

VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie Jérôme

Bosquetiastraat 30 - 8670 Koksijde



**Bouwheer : bvba Onderneming Decuypere
Albert I laan 113
8670 Oostduinkerke**

**Architect : Vanhoutte Beyl ingenieur architecten bvba
Duinkerkestraat 20
8620 Veurne**

**Verkoopskantoor : Immo - Decuypere bvba
Albert I laan 113
8670 Oostduinkerke**

**Juridisch statuut basisakte Notaris De Baets & De Cock BV BVBA
Gulden Vlieslaan 34 a
8670 Koksijde**

INHOUD

INLEIDING**I RUWBOUW**

- 1.1. Grond- en funderingswerken
- 1.2. Metselwerken
- 1.3. Gewapend beton
- 1.4. Rioleringen
- 1.5. Dakwerken
- 1.6. Dakgoten en regenafvoerpijpen
- 1.7. Geluidsisolatie
- 1.8. Thermische isolatie
- 1.9. Pleisterwerken
- 1.10. Chape (ondervloer)
- 1.11. Buitenschrijnwerk

II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING

- 2.1. Wandbetegeling
- 2.2. Vloertegels
- 2.3. Laminaatparket
- 2.4. Venstertabletten
- 2.5. Dorpels

III BINNENSCHRIJNWERK

- 3.1. Binnendeuren
- 3.2. Keukeninrichting

IV SANITAIR EN VERWARMING

- 4.1. Sanitaire installatie en toestellen
- 4.2. Centrale verwarming
- 4.3. Ventilatie

V ELECTRICITEIT

- 5.1. Gemeenschappelijke delen
- 5.2. Privatieven

VI TERRASSEN**VII AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

- 7.1.1. Gelijkvloers voor sasdeur
- 7.1.2. Gelijkvloers na sasdeur – verdiepingen
- 7.2. Lift
- 7.3. Trappen

ALGEMEEN + PLANNEN

INLEIDING

Residentie “ Jérôme” is een appartementsgebouw met standingvolle nieuwbouw appartementen voorzien van garages en autostandplaatsen , rustig gelegen in het centrum van Koksijde-Bad op wandelafstand van de winkelstraat, de zeedijk en het strand.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan:

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp: gunstig zuid georiënteerde terrassen met -brede raampartijen.
- Het wooncomfort en de privacy: videofoon, individuele berging in het appartement, fietsenberging, garages en een beperkt aantal mede-eigenaars.
- De kwaliteit in de uitvoering: traditionele bouwwijze in baksteen en met duurzame materialen onder controle van de architect met veel aandacht voor isolatie en woonkwaliteit.
- Budget vriendelijk in het gebruik: geringe onderhoudskosten door het gebruik van duurzame, onderhoudsvrije materialen en beperkte syndicikosten door een doordachte indeling van de gemeenschappelijke delen.

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt.

Onder het hoofdstuk ‘Algemeen’ wordt beschreven onder welke voorwaarden van dit bestek kan worden afgeweken.

Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en de daarvan afgeleide uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Alle andere plannen, schetsen, tekeningen of dergelijke zijn enkel indicatief en als voorbeeld gebruikt.

Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt de plannen; indien er echter twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan, dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek.

Kleine afwijkingen in min of in meer vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

I RUWBOUW

1.1. Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd in beton voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is rekening houdend met de draagkracht van de grond.

Bij de uitvoering worden de voorschriften van de stabiliteitsstudie, uitgevoerd door een gespecialiseerd studie bureau, nauwkeurig gevolgd.

De aardingslus voor de elektrische installatie is voorzien onder de fundering volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en de vigerende Belgische normen.

1.2. Metselwerken

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- opgaand metselwerk en de binnenmuren in baksteen type snelbouwsteen naargelang de betonstudie. Er wordt zoveel mogelijk dragend metselwerk gebruikt teneinde de akoestische isolatie te optimaliseren.

Voegwerken

De gevelstenen worden gevoegd na de uitvoering van het metselwerk of meegaand met het metselwerk met een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect.

De metselwerken in het ondergrondse niveau worden meegaand gevoegd, zonder pleisterwerken.

