

VERKOOPSLASTENBOEK
"KLIJTBERG 77 - ANZEGEM VICHTE"



E30
Energieklasse A

Bouwheer en promotor:

De Brabant nv - Immo Stuivenberg bv
Brugstraat 33
8720 Oeselgem

0. Algemeen

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopsovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgorde:

1) compromis, 2) verkoopslastenboek, 3) plannen.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. Maten moeten steeds op de werf gecontroleerd worden. Alle 3D-ontwerpen, op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de budgetten van het verkoopslastenboek.

Alle aankoppelings-, aansluitings- of indienststellingskosten van alle nutsleidingen welke aan de nutsmaatschappijen of lokale overheden moeten betaald worden (water, elektriciteit, telefoon, riolering, kabel, ...) zijn ten laste van de koper. Deze worden doorgefactureerd door de bouwheer aan de koper. Op deze kosten wordt een coördinatiefee van 10% aangerekend.

1. Ruwbouw - dakwerken

1.1 Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd in overeenstemming met de afmetingen op de plannen en behelzen de nodige uitgravingen voor de uitvoering van de funderingen en de rioleringen.

1.2 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens het grondonderzoek.

1.3 Rioleringen

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC-buizen van een voldoende grote diameter. De nodige toezichtspotten worden uitgevoerd in metselwerk of PVC.

1.4 Structuur

De dragende structuur bestaat uit gewapend beton, staal en metselwerk. De afmetingen van dragende muren en kolommen op de architectuurplannen zijn louter informatief.

1.5 Vloerplaat

De vloerplaat wordt voorzien in welfsels of predallen.

1.6 Gevelmaterialen

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen van 14 cm, een geïsoleerde spouwopening en een buitenspouwblad van het type zoals vermeld op plan.

Façadesteen zand/grijskleurig.

1.7 Isolatie

Alle gevelmuren, platte daken en schuine daken van de woning worden voorzien van thermische isolatie volgens de EPB-regelgeving. Het gebouw wordt zodanig geïsoleerd dat het voldoet aan de laatst geldende isolatienorm volgens datum van de verstrekte bouwvergunning.

* Alle werken met betrekking tot isolatie moeten verplicht uitgevoerd worden. De Bouwheer staat hier geen minwerken toe.

1.8 Rook- en verluchtingskanalen

Rook- en verluchtingskanalen worden zodanig uitgevoerd dat ze voldoen aan de richtlijnen van de EPB-verslaggever. Er is een mechanische toevoer van verse lucht in droge ruimte en een natuurlijke doorstroom via spleten onder de binnendeuren en mechanische afvoer van vervuilde lucht in natte ruimten. De noodzakelijke debieten voor de toevoer en afvoer van de lucht zijn conform de normen. Ventilatiesysteem D.

1.9 Dak

De constructie van het dak is gebaseerd op het systeem van dragende spanten, geplaatst ongeveer om de 45 cm, welke onderling verbonden worden.

Als onderdak wordt een dampdoorlatende onderdakfolie ofwel menuiserie gebruikt.
Het onderdak wordt dwars op de spanten of kepers geplaatst.
Boven het onderdak worden dwars op de spanten of kepers de panlatten genageld, evenwijdig en op gelijke afstand van elkaar.
Het gebruikte hout is Europese Douglas of gelijkwaardig geïmpregneerd om bescherming te geven tegen aantasting door insecten en schimmels.

De dakbedekking is voorzien met pannen en hulpstukken van 1^{ste} keus, kleur antraciet/zwart naar keuze van de architect.

De dakopbouw van het platte dak heeft de volgende samenstelling: Betonwelfsels of predallen, druklaag plus hellingsbeton (helling 1 à 1,5 cm per meter), een drukvaste isolatie; dikte volgens geldende normering, twee dichtingslagen in roofing, dakranden in aluminium T-profiel gemoffeld in een kleur te kiezen door de architect.

Waar voorzien op de plannen worden hanggoten geplaatst.
Het regenwater wordt via afvoerbuizen van de dakgoot naar de regenwaterput geleid.

