen punt 11.

#### RIOLERING & NUTSLEIDINGEN

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid en van de bevoegde diensten van de gemeente.

De rioleringen, inbegrepen alle bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels, enz., worden uitgevoerd in PVC, Benor gekeurd, conform het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan. De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink of een ander metaal, volgens het ontwerp van de architect.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de bepalingen van de betrokken maatschappijen en het gemeentelijk reglement met betrekking tot de aansluiting van water, elektriciteit, gas, teledistributie, etc.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

### METSELWERKEN, BINNENWANDEN, BETONWANDEN EN VLOERPLATEN

Al de metselwerken zullen pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- isolerende kimblokken in ytong of gelijkwaardig waar nodig.
- opgaand metselwerk in snelbouwsteen.
- niet dragende binnenmuren in snelbouwsteen.
- gevelmetselwerk in gevelsteen volgens vergunning & keuze architect.

Platen, balken en kolommen zijn uit te voeren in gewapend beton; samenstelling en bewapening conform de normen NBN B 15-001 en uitvoering conform de plannen.

De wanden die de woningen van mekaar scheiden worden uitgevoerd in dubbel metselwerk met geïntegreerde isolatie. De isolatie van de wanden wordt uitgevoerd conform de geldende EPB-regelgeving en de akoestische normen. De waarden

en normen zijn deze van de vigerende regelgevingen op datum van de indiening van de bouwvergunning. Er wordt gestreefd naar normaal akoestisch comfort.

### DAKCONSTRUCTIE EN REGENWATERAFVOER

De gebouwen worden opgevat met zadeldak. De hellende gedeelten worden afgewerkt met zwarte pannen volgens keuze architect en voorzien van voldoende dakisolatie conform de geldende EPB-regelgeving. Op de platte gedeelten wordt een dubbel bitumineus dichtingsmembraan aangebracht op een laag thermische isolatie.

De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink-titaniumlegering of ander metaal met aangepaste diameter, conform de plannen van de architect. Er is in de zijgevel steeds een raam voorzien voor licht op de zolder. Het bijplaatsen van andere daklichten (velux,...) kan mits meerprijs.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

### BORSTWERINGEN (INDIEN AANWEZIG)

Niet van toepassing.

### BUITENSCHRIJNWERK EN GLASWERK

De inkomdeuren en ramen zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken profielen in aluminium, kleur RAL 9005 zwart. De inkomdeuren hebben min. 3puntssluiting in het kader & buitenzijde afgewerkt met een bijpassende siergreep.

Raam- en deurbeslag: volgens keuze architect.

Alle buitenramen zijn voorzien van een isolerende dubbele beglazing, dikte volgens de geldende normen en EPB-regelgeving. De inkomdeuren en poorten worden voorzien van een geïsoleerd paneel met verticale belijning. De ramen in de voorgevel worden voorzien van kruishouten, die in het glas verwerkt zijn (niet op het glas) voor gemakkelijk onderhoud, alsook de kleine ramen in de zijgevels (volgens plans arch.).

De openingswijze van ramen en deuren staat aangeduid op de uitvoeringsplannen.

Garagepoorten zijn sectionaal poorten

en gemotoriseerd. Er zullen standaard 2 afstandsbedieningen worden voorzien. Kleur in overeenstemming met de ramen.

### KOKERS

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiebuizen, afvoeren, luchttoevoer en andere nutsvoorzieningen. Er worden geen afvoeren voorzien voor droogkasten, er dient bijgevolg gebruik gemaakt te worden van een condensatiedroogkast. De kokers worden uitgevoerd conform de plannen van de architect. Op de zolder en in de garage worden de wanden van de kokers nooit gemetst om plaats te besparen.





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

### AFWERKING

#### BEPLEISTERING

Traditionele éénlagige bepleistering op de muren en plafonds. Uitvoering volgens de regels van de kunst. De “deuropening” tussen gang & living wordt standaard uitgepleisterd. Er zijn geen sierlijsten voorzien.

De garage wordt standaard niet gepleisterd. (zichtbaar lijmetselwerk / beton). De zolder wordt standaard niet afgewerkt. De zolder wordt enkel geïsoleerd + plaatsing van het dampscherm en een trapluik.

Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd en geschuurd te worden.