Architectonisch beton

Worden in architectonisch beton uitgevoerd: de elementen die als dusdanig vermeld zijn volgens de plannen en beschrijving van de architect.

Materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

Voegwerk rondom de ramen

Tussen de ramen en de gevels worden alle voegen afgekit, volgens de beschrijving van de architect

1.3. Gewapend Beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaten opgemaakt door het studie bureau stabiliteit.

1.4. Rioleringen

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de reglementen en normen van toepassing op het ogenblik van de uitreiking van de bouwvergunning.

De rioleringsleidingen en alle hulpstukken zoals bochten, verbindingsstukken, toezichtdeksels, e.d., worden uitgevoerd in kunststof, Benor gekeurd.

1.5. Dakwerken

Het gebouw is voorzien van een plat dak in gewapend beton.

De isolatie is voorzien in polyurethaan volgens de berekeningen EPB, afgewerkt met soepele waterdichtingsmembranen op basis van bitumen.

1.6. Regenafvoeren

De zichtbaar blijvende regenafvoeren worden uitgevoerd in zink.

1.7. Geluidsisolatie

De akoestische isolatie voldoet aan de vigerende normen van het tijdstip der afgifte van de bouwvergunning.

De vloeropbouw op de verschillende verdiepingen is als volgt:

- 1.7.1. Betongewelven als draagvloer.
- 1.7.2. Uitvulling met isolerende laag (egalisatie van de leidingen).
- 1.7.3. Ondervloerisolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert, deze isolatielaag wordt opgetrokken langs de muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden
- 1.7.4. Gewapende, zwevende chape van ongeveer 6 cm.(zie Art. 1.10. pag. 4)

1.8. Thermische isolatie

Alle vloer-, muur-, en dakisolaties zijn conform een EPB studie, uitgevoerd door een erkend studiebureel ter zake. Deze studie houdt rekening met de normen in EPB wetgeving van toepassing op het ogenblik van uitreiking van de bouwvergunning.

1.9. Pleisterwerken

De muren in metselwerk worden bepleisterd volgens de regels van de kunst. Hoeken worden beschermend afgewerkt door middel van hoekprofielen daar waar nodig.

De betonwanden en kolommen worden op dezelfde manier bepleisterd . De betonnen plafondgewelven worden met spuitplamuur afgewerkt.

Dit betekent niet dat de muren schilderklar zijn, kleine oneffenheden, boorgaten en kleine beschadigingen dienen bij het schilderen van het appartement hersteld te worden.

1.10. Chape (ondervloer)

Een cementchape wordt geplaatst volgens het principe van ‘zwevende vloer’ en ligt los van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidsisolatie en randstroken.

De chape is voorzien voor gekleefde vloeren en/of halfmassief parket of laminaat.

1.11. Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in houten raam- en deurprofielen aan de buitenzijde gelakt.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden.

Aan de binnenzijde worden de ramen ingepleisterd.

Op alle inkomdeuren zijn cilindersloten voorzien van het type ‘combinatiesloten’

Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een isolerende dubbele beglazing, die voldoet aan alle normen opgelegd in de EPB studie, zowel in zake isolatie als oververhitting- waarbij de EPB-norm inzake isolatie en oververhitting op het moment van het afleveren van de bouwvergunning wordt gerespecteerd.

II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING

De materiaalprijzen die hieronder vermeld worden zijn particuliere handelswaarden zoals aangeduid in de toonzaal exclusief BTW. De plaatsing van de standaardbevoering en wandtegels is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, voor het aantal m² dat standaard voorzien is. Eventuele meerprijs voor de plaatsing van afmetingen afwijkend van de door de verkoper voorgestelde standaard keuzes zijn ten laste van de koper.

