

**Betreft :** Nieuwbouwwoningen te 3010 Kessel – lo (Leuven), Leopold Ruelensstraat nrs. 2D, 2C en 2.

Geachte,

Naar aanleiding van uw vraag, zenden wij u in bijlage de documentatiebundel betreffende de nieuwbouwwoningen te 3010 Kessel – lo (Leuven), Leopold Ruelensstraat nrs. 2D, 2C en 2 met als kadastrale omschrijving : Kessel - lo, Afdeling 2, sectie F, nr 130/W/2/P0000 (deel)

Tevens willen wij opmerken dat de nieuwbouwwoningen zich situeren op een zeer goede ligging in het residentiële Kessel – lo (Leuven), nabij het Provinciaal Domein, het centrum, openbaar vervoer, en op “5” minuten van het station en het centrum van Leuven. De autosnelwegen E314 en E40 zijn eveneens vlot bereikbaar.

De constructies en de gebruikte materialen zijn allen van kwaliteitsniveau en de aannemers zijn gespecialiseerde en professionele werklieden. Bovendien wordt een hoge mate van woonkwaliteit vooropgesteld, en werd er veel aandacht besteed aan het isolatie – technische van deze woning zodat een zeer gunstig E – peil kan behaald worden.

Deze documentatiebundel omvat :

- de plannen van de woning
- het algemeen lastenboek

Voor bijkomende informatie of een afspraak op kantoor kan u ons bereiken op het nummer 016/ 29 29 11 of via E – mail : [erwin@ardes.be](mailto:erwin@ardes.be)

Met de meeste hoogachting,

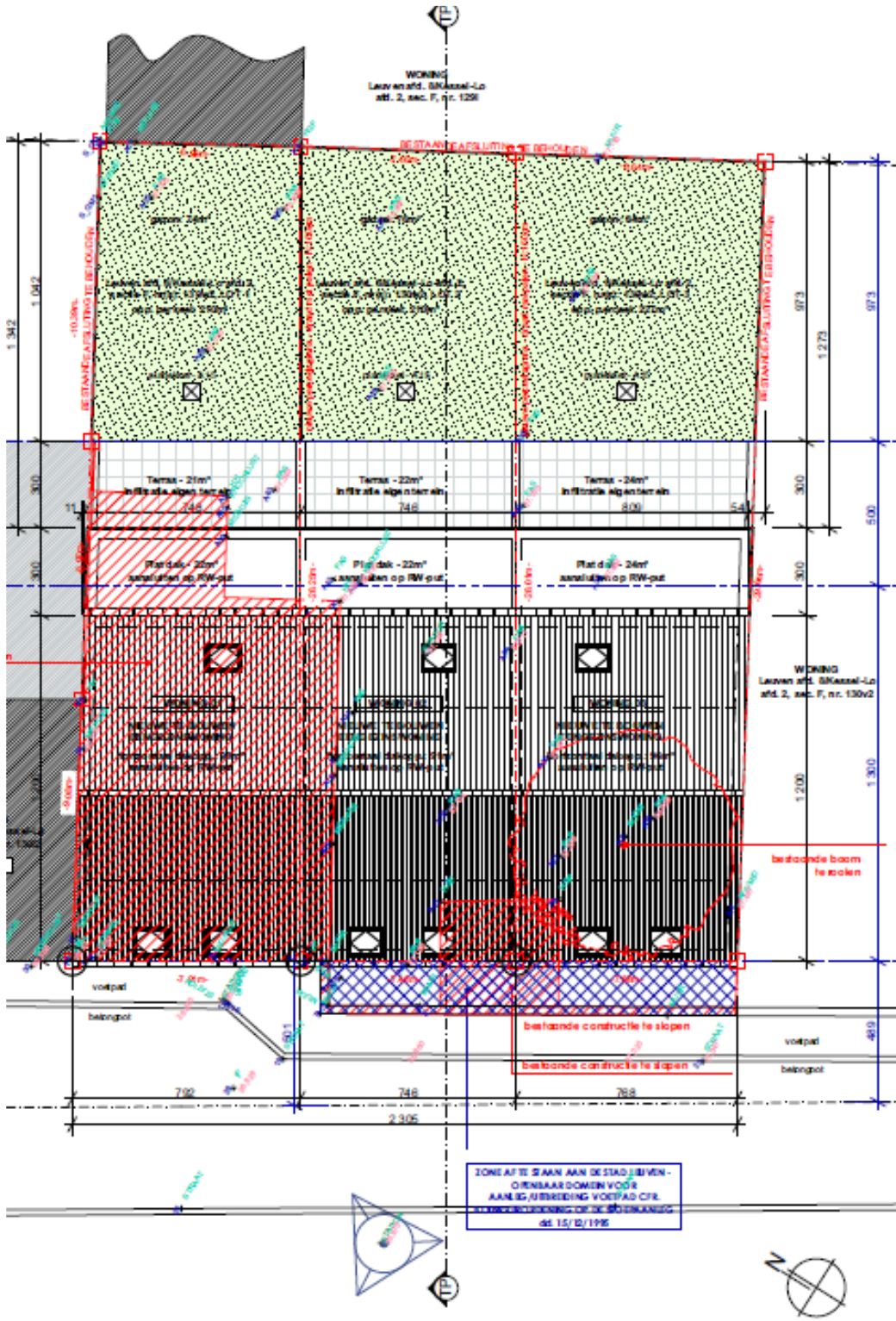
Ardes Projecten B.V.B.A.