2. Buitenschrijnwerk

2.1 Ramen

De ramen worden uitgevoerd in pvc schrijnwerk met standaardbeslag. Alle ramen worden uitgevoerd in RAL 8022 zwartbruin of gelijkaardig, volgens voorstel van de architect.

De ramen zijn schuif-, draai of draai-kipramen, zoals aangegeven op de plannen.
Beglazing: volgens EPB-verslaggever.

2.2 Deuren

De inkomdeur wordt ook voorzien in pvc in RAL 8022 zwartbruin of gelijkaardig volgens voorstel van de architect.

2.3 Poort

De poort is een geautomatiseerde sectionaalpoort in RAL 8022 zwartbruin of gelijkaardig volgens voorstel van de architect.

2.4 Raamdorpels

De raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen of pvc. De pvc raamdorpels zijn in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

3. Elektrische installatie

3.1 Elektriciteit

De elektrische installatie is conform met de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. De installatie zal goedgekeurd worden door een door de overheid goedgekeurd controleorganisme.

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de woning.

Optische rookmelder(s) in de woning zijn in de prijs inbegrepen

3.2 Schakelaars en contactdozen

De schakelaars zijn van een gekeurd type dat voldoet aan de voorschriften terzake.

De contactdozen zijn van een gekeurd type dat voldoet aan de voorschriften terzake.

3.3 Lichtpunten en stopcontacten van de privatieve delen

1. Inkom

- 2 lichtpunten met dubbele aansteek
- 1 stopcontact
- 1 belinstallatie

2. Toilet

- 1 lichtpunt met enkele aansteek

3. Zitruimte/eetruimte/keuken

- 3 lichtpunten met dubbele aansteek
- 3 dubbele stopcontacten
- 3 enkele stopcontacten
- 1 TV-aansluiting

- 1 data-aansluiting
- 1 stopcontact voor kookfornuis
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasser

4. Berging

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 2 vrije stopcontacten

5. Garage

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 stopcontact voor regenwaterpomp
- 2 stopcontacten

6. Badkamer

- 1 lichtpunt met enkele aansteek
- 1 lichtpunt met enkele aansteek aan wastafel
- 4 stopcontacten

7. Slaapkamer(s):

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 4 stopcontacten

8. Nachthal

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 stopcontact

9. Zolder

- 1 lichtpunt met enkele aansteek

10. Buiten

- 1 lichtpunt met enkele aansteek aan voordeur
- 1 lichtpunt met enkele aansteek op achtergevel
- 1 hermetisch stopcontact

4. Sanitaire installatie

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De woning heeft een volwaardige sanitaire installatie, met o.a.:

- Aansluiting voor vaatwasser in de keuken
- Aansluiting voor wasmachine in de berging
- Buitenkraan

De warmtepomp staat in voor het sanitair warm water en dit door middel van een intern opslagvat of doorstroomprincipe met een rendement van 90%.

Deze toestellen zijn voorzien :

2 hangwc

1 handwasbakje + kraanwerk chroom

1 meubel + 2 inbouwastafels + spiegel + kraanwerk 1-greeps

1 douche 140x90 + kraanwerk thermostatisch

1 vaste glazen wand 140x200

1 ligbad + kraanwerk

De sanitaire toestellen zijn te bezichtigen in de toonzaal van Van Marcke Sanitair te Kortrijk. Deze kunnen tijdens het bouwproces eventueel nog gewijzigd worden, de eventuele verrekening gebeurt op basis van particuliere handelswaarden. Deze handelswaarde behelst enkel de aankoop, niet de plaatsing.

De woning beschikt over een hemelwaterput van 10.000L met hergebruik en een overloop aangesloten op een infiltratievoorziening van 864L en 2,40 m² infiltratieoppervlakte.

De regenwaterpomp in de garage is inbegrepen in de prijs.

De woning beschikt over een buitenkraan.

5. Verwarmingsinstallatie

Er wordt een lucht-water warmtepomp geïnstalleerd.