2.1. Wandbetegeling (faïence)

Keuken

Tussen de bovenkasten en het werkblad wordt een plint voorzien van 10 cm hoogte in zelfde materiaal als het werkblad van de keuken

Badkamer(s) De wanden van de douche worden tot aan het plafond bezet met wandtegels.
Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.
Toonzaalwaarde standaard, exclusief plaatsing: **30,00 euro/m²**

2.2. Vloertegels

Standaard voorzien in living, hall, badkamer, wc en berging.
Type, formaat en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.
Toonzaalwaarde standaard, exclusief plaatsing: **30,00 euro/m²**

Bijpassende plinten worden voorzien tegen de muren.
Toonzaalwaarde standaard, exclusief plaatsing: **9,00 euro/lm**

2.3. Laminaat

Standaard voorzien in de slaapkamers
. Toonzaalwaarde standaard, inclusief plaatsing: **40,00 euro/ m²**

MDF plinten van 4cm H , nog te schilderen, worden voorzien tegen de muren.
Toonzaalwaarde, inclusief plaatsing: **11,00 euro/lm**

2.4. Venstertabletten

Aan alle ramen (behalve schuiframen) worden raamtabletten voorzien in natuursteen met een dikte van 2 cm.
Waarde standaard geplaatst: **200,00 euro/m²**

2.5. Dorpels

Venster- en buitendeurdorpels worden uitgevoerd, daar waar voorzien door de architect, in blauwe hardsteen, verzoet, breedte afhankelijk van het type raam of deur.

III BINNENSCHRIJNWERK

3.1. Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type vlakke binnendeuren, nog te schilderen.

De deuroplijstingen zijn in vochtwerende MDF nog te schilderen en de deuren zijn voorzien van een slot, drie scharnieren, en een L-model kruk in geborsteld aluminium.
De inkomdeur van elk appartement is een brandvertragende deur (Rf 1/2h). Deze deur is voorzien van een slot met combinatiecilinder waarvan de sleutel ook past op het slot van de algemene inkomdeur , een driepuntsluiting en een spionoog.

3.2. Keukeninrichting

Standaard zijn inbegrepen: boven- en onderkasten met deuren; de deurpanelen zijn uitgevoerd in HPL hoge druklaminaat of gelijkwaardig, de corpussen in witte melamine de werkbladen 4 cm dik met ABS afboording. Boven de hangkasten is een afwerkingspaneel in MDF voorzien tot aan het plafond, nog te schilderen.

De keukenfronten en werkbladen kunnen naar keuze uitgevoerd worden in verschillende kleuren: volgens de stalen bij de leverancier ter beschikking.

Volgende huishoudtoestellen merk SIEMENS, of gelijkwaardig zijn voorzien

- Vitro-ceramische kookplaat met 4 zones en tiptoetsen EH675MB11E (of gelijkwaardig)
- geïntegreerde dampkap met verlichting en motor
- combi – microgolfoven HB84H500 (of gelijkwaardig)

- koelkast met diepvriesvak KI20LV20 (of gelijkwaardig)
- geïntegreerde vaatwasser SN65E009EU (of gelijkwaardig)
- 2 onderbouw spoelbakken Type Franke ARX 110.350 en Type ARX 110.170 of gelijkwaardige

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de architect of de keukenleverancier. Alle andere afbeeldingen van de keuken zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen.

Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan zijn individuele wensen, hierbij zal de eventuele verrekening in min of in meer worden opgemaakt door de leverancier.
(zie ook verrekening minprijzen)

IV SANITAIR EN VERWARMING

4.1. Sanitaire installatie en toestellen

Leidingen:

De toevoerleidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in meerlagige polyethyleenleidingen met een aan de voorziene sanitaire installatie aangepaste doormeter, geplaatst met de nodige toebehoren.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleenbuizen vanaf de aansluiting van de toestellen tot in de kelders, met aansluiting op het rioleringssysteem

Badkamer

De douchetub Ideal Standard Ultra Flat acryl 1200/900/47 in de appartementen 0101, 0103, 0201, 0203 en 0301 en een douchetub Ideal Standard Flat acryl 900/900/47 in de appartementen 0102 en 0203, voorzien van een verchroomde thermostatische (merk Paffoni type Equo star new of gelijkwaardig) kraan met verplaatsbare handdouche bevestigd op een douchestang.

Eén inbouw wastafel volgens plangegevens, inbegrepen per lavabo, verchroomde ééngreepsmengkraan Paffoni Red (of gelijkwaardig) en twee afsluitkranen.

De wastafels zijn ingewerkt in een meubel met onderkast, spiegel en een luifel met in of opgebouwde verlichting.

WC

Een hang WC in wit porselein, met geïntegreerde doorspoelbak, witte zitting, en verchroomde papierhouder.