**Bouwplaats : 3010 Kessel – lo (Leuven), Leopold Ruelensstraat nrs. 2D, 2C en 2.**

*Architect:* ADEM architecten B.V.B.A.  
Harpstraat 13 bus 1  
3500 Hasselt

*Ingenieur-stabiliteit:* Yuvico B.V.B.A.  
De Burburestraat 37 b 51  
2000 Antwerpen

*Promotor :* Ardes Projecten B.V.B.A.  
Diestsesteenweg 69  
3210 Linden  
Tel : 016/ 29 29 11  
e – mail : [erwin@ardes.be](mailto:erwin@ardes.be)



## **BEKNOPTE BESCHRIJVING**

Het gebouw wordt gebouwd met materialen van zeer degelijke kwaliteit.  
Alle aannemingen worden uitgevoerd volgens de regels der kunst van het goede vakmanschap en volgens de gangbare normen en wettelijke voorschriften.

### **1. Ruwbouw**

#### **1.1 Fundering :**

De fundering wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de grondsondering. Voor het perceel werd een rapport "geotechnisch onderzoek en advies" afgeleverd. Aan de hand van dit rapport werd door het ingenieursbureau de stabiliteitsstudie opgemaakt.

#### **1.2 Gewapend beton :**

De betonstudie wordt opgemaakt door de ingenieur.

Fundering: in beton.

Vloerplaat t.p.v. gelijkvloers : gewapende betonplaat

Verdiepingen : vloerplaten bestaande uit welfsels en/of breedvloerplaten

Betonbalken volgens stabiliteitsstudie.

#### **1.3 Metselwerk :**

Binnenmuren zijn voorzien in roodkleurige snelbouwsteen en/of cellenbeton en/of gipsblokken.

Buitenmuren zijn voorzien in gevelsteen, fabrikant Nelissen, formaat WF50 – wildverband – dunbedmortel. (dit type van gevelmetselwerk met dunbedmortel wordt niet meer gevoegd).

Spouwmuurisolatie van de woning dikte 12 cm PUR.

Tussen de spouwisolatie en het gevelmetselwerk is een luchtspouw van +/- 2 cm voorzien.

Waterdichtheid : in alle gemetselde muren (die uit de grond komen) wordt +/- 5 cm boven de vloer pas een waterdichting (Diba) geplaatst.

Overall waar enig gevaar voor waterdoordringing bestaat, wordt een asfaltvilt of visqueen (Diba) geplaatst.

#### **1.4 Dekvloeren :**

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping is een dekvloer (chappe) voorzien dikte minimaal 6 cm, voorzien van een ethafoam 5 mm randisolatie, en verstevigd met netwapening 50/50/2. Op het gelijkvloers wordt een gespoten PUR isolatie van 10 cm geplaatst.

#### **1.5 Dorpels :**

Aan de ramen en deuren worden dorpels in blauwe hardsteen (glad geschuurd) geplaatst.

Uitstekende dorpels worden voorzien van een druiplijst.

#### **1.6 Dakwerken :**

De houtsoort voor de daktimmerwerken bestaat uit een gedrenkte houtsoort geschikt voor dergelijke toepassing.

De dakisolatie bestaat uit glaswol dikte 20 cm.