Het is normaal dat er bij de aansluiting tussen verschillende materialen (vb: beton en metselwerk, ...) zich scheurvorming kan vertonen. Dit door de verschillende werkingen van de materialen. Er kan dan

ook geen verhaal of schadevergoeding hiervoor geëist worden van de bouwheer.

Alvorens te behangen, te beschilderen of te betegelen is een voorbehandeling aangeraden.

Er zijn standaard geen schilderwerken voorzien.

#### VLOERISOLATIE & CHAPE

Op het gelijkvloers wordt een isolatielaag op de beton aangebracht in functie van de eisen van de EPB-regelgeving.

Op het gelijkvloers (bovenop de isolatie) en 1e verdiep wordt een chape geplaatst bestaande uit een mengeling van rijnzand en cement, met een minimale dikte van 6 cm.

Er worden in alle ruimtes (waar chape van toepassing is) rondom randstroken geplaatst. Het bovenvlak van de chape is effen en vlak, volgens de geldende normen voor het verlijmen van vloeren.

Op zolder is standaard geen chape voorzien. De loopvloer bestaat hier uit de (ruwe) betonnen vloerplaat.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

### ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de normen van het A.R.E.I. Alle woningen worden van een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. In de bepleisterde ruimtes zijn de leidingen, schakelaars en stopcontacten ingebouwd; in de niet-bepleisterde ruimtes worden deze in opbouw geplaatst.

Voor zover de lokalen voorkomen op de plannen van de woningen, wordt volgende uitrusting voorzien:

Inkomhal	2 lichtpunten 3 schakelaars 1 stopcontact	Garage	1 lichtpunt 2 schakelaars 2 stopcontacten
Living	2 lichtpunten 2 schakelaars 8 stopcontacten 1 TV-aansluiting 1 UTP-aansluiting	WC's	1 lichtpunt 1 schakelaar
Keuken	1 lichtpunt 1 schakelaar 2 stopcontacten	Nachthall	1 lichtpunt 3 schakelaars 1 stopcontact
		Badkamer	2 lichtpunten 1 schakelaar 2 stopcontacten
		Kamer 1	1 lichtpunt 1 schakelaar 3 stopcontacten
		Kamer 2	1 lichtpunt 1 schakelaar 3 stopcontacten
		Kamer 3	1 lichtpunt 1 schakelaar 3 stopcontacten



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

Zolder	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact
Terras	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact
Tuinberging lot 1	1 lichtpunt 2 schakelaars 1 stopcontact

Bijkomende elektrische voorzieningen:

- Nodige voedingen voor de voorziene technieken (warmtepomp, ventilatie, ...).
- Garage: voeding poort & 1 stopcontact aan zekeringskast.
- Berging: stopcontact voor wasmachine en droogkast.
- Keuken: stopcontact voor
  - o Oven (combi)
  - o Kookplaat
  - o Dampkap
  - o Koelkast

Standaard wordt een bel-installatie voorzien. Parlo- of videofonie of elektrisch slot standaard niet voorzien. Bijkomende punten/technieken kunnen indien de fase dit toelaat en mits meerprijs.

Er zijn autonome rookmelders op batterijen voorzien in de inkomhall en nachthall.

Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien.

### HERNIEUWBARE ENERGIE

Er worden standaard bij alle woningen fotovoltaïsche zonnepanelen voorzien conform de EPB-berekening om te voldoen aan de eisen van hernieuwbare energie.

Lot 1+2+3: \*\*\*\*\*

Indien gewenst door de klant kunnen de installaties verder uitgebreid worden, met al dan niet voorziening voor (latere) aansluiting van een thuisbatterij.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

### VERWARMING EN WARM WATER

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd volgens het principe van individuele verwarming obv warmtepompen lucht/water met afgifte door middel van vloerverwarming, dewelke een normale distributie van warm water voor de sanitaire doeleinden verzekert.

Merk warmtepomp volgens beschikbaarheid en installateur type Vaillant, Nibe of gelijkwaardig. (volgens beschikbaarheid & huismerk installateur)

In de badkamer wordt er een standaard witte sierradiator met horizontale spijltjes (type handdoekdroger) voorzien met elektrische aansluiting

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een thermostaat (al dan niet RF gestuurd) die in de woonkamer wordt geplaatst. De hierna bepaalde binnentemperaturen worden gewaarborgd & standaard ingesteld/ingeregeld door de installateur bij een buitentemperatuur van – 10° C:

- Woonkamer & keuken: 21° C
- Badkamer: 24° C
- Slaapkamers: 18° C

Gezien de warmtepomp & vloerverwarming werken obv lage temperaturen (eco) is het aan te raden het systeem nooit zelf bij te regelen (op uitzondering van de thermostaat in woonkamer), en hiervoor steeds ten rade bij de installateur te gaan.