Keuken

Zie post 3.2. 'Keukeninrichting'.

Er is eveneens een aan- en afvoerleiding voorzien voor het plaatsen van een vaatwasmachine.



4.2. Centrale verwarming

De installatie is strikt individueel per appartement met een condenserende wandketel van het merk Junkers of gelijkwaardig op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt.

De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, veiligheidsvoorzieningen, en beantwoordt aan de Belgische normen.

De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de woonkamer.

Radiatoren

Vloerverwarming living en badkamer

Slaapkamers :

De radiatoren zijn plaatstaalradiatoren van het merk Superia type Super 6 Universeel of gelijkwaardig en zijn voorzien van een kraan en een purgeerkraantje. Het wegnemen van de radiatoren, terugplaatsen en opnieuw in dienst stellen van de verwarmingsinstallatie voor bijvoorbeeld het uitvoeren van schilderwerken of andere aanpassingswerken zijn volledig ten laste van de kopers en rechtstreeks te regelen met de installateur.

Het aantal en type (vermogen), alsook de plaats worden bepaald door een gespecialiseerde studie waarbij de volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van - 10°C

- living: 22 ° C
- slaapkamers: 18 ° C
- keuken: 20 ° C
- badkamer: 24 ° C

Bij aanpassing van de standaardkeuze of wijziging van plaats van de voorgestelde radiatoren dient het vermogen van de radiatoren per plaats behouden of verhoogd te worden.

4.3. Ventilatie

Individuele verluchting met compensatie van weggevoerde lucht door aanvoer van verse lucht. Deze verluchting is voorzien in de sanitaire lokalen en de binnenberging.

De aanvoer van compenserende verse lucht wordt geregeld door roosters in de ramen waar vereist volgens de EPB regelgeving.

In de keuken is een dampkap met motor-voorzien.

V ELECTRICITEIT

Algemeen

De installatie voldoet aan de vigerende normen en aan de voorschriften van de energiemaatschappij. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van deze in de kelderverdieping.

De schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in gebroken wit, van het merk Niko, Legrand of gelijkwaardig.

5.1. Gemeenschappelijke delen

Algemene inkomhall

Een videofoon bedient vanaf de inkom alle appartementen.

De camera is voorzien in de inkomhall bij het bedieningsbord voor de belknoppen met ingebouwde parlofoon en is verbonden met een monitor met spreekhoorn in elk appartement van waaruit men de algemene inkomdeur kan openen door middel van een elektrische deuropener.

Gemeenschappelijke hall en gangen

In gemeenschappelijke bergingen, halls, gangen en trappen worden autonoom werkende noodverlichtingtoestellen voorzien, in overeenstemming met de richtlijnen van de plaatselijke brandweer op het ogenblik van de uitreiking van de bouwvergunning. Verschillende verlichtingspunten volgens detailplan architect worden bediend door sensoren.

Eén stopcontact bij de gemene tellerkast.

5.2. Privatieven

Individuele zekeringskast voorzien in het appartement

Living

2 lichtpunten met enkele of dubbele aansteking naargelang de situatie

5 stopcontacten

Thermostaat

leiding voor tv distributie en telefoonaansluiting

telefoonaansluitpunt

monitor voor videofoon

Keuken

1 lichtpunt

1 lichtpunt indirecte verlichting onder de hangkasten

1 aansluiting kookplaat

1 stopcontact koelkast

1 stopcontact combioven

1 stopcontact dampkap

1 stopcontact voor vaatwasmachine

4 stopcontacten boven het werkblad

Hall

1 of 2 lichtpunt(en) dubbele aansteking of 3 dubbele aansteking

1 stopcontact

Nachthall (enkel 0301)

2 lichtpunten dubbele aansteking

1 stopcontact

WC

1 lichtpunt enkele aansteking

Badkamer

2 lichtpunten, 1 in plafond en 1 in badkamermeubel
1 stopcontact indien mogelijk volgens de keuringsnormen

Slaapkamer 1

1 lichtpunt dubbele aansteking
3 stopcontacten

Slaapkamer 2 (enkel in appartement 0301)

1 lichtpunt dubbele aansteking
3 stopcontacten

Bureau (app 0101, 0103, 0201, 0203)

1 lichtpunt dubbele aansteking
3 stopcontacten

Slaaphoek (app 0102 en 0202)

1 lichtpunt dubbele aansteking
2 stopcontacten aan het bed

Berging in het appartement (indien toepasselijk)

1 lichtpunt met enkele aansteking
4 stopcontacten (wasmachine/droogkast/ en verwarmingsketel)

Terras en buitenberging (indien toepasselijk)

1 of meerdere lichtpunt(en), zoals voorzien door de architect, armatuur inbegrepen op de terrassen. Individuele bediening
Op terrassen 0301: 2 stopcontacten vooraan, 1 stopcontact op elk terras.