Er is een buitenvoeler of modulerende kamerthermostaat.

Er wordt vloerverwarming (regime 35-30) voorzien in de volledige woning.

Er wordt een elektrische verwarming voorzien in de badkamer.

6. Zonnepanelen

Er worden zonnepanelen geplaatst. Het piekvermogen wordt definitief bepaald door de EPB-verslaggever na alle opmetingen na afwerking gebouw.

7. Muur- en vloerbekleding

7.1 Muurbekleding

De binnenmuren worden uitgevoerd in een snelbouwsteen en zullen bepleisterd worden. De plafonds worden afgewerkt met een spuitpleister. Kleine opstopwerken zijn ten laste van de koper.

In de badkamer wordt er faience tegels (min 30 x 30 cm) voorzien in de douche met een waarde van 35,- €/m², excl. BTW, geleverd op de werf. De plaatsing wordt voorzien door de bouwheer en is inbegrepen in de verkoopprijs van de woning. Ook het plaatsen van de kerdiedoek is inbegrepen in de prijs.

* Indien er enkel een duurdere tegel gekozen wordt, dient enkel de meerprijs van de tegel met de bouwheer afgerekend te worden. Indien er meer m² of een ander formaat gekozen wordt, dient de meerprijs voor plaatsing bijkomend afgerekend te worden.

De kopers worden erop gewezen dat de verrekening in min of meer van muurtegels steeds gebeurt volgens de totale benodigde hoeveelheden, met inbegrip van de afval voor verzagen, versnijden en dergelijke, en met de verplichting om te kopen met volledige verpakkingen.

7.2 Bevloering

De vloeren zijn als volgt voorzien:

Keramische tegels in inkom, toilet, de berging en leefruimte en op de verdieping de badkamer en toilet met een handelswaarde voorzien van 35,-€/m², excl. BTW, geleverd op de werf. De kleinhandelswaarde levering plinten is voorzien tot 12,- €/lm, excl. BTW.

In de garage is een standaard garagetegel voorzien. Keuze uit diverse stalen.

De plaatsing is inbegrepen in de prijs van de woning

Slaapkamers, nachthal: laminaat, keuze uit diverse stalen.

* Meerwerken worden op dezelfde manier afgerekend als bij de muurtegels. (formaat tegels min. 30 x 30 cm)

De plinten worden uitgevoerd in dezelfde tegel als de vloer (indien gezaagd uit tegel wordt zaagwerk eveneens verrekend).

Speciale patronen, friezen, plaatsing van natuurstenen vloeren en speciale formaten zullen deel uitmaken van een meerprijs.

De kopers worden er op gewezen dat de verrekening in min of meer van vloeren steeds gebeurt volgens de totale benodigde hoeveelheden, met inbegrip van de afval voor verzagen, versnijden en dergelijke, en met de verplichting om te kopen met volledige verpakkingen.

8. Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met een houten omlijsting.

De trap wordt uitgevoerd in beuk.

Naar de zolder wordt een zolderluik voorzien. Op de zoldervloer worden OSB-platen voorzien. Dit is inbegrepen in de prijs.

9. Keuken

De kasten bestaan uit een werkblad met onder-, boven- en kolomkasten volgens keuze van klant. De handelswaarde bedraagt 9.000,- € en is steeds de prijs exclusief btw. De plaatsing is inbegrepen in deze prijs en wordt gecoördineerd door de bouwheer. Keuze van de keuken wordt gemaakt bij Smets Hout Keukens te Zulte.

10. Tuinaanleg en buitenaanleg

Groenaanleg en buitenaanleg is niet voorzien.

11. Organisatie werf

11.1 Wijzigingen - Leveringen -Materialen

De koper verbindt er zich toe tot aan de oplevering van de woning de meerwerken te bestellen bij de bouwheer of bij door de bouwheer aanvaarde aannemers. Het is de koper niet toegestaan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of deze door derden te laten uitvoeren. Het eventueel zonder medeweten of toestemming van de bouwheer laten uitvoeren van werken geldt als een voorlopige oplevering en aanvaarding zonder opmerkingen. Zolang alle onderaannemers rechtstreeks in opdracht van de bouwheer werken, wordt er een 100% garantie gegeven aangaande beschadigingen tijdens de werken. Van zodra dit niet meer het geval is, vervalt deze garantie volledig.