### SANITAIRE INSTALLATIE

De volgende sanitaire installaties / leidingen zijn voorzien in de woningen:

Garage:

- 1 dubbele dienstkraan op SW (aan teller)
- 1 vorstvrije kraan op terras

Wc gelijkvloers:

- Hangtoilet in porselein met handwasbakje en koudwaterkraan

Wc-verdieping:

- Hangtoilet in porselein

Badkamer:

- Acryl bad 170x75 met badmengkraan en handsproeier
- Badkamermeubel met dubbele lavabo, mengkranen en spiegel





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

- Acryl douchebak tot 160x90 met thermostatische douchekraan en douchestang (composiet of natuursteen mits meerprijs)
- Douchewand

**Handelswaarde: € 4.800,00 incl. BTW**

De koper kan bij de leverancier van de bouwheer een keuze bepalen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat. Een wijziging van de voorziene toestellen kan aanleiding geven tot meerprijzen, zowel voor het materiaal als voor de plaatsing ervan. I.f.v. het gekozen toestel kan dit ook aanleiding geven tot een verlenging van de termijn.

De pomp voor regenwater hergebruik wordt in de regenwaterput geplaatst zodoende er geen geluidsoverlast van de pomp kan voorkomen.

De sanitaire leidingen worden uitgevoerd in een meerlagenbuis. Plaatsing volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma. Alle leidingen zijn ingewerkt in de muur, behalve in de ruimtes waar niet gepleisterd wordt (de garage, zolder). In de nabijheid van de centrale verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

### VLOER- EN WANDBEKLEDING

De volgende vloer- en wandbekleding is voorzien voor zover de lokalen voorkomen op de plannen van de woningen:

#### Vloerbekleding:

- Inkomhal
- Living / open keuken
- WC
- Badkamer
- Nachthal
- Garage & tuinberging lot 1 (aparte handelswaarde)

Het betreft een keramische vloertegel formaat 40/40 tem 50/50 niet gerectificeerd met bijpassende plinten. De tegels worden geplaatst op de ondervloer met aangepaste lijmen. Andere formaten of speciaal verband mits meerprijs.

- Handelswaarde vloeren: **40,00 €/m<sup>2</sup> incl. BTW**
- Handelswaarde plinten: **9,50 €/lm incl. BTW**
- Handelswaarde vloer garage/tuinberging: **25,00 €/m<sup>2</sup> incl. BTW**
- Handelswaarde plinten garage/tuinberging: **8,50 €/lm incl. BTW**



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

In de slaapkamers wordt een laminaatvloer afwerking geplaatst volgens keuze van de klant bij Brabantse Aannemingswerken. Standaard Belgische makelij type Berry Alloc zonder voegen voorzien.

Handelswaarde: 50,00 €/m<sup>2</sup> incl. BTW  
(Vloer + plinten - levering en plaatsing incl.)

### Wandbekleding:

#### **Badkamer:**

Er wordt een keramische muurtegel formaat 20/40 tem 25/50 standaard voorzien. Er wordt standaard 10m<sup>2</sup> wandbetegeling voorzien, die volgens keuze van de klant kan geplaatst worden in ruimtes naar believen (op uitzondering van keuken). Andere formaten of speciaal verband mits meerprijs. Waterdichting aan bad & douche standaard voorzien conform plan.

Handelswaarde: 40,00 €/m<sup>2</sup> incl. BTW

#### **Keuken:**

Er is standaard geen faience voorzien in de keuken. Fries en/of decoraties zijn niet inbegrepen.

De tegelwerken en de plaatsingswerken worden

uitgevoerd volgens de regels van de kunst. De koper kan bij de leverancier van de bouwheer een andere keuze bepalen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat. Een wijziging van de voorziene bekleding kan aanleiding geven tot meerprijzen, zowel voor het materiaal als voor de plaatsing als voor de termijnen (bijvoorbeeld dambord, wildverband, romeins verband, grotere formaten, ...) ervan.