Garage:

1 lichtpunt enkel aansteking
1 stopcontact

VI TERRASSEN

Terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan.

De terrassen zijn volledig afgewerkt en op de verdiepingen veilig omsloten door een borstwering. De aanduiding van het type borstwering op het plan en foto's is indicatief.

De terrasvloer eerste verdieping is in architectonisch beton, op de tweede verdieping is het terras bekleed met tegels op plots volgens de richtlijnen en plannen van de architect.

VII AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**7.1.1 gelijkvloers voor sasdeur**

Op het gelijkvloerse niveau, voor de sasdeur, worden de videofoon, bel en brievenbussen geïnstalleerd.

De afwerking van de inkom zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk ontwerp van de architect, waarbij aandacht besteed wordt aan het esthetisch aspect van het geheel.

Tevens wordt in de inkomhal een ingewerkte vloermat geïnstalleerd.

7.1.2 gelijkvloers na sasdeur – verdiepingen

Alle muren worden bepleisterd en de plafonds worden vlak afgewerkt volgens de instructies van de leidende architect.

De inkom wordt betegeld met eventueel bijhorende plinten

De verdere afwerking van de muren en de plafonds van de gemene delen wordt voorzien door de verkoper.

7.2. Lift

Een personenlift, in overeenstemming met de standing van het gebouw, is voorzien die de verschillende verdiepingen, aangeduid op de plannen, bediend.

De liftdeuren bestaan uit over elkaar schuivende elementen.

De liftinstallatie voldoet aan de opgelegde veiligheidsvoorschriften.

De liftkooi is voorzien van een telefoonaansluiting

7.3. Trappen

Alle trappen zijn in geprefabriceerd gewapend beton voorzien van een anti-slipneus en afgewerkt met een betonverf.

VIII ALGEMEEN

1 Wijzigingen

- De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek – op aanvraag van de kopers- zullen enkel de voltooiing van de privatieven mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren.
- De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidig lastenboek of keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid om economische en commerciële redenen zoals de verwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van d werken enz...
In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken, meer bepaald de vorm. De omvang zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van kokers, leidingen of buizen doorheen gezegde privatieven zouden lopen. De verkoper heeft het recht kokers, leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

2 Aansluitingen nutsvoorzieningen en tellers.

Alle nutsaansluitingen, worden aangevraagd door de verkoper en worden aan kostprijs doorgerekend aan de koper. De koper geeft de verkoper volmacht om de keuze te maken van de eerste nutsmaatschappij en om de administratieve regelingen te treffen voor de in dienst-stelling en de opening van de tellers tegenover de nutsmaatschappijen.

De algemene aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen zoals water, gas elektriciteit, telefoon, distributie en rioleringen zijn ten laste van de koper.

De privatieve aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen zoals water, gas elektriciteit, telefoon, distributie en rioleringen zijn ten laste van de koper.

Alle daaruitvloeiende abonnementen, vergoedingen of andere kosten alsook de kosten voor het leveren van de eventuele tellers en tellerskasten van ten laste van de koper

De eventuele verbruikskosten voor de verwarming voor het eventueel uitdrogen van de appartementen zijn de ten koste van de koper.

Algemeen

Extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en verrekening.

Vanaf het plaatsen en aansluiten van de individuele tellers van gas, elektriciteit en water zal het verbruik ten laste van de koper zijn, zelfs indien dit voor oplevering gebeurt en met als doel heeft het appartement te drogen.

Bij de oplevering van het eerste privaatief, zal de tellerstand van de gemeenschappelijk meters ontegensprekelijk opgenomen worden.