Het onderdak bestaat uit een onderdakfolie, de welke wordt bevestigd met gedrenkte tengellatten.

De dakbedekking van het hellend dak bestaat uit een zwarte dakpan.

Veluxramen op de zolderverdieping t.p.v. de voorgevel zijn eveneens voorzien, indien vergund op de bouwplannen. De veluxramen op de zolderverdieping t.p.v. de achtergevel zijn niet voorzien in deze overeenkomst en kunnen eventueel bijbesteld worden door de koper indien deze vergund zijn op de bouwplannen.

Op het platte dak wordt een hellingschappe geplaatst. De dakisolatie van het platte dak van de woning bestaat uit PIR, dikte 12 cm. Dakbedekking bestaat uit een bitumineuze waterdichting. Dampscherm, onderlaag en toplaag. Alle dakwerken worden uitgevoerd door een specifiek daartoe erkende dakwerker.

### 1.7 Rook en verluchtingskanalen :

De gaswandketel wordt geplaatst in de ruimte boven de 2<sup>de</sup> verdieping (die bereikbaar is via een zolderluik), net onder het hellend dak. Er is een dubbelwandige rookgasafvoer door het dak voorzien. Er is geen afvoer voor een droogkast voorzien. Op alle doorvoeren door de gevels worden stijlvolle roosters geplaatst.

### 1.8 Riolering en putten :

De riolering wordt uitgevoerd conform de van kracht zijnde regelgeving. De buizen zijn in pvc. Er is een regenwaterput 5.000 liter, inclusief infiltratie (indien aangeduid op plan) voorzien en een toevoerleiding naar de woning. Regenwaterpomp is eveneens voorzien, deze wordt in de regenwaterput geplaatst.

### 1.9 Afvoeren :

De afvoerbuizen buiten het gebouw bestaan eveneens uit zink en/of uit pvc.

## 2. Energie Prestatie Beheer

Er wordt voor de woningen conform de regelgeving een attest afgeleverd door de EPB coördinator. Het E-peil van de woning zal maximaal gelijk zijn aan 40 kWh/m<sup>2</sup>jaar

Volgens de reeds uitgevoerde EPB - voorstudie werden volgende E - peilen bekomen (afhankelijk van de uitvoering kan hiervan afgeweken worden en zijn deze waarden onder voorbehoud) :

Woning 1 huisnr 2D : E – peil 38

Woning 2 huisnr 2C : E – peil 38

Woning 3 huisnr 2 : E – peil 39

Eveneens zijn er zonnepanelen voorzien :

Woning 1 huisnr 2D : 3.600 Wp

Woning 2 huisnr 2C : 3.600 Wp

Woning 3 huisnr 2 : 3.900 Wp

## 3. Pleisterwerk

Alle binnenmuren en binnenplafonds worden bepleisterd, uitgezonderd in de garage, de berging, de ruimte op de 2<sup>de</sup> verdieping (zolder) en de ruimte op de 3<sup>de</sup> verdieping (die bereikbaar is via een uitschuifbare trap/zolderluik) (worden niet bepleisterd). Verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met een gegalvaniseerd hoekprofiel. Deuropeningen worden niet uitgepleisterd. Indien er op vraag van de koper wel deuropeningen dienen te worden uitgepleisterd dient dit te worden verrekend aan 150,00 Euro (excl. BTW) per opening. Het buis- en leidingwerk worden niet afgekast.

## 4. Buitenschrijnwerk en beglazing :

Alle ramen, deur, en schuifdeur worden uitgevoerd in PVC Veka Softline, binnen- en buitenkleur RAL 7039 vijfkamerprofiel voorzien van dubbele beglazing Saint Gobain Climaplust One (superisolerende beglazing U = 1,0W/m<sup>2</sup>K). In elke slaapkamer is minstens 1 raam draai-kip. De voordeur is voorzien van een inox 5-puntsluiting en een tochtborstel. De garagepoort is een geïsoleerde sectionaalpoort met motor en afstandsbediening.

De glasnorm NBN S23-002 veiligheidsbeglazing wordt niet gevolgd, dat wil zeggen dat er nergens gehard of gelaagd glas wordt geplaatst, tenzij in de buitendeuren en daar waar er gevaar voor 'doorval' is. Klanten die toch veiligheidsbeglazing willen plaatsen kunnen daarvoor een afzonderlijke offerte vragen.