Silicone afwerking standaard voorzien tussen tegeloppervlakken (niet op onbehandelde muren)

### **KEUKEN**

De keuken van hoogstaande kwaliteit is uitgerust met staan- en hangkasten. De keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij onze leverancier.

Voor de basisaansluitingen in de keuken – zie post 3. Elektrische installatie & post 5. Sanitaire installatie.

In de keuken is een dampkap met actieve koolstoffilter voorzien.

Handelswaarde: € 12.100 incl. BTW



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

### **BINNENSCHRIJNWERK**

#### Trappen:

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in beuk of rubberwood met standaard 2 horizontale planken als leuning (open, zonder muur). Andere keuze van hout of leuning kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.

De trappen zijn met open treden. Het hout is standaard onbehandeld.

Er kan geopteerd worden om de trappen te behandelen, hiervoor zal een meerprijs worden gegeven.

In de nachthall op +1 wordt er een zolderluikje geplaatst.

De mogelijkheid voor het (later) uitbreiden van een vaste trap naar de zolder wordt door ons voorzien door een raveelconstructie te maken boven +1 aan de trap en af te werken langs de onderkant in gyproc. Dit kan terug weggenomen worden en de trap kan dan doorgebouwd worden in hetzelfde materiaal als die van +000 naar +1.

#### Binnendeuren:

In de woningen worden tubespaan schilderdeuren geplaatst met een MDF omlijsting en ingefreesde rubbers. Het beslag van de deuren is in inox. Op de WC & badkamerdeur wordt er een draaislotje voorzien. De deuren zijn standaard voorgeprimerd vanuit fabriek (nog te schuren en schilderen).

Handelswaarde binnendeuren: 300,00 €/stuk incl. BTW

Opstoppen van nagelgaten, siliconen aan deurlijsten zijn niet inbegrepen en maken deel uit van de schilderwerken.

De koper kan bij de leverancier een andere keuze bepalen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat. Een wijziging van de voorziene deuren kan aanleiding geven tot meerprijzen, zowel voor het materiaal als voor de plaatsing als voor de leveringstermijn ervan.

Verlaagde plafonds worden geplaatst in de ruimtes of zones waar verluchttingsbuizen onder het plafond geplaatst zijn, met uitzondering van de bergingen, garage en zolder. Plaatsing conform aanduidingen op de plannen of instructies van de bouwheer of



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BESCHRIJVING DER WERKEN

architect. De valse plafonds worden uitgevoerd in gipskartonplaat. Verfwerken en eindplamuur zijn niet inbegrepen.

Inbouwkasten en meubilair zijn niet inbegrepen, de eventuele aanduiding ervan op de plannen is louter illustratief. Gordijnkasten zijn niet inbegrepen.

### VENTILATIE

De verluchting wordt gerealiseerd door een mechanisch ventilatiesysteem per woning. Elke woning beschikt over een individuele ventilatie-unit conform het ventilatiesysteem type D. Op deze unit wordt een kanalenet aangesloten voor de pulsie en extractie. De ventilatie-unit wordt standaard op zolder geplaatst om plaats te besparen in de garage/berging alsook het geluid verder te beperken. Op de zolder is standaard geen afzuiging voorzien. (indien klant opteert om de zolder mee af te werken dient dit wel herbekeken te worden met de EPB verslaggever!)

In de keuken is een dampkap met actieve koolstoffilter (recirculatie) voorzien. Er is geen droogkastafvoer voorzien.

Er worden standaard geen geluidsdempers geplaatst.

### BUITENAANLEG

Het terras wordt standaard uitgevoerd in EBEMA betontegels dikte 5cm, dewelke in vergelijking met keramische tegels, meer bestand zijn tegen opvriezen. Keuze uit standaard reeks te maken bij de bouwheer, of andere tegels op aanvraag.

Tpv de oprit / inkom zal een pad in steenslag aangelegd worden om de woning proper te kunnen betreden.

Er is overigens geen andere vorm van buitenaanleg/ tuinaanleg voorzien. De tuin rondom de woning zal uitgevlakt worden volgens de helling van het terrein (er is geen extra aanvoer teelaarde, ophoging, drainage, afgewerkte deksels enz. voorzien). Het achterste deel van de tuin met beplanting & afsluitingen blijft zoals op heden, op uitzondering van uitbraak van de eerste rij afsluiting net achter de woning. Aanleg van de oprit, afsluitingen enz. worden door de klant zelf voorzien of indien de klant dit wenst kan dit bekeken en verrekend worden.