Vanaf deze datum tot wanneer de beheerder aangesteld is, zal het verbruik door de bouwheer aan de kopers worden aangerekend. Nadien zal dit verbruik verrekend worden door de beheerder.

3 Oplevering

Het geheel wordt opgeleverd, uitgeveegd en een eerste maal gedweild, met verwijdering van alle grof puin en afval.

4 Zettingen

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse der voegen in de breedplaatvloeren, en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, zich krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden. Tevens heeft het gebouw een bepaalde uitdrogingstijd nodig.

Er dient door de koper hiermee rekening gehouden te worden bij eventuele schilder- en decoratiewerken onmiddellijk na de ingebruikname.

5 Afwerking

Betreffende de privatieven is het voorbereidend schildervlak maken van de muren en plafonds te voorzien bij de schilder- of behangwerken. Schilder- en behangwerken, gordijnen, meubilering en andere afwerkingen zijn ten laste van de koper.

6 Plannen

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden mits toestemming en in samenspraak met de aannemer en de architect voor zover dit technisch mogelijk is.

Eventuele meerprijzen en bijkomende erelonen worden verrekend.

Tijdens de werkzaamheden wordt controle der voorziene werken door de architect gewaarborgd.

Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen.

De verkoper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt.

De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van deze werken schriftelijk gedaan worden tussen de verkoper, architect, aannemer en de koper.

De verkoper kan echter met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper.

In toepassing van artikel 1794B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten en gederfde winst, indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte beëindigd door hetzij de werken stil te leggen, hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken. Deze vergoeding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op 20% van de waarde van de uit te voeren werken.

Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De koper enkel en alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.

De meerprijzen zullen rechtstreeks door de leveranciers aangerekend aan de koper.

Eventuele minwaarden kunnen slechts gedeeltelijk verrekend worden rekening houdend met de gedorven winstmarge van de verkoper en kunnen slechts toegelaten worden mits akkoord van de verkoper en voor zover de standaard materialen nog niet besteld werden.

Er kan niet worden toegelaten dat er werken door de koper zelf of door een derde door hem aangesteld worden uitgevoerd voor de voorlopige oplevering van het privaatief.

Indien de koper door hem aangeduide derden aanstelt, zal hij voor zorgen dat deze derden volledig in orde zijn de vigerende RSZ en BTW verplichtingen.

Alle boeten van eventuele vastgestelde overtredingen ter zake uit hoofde van werkzaamheden uitgevoerd rechtstreeks in opdracht van de koper vallen ten laste van de koper zelfs indien deze aangerekend worden aan de verkoper.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf of een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de verkoper en/of aannemer.

7. Bouwtaksen en aansluitingen op nutsvoorzieningen

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- alle bouw- en wegenistaksen
- de installatie van wachtbuizen voor latere doorgang van de leidingen telefoon en televisie en radio distributie. Bij latere abonnementsaanvraag dient enkel nog de aansluitingskost en waarborgsom betaald aan de distributiemaatschappij.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- gemeenschappelijk materieel, zoals vuilniscontainers, kuisgerief
- de kosten van de registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief
- de kosten voor verwarming van de privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen
- het schilder- en behangwerk van de privaatieve delen
- verlichtingarmaturen van de privaatieve delen
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.
- De kosten van PID (€ 125 btw inclusief)
De kosten van EPC (€ 250 btw inclusief)

Ontbrekende garages :

De verkoper vereffent de verplichtingen tegenover de overheid in verband met taks voor de ontbrekende garages

Daardoor is de koper, indien hij beslist een appartement te kopen zonder garage, verplicht om de het bedrag van de vigerende taks ontbrekende garage te betalen aan de verkoper bij het verlijden van de akte.

De verkoopprijzen in de publicitaire brochures van de verkoper kunnen iedere dag aangepast worden door de verkoper tot aan de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

Zonder gevraagde veranderingen door de koper zijn de verkoopprijzen vast, definitief en niet herzienbaar bij ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

8. Opmerkingen

Toegang tot de werf

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

Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de brandweer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

Zettingen

OPMERKING: De krimp en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of de aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

Voor akkoord**Datum :****De kopers :****Naam : _____ **appartement nr :******Handtekening :****De verkoper :**