## 5. Elektrische installatie :

De installatie is individueel per woning en wordt uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen en eventueel aangevuld met de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningmaatschappij.

Een aardingslus wordt geplaatst onder de fundering.

Iedere zekeringkast is voorzien van verliesstroomschakelaar.

Het voorziene materiaal van schakelaars en stopcontacten is van het merk Niko of gelijkwaardig. De installatie wordt geleverd zonder armaturen noch lampen. Waar de muren niet gepleisterd zijn wordt de apparatuur in opbouw geplaatst.

Standaard vragen wij in naam van de klant een gewone huisaansluiting aan, met dag- en nachtteller.

Indien de koper bijkomende zonnepanelen wenst te plaatsen en er hiervoor een andere opstelling nodig is dient dit tijdig aangevraagd te worden.

Van zodra de meters van de nutsmaatschappijen (elektriciteit, water en gas) zijn geplaatst worden deze onmiddellijk overgedragen aan de koper/bouwheer van de woning, dewelke tevens de leveringscontracten zal overnemen van de promotor, of indien nodig onmiddellijk een nieuw leveringscontract bij een provider naar zijn keuze zal afsluiten. Tevens zal de koper/bouwheer elektriciteit, water en gas gratis ter beschikking stellen van de promotor om werkzaamheden te verrichten aan de woning of om de woning te verwarmen. Dit is vooral belangrijk i.f.v. het laten uitdrogen van de woning om het binnenschrijnwerk, keuken, parket en/ of laminaat te kunnen plaatsen.

Rookmelders, CO-melders en gasmelders:

De autonome rookmelders zijn voorzien van een batterij, dewelke op regelmatige tijdstippen door de koper/bouwheer dient te worden vervangen door een nieuwe. Tevens dient de koper/bouwheer de rookmelder regelmatig te testen op de goede werking.

De promotor kan nooit aansprakelijk gesteld worden ingeval een rookmelder slecht of niet zou werken. Het leveren en plaatsen van een CO-melder en/of gasmelder is niet voorzien in deze overeenkomst en zullen door de kopers zelf geplaatst worden.

#### **Overzicht installatie:**

##### **Garage**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 stopcontact  
1 stopcontact garagepoort  
Electriciteitsteller – kast  
Zekeringskast  
1 dubbel stopcontact  
1 voeding voor waterpomp

##### **Inkomhal/vestiaire**

1 lichtpunt 2 richtingen  
1 lichtpunt voorgevel  
1 deurbel  
1 stopcontact

##### **WC gelijkvloers**

1 lichtpunt enkelrichting

##### **Berging**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 stopcontact droogkast  
1 stopcontact wasmachine

### **Zitruimte**

1 lichtpunt 2 richtingen  
2 dubbelstopcontacten  
1 TV aansluiting  
1 Telefoon aansluiting  
1 UTP aansluiting

### **Eetruimte**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 stopcontact

### **Keuken**

1 lichtpunt 2 richtingen  
2 dubbel vrije stopcontacten  
1 sc Oven  
1 sc microgolf  
1 sc vaatwas  
1 sc koelkast  
1 voeding kookplaat

### **Terras**

1 buitenstopcontact  
1 lichtpunt

### **Nachthal/traphal**

2 lichtpunt 3 richtingen  
1 lichtpunt 2 richtingen

### **WC verdieping**

1 lichtpunt enkelrichting

### **Slaapkamer 1**

1 lichtpunt enkelrichting  
2 dubbel stopcontact  
1 enkel stopcontact  
1 TV aansluiting  
1 UTP aansluiting

### **Slaapkamer 2**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 dubbel stopcontact  
1 enkel stopcontact

### **Slaapkamer 3**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 dubbel stopcontact  
1 enkel stopcontact

#### **Slaapkamer 4**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 dubbel stopcontact  
1 enkel stopcontact

#### **Badkamer**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 geschakelde voeding voor badmeubel  
1 stopcontact

#### **Badkamer 2**

1 lichtpunt enkelrichting  
1 geschakelde voeding voor badmeubel  
1 stopcontact

#### **Zolder 2<sup>de</sup> verdieping**

1 lichtpunt enkelrichting

#### **Zolder 3<sup>de</sup> verdieping (onder dak)**

1 dubbel stopcontact gaswandketel  
1 stopcontact verluchting  
1 lichtpunt enkelrichting