**\*\*\*Alle vermelde prijzen incl. BTW zijn à 21% BTW voorzien\*\*\***





## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

### ALGEMENE VOORWAARDEN

De bouwplannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens die                      dienen vermeld in de notariële akten.

Verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De eventuele wijzigingen die de koper wenst aan te brengen aan de plannen of de afwerking van de privatieven moeten door hem voorgelegd worden aan de verkoper ten laatste binnen de maand na ondertekening van de verkoopovereenkomst. Wijzigingen die de uitvoering zouden vertragen of van dien aard zijn dat de degelijkheid, de stabiliteit of het esthetische geheel verstoord zou worden, kunnen niet aanvaard worden. Elke wijziging gevraagd door de koper, alsook elk supplementair werk, zal verplicht dienen toevertrouwd te worden aan de verkoper, aanvaard voor akkoord, geschreven en ondertekend door beide partijen, en de materialen zullen enkel bij de leverancier van de verkoper kunnen gekocht worden.

Werken die de koper zelf zou willen uitvoeren of die hij door derden wenst te laten uitvoeren, kunnen enkel uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering en na de integrale betaling van alle te betalen sommen, inclusief kosten en bijhorigheden.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

### ALGEMENE VOORWAARDEN

Indien de koper sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, heeft de verkoper het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en gedeelde winst, die forfaitair bepaald wordt op 30% van de waarde van de werken.

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Het in bezit nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat. Worden als dusdanig aanzien; het aanvaarden van de sleutels van de privatieve gedeelten; het plaatsen van de meubels; het uitvoeren van inrichtingswerken of binnen-schilderwerken.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per post/mail of tel heeft aangevraagd.

De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering. De garantie voor verborgen gebreken bedraagt tien jaar op de werken in verband met de stevigheid, de dakwerken, en één jaar op plafonneringswerken, loodgieterij, verwarming, elektriciteit en betegeling. De garantie dekt de vervanging van defecte materialen, werkuren inbegrepen. Er is geen enkele andere wijze van schadeloosstelling voorzien.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

### ALGEMENE VOORWAARDEN

De aansluitingskosten & keuringen van riolering, water, tv-distributie, gas en elektriciteit zijn ten laste van de koper. Alle gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale taksen op de bouwwerken, en alle kosten en erelonen van de notariële akte, de registratierechten en de BTW zijn ten laste van de koper en worden aangerekend door de notaris of de promotor bij het verlijden van de authentieke akte of bij de betreffende facturen.

De opening van de tellers voor gas, elektriciteit en water zal gebeuren door de bouwheer.

De koper heeft in zijn overeenkomst met de verkoper de uitdrukkelijke volmacht gegeven om voor zijn rekening de individuele aansluitingen te regelen i.v.m. elektriciteit, gas, water, tel en Tv. Zodoende staan deze reeds op de naam van de koper bij de oplevering. Dit ter bevordering van het uitdrogen van de woning en zo de kans op latere scheuren en barsten tot een minimum te herleiden.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

### UW WAARBORGEN

- Om onze klanten te beschermen bouwen wij met de Wet Breyne.
- Er wordt door de notaris een contract opgesteld met de totaalprijs, de betalingsmodaliteiten, de uitvoeringstermijn.
- Het voorschot bedraagt maximaal 5% van de prijs van de woning.
- De eerste betaling gebeurt pas na ondertekening van de notariële akte.
- De afrekening bij het verlijden van de notariële akte bevat het saldo van de prijs van de bouwgrond en van de op dat ogenblik reeds uitgevoerde werkzaamheden.



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## VOOR AKKOORD

Huidige overeenkomst maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst onderschreven op datum van

---

DE KOPER

DE VERKOPER

---

---



## PROJECT EIGENSTRAAT

Eigenstraat 124, 9450 Denderhoutem

## BIJLAGEN

BIJLAGE 1 OVERZICHT LEVERANCIERS

BIJLAGE 2 ELEKTRISCH SCHEMA

BIJLAGE 3 PLANNEN PER WONING