Wanneer er wijzigingen worden gevraagd aan ruwbouw (binnenmuren) zal éénmalig een forfaitbedrag van € 350 worden aangerekend voor het hertekenen van de as-build-plannen nodig voor het postinterventiedossier.

De klant kan aan zijn woning door de bouwheer alle wijzigingen laten aanbrengen die hij verkiest, mits respecteren van het hiernavolgende:

Indien een wijziging van materialen gevraagd wordt, die binnen het voorgesteld budget past, is deze gratis, op voorwaarde dat ze tijdig besteld wordt. Indien een wijziging van materialen gevraagd wordt, die wel binnen het voorgestelde budget past, maar die niet tijdig besteld is (bv. de uitvoering zelf is al begonnen, of de voorbereidende werken zijn begonnen of de materialen zijn al besteld) kan de bouwheer hier alsnog een meerprijs voor aanrekenen.

Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een schriftelijke offerte, met opgave van de werken, de prijs en eventuele verlenging van de bouwtermijn. De werken zullen door de bouwheer slechts uitgevoerd worden, na tijdig schriftelijk akkoord van de klant. De meerwerken worden berekend in functie van de vordering der werken: hoe eerder ze besteld worden, hoe meer kans dat de meerprijzen tot een minimum gehouden worden.

Als de klant langer dan 10 werkdagen wacht met zijn akkoord op een offerte, komt de offerte te vervallen en kan de bouwheer een nieuwe (hogere) prijs vragen. In functie van de noodwendigheden van de werf kan de bouwheer echter ook een kortere beslissingstermijn eisen.

Minwerken die vervangen worden door een meerwerk besteld bij de bouwheer of één van zijn onderaannemers worden voor 100% verrekend. Indien de klant beslist om werken te laten uitvoeren, of toestellen of vast meubilair te laten leveren bij aannemers die niet door de bouwheer zijn goedgekeurd, worden de minwerken slechts voor 70% in rekening gebracht. De koper zal in dat geval zelf instaan voor de coördinatie van de werken, welke in ieder geval pas na de voorlopige oplevering en volledige betaling van het appartement mogen aanvangen. De bouwheer is evenwel niet verplicht om minwerken toe te staan, bv. als deze de organisatie en voortgang van de werf zouden belemmeren.

De kopers worden er op gewezen dat de verrekening in min of meer van vloeren, wandtegels, enz., steeds gebeurt volgens de totale benodigde hoeveelheden, met inbegrip van de afval voor verzagen, versnijden en dergelijke, en met de verplichting om te kopen met volledige verpakkingen.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterkt afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

Indien de koper kiest voor houten vloeren, parket, dan wordt de uitvoeringstijd niet meer gegarandeerd wegens de langere droogtijd van de chape.

11.2 Toegang tot de werf

De klanten mogen te allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwheer, de architect of een onderaannemer van de bouwheer.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken.

De bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens ongebeide werfbezoeken of voorhand af.

11.3 Uitvoeringstermijn

De termijnen bepaald in de verkoopovereenkomst wordt altijd uitgedrukt in werkdagen. Weerverlet wegens vorst, regen, sneeuw, worden niet beschouwd als werkdagen. Afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betalingen van de vorderingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

11.4 Aansluitingskosten

Alle kosten voor aansluiting van elektriciteit, water, gas, telefoon, tv en riolering, ... zijn ten laste van de koper en wordt afgerekend bij de min- of meerwerken. Bijkomend worden op deze kosten een coördinatiefee van 10% aangerekend. De promotor kiest eventueel de leverancier van elektriciteit of water. De klant kan na de voorlopige oplevering veranderen naar de leverancier van zijn keuze.