#### **Enkele meerprijzen (exclusief BTW) :**

<b>Aantal</b>	<b>omschrijving</b>	<b>Kostprijs</b>
1	lichtpunt enkelrichting	65,48 €
1	lichtpunt dubbelrichting	82,35 €
1	lichtpunt drie richtingen	97,88 €
1	stopcontact	44,50 €
1	stopcontact bediend door schakelaar	93,83 €
1	aansluitpunt TV	69,53 €
1	aansluitpunt UTP	69,53 €

#### **6. Verwarmingsinstallatie :**

De centrale verwarming is een individuele installatie op gas. Er is een condensatie gaswandketel voorzien die tevens voor de warmwaterproductie zorgt. Merk Bulex Thema Condens 25/30. Inclusief thermostaat.

De voorziene radiatoren zijn in witte staalplaat. De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen.

De gaswandketel wordt geplaatst op de 3<sup>de</sup> verdieping (in de ruimte net onder het hellend dak).

Er is een dubbelwandige rookgasafvoer door het dak voorzien.

Het verwarmingssysteem is ontworpen om bij een buitentemperatuur van – 10 °C volgende binnentemperaturen te bereiken voor elk van de gespecificeerde types van lokalen :

- living : 22 °C
- Keuken 20°C
- Hall 16 °C
- Badkamers : 24 °C
- Slaapkamers : 18 °C



#### Opties:

- Bijkomende thermostaat in de badkamer: 180,00 Euro (exclusief BTW)
- Per bijkomende radiator : 380,00 Euro (exclusief BTW)
- Badkamerradiator VEHA Sevilla in de badkamer ipv gewone radiator: meerprijs van 280,00 Euro (exclusief BTW)
- Het plaatsen van een boiler Van Marcke Inox 150 liter bij de voorziene gaswandketel, inclusief voeler boiler, buizenwerk tussen de voorziene gaswandketel en deze boiler : 1.800,00 Euro (exclusief BTW)
- Tijdens ruwbouwfase is het mogelijk om de opstelling te wijzigen naar vloerverwarming op het gelijkvloers (keuken/eetruimte/zitruimte/inkom/wc.  
Meerprijs t.o.v. de voorziene installatie : 4.000,00 Euro (exclusief BTW). (inclusief aftoppen van de PU isolatie)

#### **7. Sanitaire installatie :**

Zijn voorzien in de basisopstelling:

- 1 vorstvrije buitenkraan (op regenwater)
- Warm + koud water keuken
- Koud water berging wasmachine
- Koud water wc gelijkvloers (op regenwater) + koud water handwasser wc gelijkvloers
- Koud water wc 1 ste verdieping (op regenwater)
- Warm + koud water bad/douche + lavabo (badkamer 1)
- Warm + koud water douche + lavabo (badkamer 2)
- Koud water naar cv-ketel

De aansluitpunten zijn voorzien van het nodige shellkraanwerk.

Collectoren worden geplaatst in de garage en/of berging en/of t.p.v. de kokers in de wc's, en/of op de zolder.

Er is reeds een bedrag van 3.500,00 Euro (exclusief BTW) voorzien in deze overeenkomst dat kan aangewend worden bij de bestelling van sanitair toestellen. Dit bedrag wordt dan in mindering gebracht van de totaalprijs van de uiteindelijk door koper bestelde sanitaire toestellen bij onze leverancier.

Leverancier: Lambrechts Hasselt, G. Verwilghensingel 36 - 3500 Hasselt T (+32) 11/25 24 77 F (+32) 11/25 21 08. [www.lambrechts.eu](http://www.lambrechts.eu). U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

#### **8. Verluchtingssysteem**

In de woning is een individueel, geavanceerd, onderhoudsvriendelijk en energiezuinig ventilatiesysteem voorzien type Healthbox 3.0, systeem C+ (fabrikant Renson N.V.). Dit in combinatie met de raamverluchtingen. Dit systeem wordt geplaatst op de zolderruimte op de 3<sup>de</sup> verdieping (onder het hellend dak)

Dankzij deze innovatieve technologie wordt de woning optimaal geventileerd, volgens de leefgewoontes van de bewoners.

#### **9. Keuken :**

Er is reeds een bedrag van 7.000,00 Euro (exclusief BTW) voorzien in deze overeenkomst dat kan aangewend worden bij de bestelling van de keuken. Dit bedrag wordt dan in mindering gebracht van de totaalprijs van de uiteindelijk door koper bestelde keuken bij onze leverancier.

Leverancier: Kovera Keukens (Toonzaal te Sint-Joris Winge) – [www.kovera.be](http://www.kovera.be).

U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

#### **10. Binnenschrijnwerk :**

De binnendeuren van de woning zijn in MDF type tubespaan met alu beslag. Deze deuren worden volledig afgewerkt geleverd. (exclusief schilderwerk).

Er is een houten binnentrap in beuk eerste categorie voorzien van het gelijkvloers naar de 1<sup>ste</sup> verdieping, en van de 1<sup>ste</sup> verdieping naar de 2<sup>de</sup> verdieping. (onbehandeld)

De toegang tot de 3<sup>de</sup> is voorzien met een zolderluik.

Gordijnkasten, inbouwkasten,... zijn niet voorzien.

### **11. Vloer – en muurbekleding :**

Inkom, wc gelijkvoers, zitruimte, eetruimte, keuken, wc verdieping, badkamer 1, badkamer 2 :  
Keramische vloertegels : 30 x 30 cm tot 45 x 45 cm : handelswaarde : 30,00 Euro/m<sup>2</sup> (exclusief BTW)  
Bijhorende plinten : handelswaarde : 10,00 Euro/lm (exclusief BTW)

Berging en garage:

Keramische vloertegels : 30/30: handelswaarde : 15,00 Euro/m<sup>2</sup> (exclusief BTW)  
Bijhorende plinten : handelswaarde : 6,00 Euro/lm (exclusief BTW)

Slaapkamers, nachthal op de 1<sup>ste</sup> verdieping : laminaatvloerbekleding (exclusief onderlaag en bijhorende laminaatplinten): handelswaarde 18,00 Euro/m<sup>2</sup> (exclusief BTW)  
2<sup>de</sup> verdieping en 3<sup>de</sup> verdieping is geen vloerbekleding voorzien.

Wandtegels (20 x 20 cm tot 20 x 40 cm) in badkamer 1 (totaal voorzien 6,75 m<sup>2</sup>) en in badkamer 2 (totaal voorzien 6,83 m<sup>2</sup>)

handelswaarde : 25,00 Euro/m<sup>2</sup> (exclusief BTW)

Wandtegels achter de keuken en t.p.v. badmeubel zijn niet voorzien maar kunnen desgevallend bij onze leverancier besteld worden.

Leverancier: ATRIO , Langvoort – 2430 Laakdal

U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

### **12. Schilderwerken :**

De schilderwerken zijn niet voorzien.

### **13. Buitenaanleg :**

Het terras achter de woningen wordt uitgevoerd in grijs/antracietkleurige waterdoorlatende betonklinkers.  
De tuin worden afgebakend met een zwarte gevlochten draad met bijhorende palen +/- 1,20 m hoogte. (enkel indien er geen andere afsluiting reeds bestaande is, bestaande afsluitingen blijven bestaan).  
Brievenbus is niet voorzien.

### **14. Aansluitingen nutsleidingen :**

De inleidings - doorvoerbuizen (wachtbuizen) voor gas, water en elektriciteit tot aan de individuele meters is voorzien door de aannemer.

De aansluitkosten, evenals de kosten van levering, plaatsing, keuring, indienststelling van de waterteller, elektrische teller, gasteller, Proximus, Telenet, riolering, de abonnementskosten zijn ten laste van de koper/bouwheer van de woning.

### **15. Diversen :**

Er wordt aan de koper/bouwheer een zo groot mogelijke vrijheid gegeven om zijn woning naar eigen smaak en voorkeur af te werken. Binnen het systeem van de handelswaarde en de door de promotor aangestelde leveranciers (keuken, vloeren en wandtegels, binnenschrijnwerk, sanitair,...) kan de koper op flexibele wijze de inrichting van zijn woning kiezen, uiteraard zonder de hierbij horende technische mogelijkheden en beperkingen uit het oog te verliezen.

De verrekening van de definitieve keuze zal gebeuren op basis van de handelwaarden van de betrokken posten, en op basis van door de promotor op te maken verrekeningen.

Deze verrekeningen zijn door de koper/bouwheer goed te keuren alvorens met de uitvoering ervan wordt gestart.