11.5 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of de aannemer.

11.6 Voorverwarming

Teneinde het gebouw voldoende te drogen, zal voor de ingebruikname, indien noodzakelijk, de voorverwarming in gang gesteld worden door de promotor. Het verbruik van wateren elektriciteit vóór de oplevering is ten laste van de koper.

11.7 Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste basiskuis. Het grondig oppoetsen van ruiten, vloeren, keuken, sanitaire apparaten en andere is ten laste van de koper.

12. Erelonen

De erelonen van de architect, studiebureaus en coördinatie, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die hen normaalgezien eigen zijn, met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle versieringswerken of deze die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper. Indien de EPB-verslaggever een blowerdoortest, ventilatiemeting,... voorschrijft, zijn deze kosten ten laste van de koper.

13. Opleveringen en betalingen

13.1 De voorlopige en definitieve oplevering

Wanneer de werken in hun geheel voltooid zijn, zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering. Op deze voorlopige oplevering zal een "proces verbaal van voorlopige oplevering" opgemaakt worden waarin de kleine onvolkomenheden vermeld worden. De bouwheer zal dan op zijn beurt "de kleine onvolkomenheden" herstellen en de koper daarvan op de hoogte brengen. De voorlopige overname houdt de goedkeuring van de werken in, en dekt de zichtbare gebreken. Het vormt tevens het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn. Eén jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering automatisch verworven indien de koper geen geschreven opmerkingen heeft gemaakt.

13.2 De waarborg

De bouwheer voldoet, wat de aard en de omvang van de werken betreft, aan de voorwaarden van de wet van 20 maart van 1991, houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken. De bouwheer is erkend in categorie D, klasse 5 onder het nummer 05.00.9.2. Derhalve verbindt hij zich ertoe een zekerheid te stellen overeenkomstig de wettelijke en reglementaire betalingen terzake, in de vorm van een borgtocht gesteld bij de Deposito- en Consignatiekas waarvan het bedrag gelijk is aan 5% van de constructieprijs.

De borgtocht wordt per helften vrijgemaakt. Op de dag van de voorlopige overname zal de koper de eerste helft vrijmaken door de opheffing te tekenen van de Deposito- en Consignatiekas tot vrijmaking van de eerste helft. Eén jaar na de voorlopige overname zal ook de tweede helft van de borgtocht worden vrijgemaakt.

13.3 Betalingen

- Bij het sluiten van de overeenkomst zal een voorschot betaald worden ten bedrage van 5% van de in de overeenkomst vastgestelde totale prijs.
- Bij het verlijden van de authentieke akte wordt de prijs van de grond betaald minus het reeds betaalde voorschot. Indien de bouwwerken reeds zijn gestart zal eveneens een prijs worden betaald volgens de daadwerkelijk op dat ogenblik reeds uitgevoerde bouwwerken.
- De gedeeltelijke betalingen van de constructie worden gevraagd vanaf het verlijden van de authentieke akte en worden als volgt:

○ Vloerplaat gelijkvloers	20%
○ Afdekking gelijkvloers:	20% (40%)
○ Afdekking 1 ^e verdiep:	20% (60%)
○ Daktimmer + bekleding:	15% (75%)
○ Pleisterwerken:	10% (85%)
○ Vloeren en deuren:	10% (95%)
○ Oplevering:	5% (100%)

De koper verbindt zich ertoe alle betalingen, door de bouwheer gevorderd overeenkomstig de overeengekomen betalingsmodaliteiten, uit te voeren voor de vervaldag hetzij 14 dagen na factuurdatum.

Opgesteld te Oeselgem op in twee exemplaren, waarvan één bestemd is voor de koper en één voor de verkoper. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit bestek. Dit bestek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst voor het appartement, welke eveneens heden ondertekend is.

DE VERKOPER

DE KOPER₁

Immo Stuivenberg bvba
De Brabant nv

₁ Handtekening voorafgegaan door de handgeschreven vermelding: "gelezen en goedgekeurd"