Indien nodig kan het zijn dat er i.f.v. de uit te voeren werkzaamheden een koker/schacht (al dan niet bijkomend) noodzakelijk is, die dienst doet als doorgang voor leidingwerk, afvoeren, enz... (zelfs in geval deze koker/schacht al dan niet op de bouwplannen zou vermeld staan, of ontoereikend zou zijn). Indien dit zich zou voordoen dient de koper/bouwheer dit onherroepelijk toe te staan aan de promotor. Uiteraard zal de locatie van deze koker/schacht (al dan niet bijkomende koker/schacht) besproken worden tussen koper/bouwheer en de promotor. Eventuele meerkosten zijn ten laste van de koper/bouwheer.

#### **16. Plannen :**

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast. De plannen van de woning die werden overhandigd aan de koper/bouwheer, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woning zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, omwille van stabiliteit –of technische redenen. De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect, na opmeting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min of in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen, die in geen enkel geval de verkoopsovereenkomst op één of ander manier zouden kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook steeds te worden aanzien als “benaderende” maten.

De visualisaties die van de woningen worden gemaakt en gepubliceerd zijn enkel ter illustratie en kunnen niet gebruikt worden om de woning te beoordelen, noch zijn de attributen op de foto's inbegrepen in de prijs.

#### **17. Erelon architect en ingenieurs :**

De erelonen van architect en van de ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper/bouwheer zou overgaan tot eventuele wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

#### **18. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen :**

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken in bepaalde situaties :

-De wijzigingen worden gevorderd door de architect, de ingenieurs, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen of de nutsvoorzieningmaatschappijen (water, gas, elektriciteit, riolering, ...)

-De promotor meent dat deze wijzigingen het nut van de gemeenschappelijke en/of privatieve delen verbeteren.

-In de loop van de bouwwerken meent de promotor dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met onderhavig verkoopslastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, of ingevolge van minderwaarde in de kwaliteit van de uitvoering van de werken, of ingevolge onaanvaardbare vertragingen in de leveringen, of ingevolge falen van leveranciers of aannemers.

In onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen wordt een aantal keren de term "handelswaarde" genoemd.

Hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van het materiaal. (en/of in sommige posten inclusief de plaatsing)

#### **19. Wijzigingen door de koper/bouwheer :**

Wanneer de koper/bouwheer, om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen die vallen buiten het verkoopslastenboek, kan dit slechts in de mate dat de promotor hiertoe zijn schriftelijk akkoord geeft.

Indien deze wijzigingen negatieve gevolgen met zich mee brengen betreffende het te behalen E-peil i.f.v. de EPB - wetgeving, dan zal de koper/bouwheer hiervoor zelf verantwoordelijk zijn en zullen eventuele aanpassingen en bijkomende kosten hieromtrent ten laste zijn van de koper/bouwheer.

Indien de EPB coördinator, de ingenieur en/of de architect bijkomend controle of studiewerk dienen te verrichten i.f.v. de wijzigingen dan zullen deze kosten aangerekend worden aan de koper/bouwheer

De door de promotor aanvaarde wijzigingen zullen slechts worden uitgevoerd na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper/bouwheer met de offerte van de prijs van deze wijzigingen.

#### **20. Bezoek aan de bouwplaats :**

Om veiligheidsredenen is toegang tot de bouwplaats ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, tenzij mits schriftelijke toestemming van de promotor, mits vergezeld te zijn van een gemachtigd vertegenwoordiger van de promotor, de architect of het verkoopskantoor (of verkoopskantoren) en mits bezoeken tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en vakantiedagen is de bouwplaats gesloten en dus niet toegankelijk.

De bezoekers aan de bouwplaats moeten zich ten allen tijde schikken naar het van toepassing zijnde bouwplaatsreglement.

De leden van het bouwteam (promotor, architect, ingenieurs, aannemer, het verkoopskantoor (of verkoopskantoren) ..... ) wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich met bezoekers op de bouwplaats zouden voordoen.

#### **21. Diversen :**

De krimp–en zettingsbarsten die veroorzaakt worden door de normale zettingen van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of architect en kunnen onder geen enkel beding ingeroepen worden als reden tot uitstel of tot weigering van betaling door de koper/bouwheer. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur of het materiaal van het gebouw, die als dusdanig dienen te worden aanvaard.