IMMO FRANCOIS

RESIDENTIE HERMES

NIEUWPOORTSESTEENWEG 48-50, 8400 OOSTENDE



LASTENBOEK

ALGEMENE & TECHNISCHE BESCHRIJVING

RESIDENTIE BELLE FORT

LIGGING:
Nieuwpoortsesteenweg 48-50
8400 Oostende

BOUWHEER CONSTRUCTIE:
OBC - Armo Construct
Vindictivelaan 5/0
8400 Oostende

ARCHITECT:
Luum
Vlaams Plein 5
8400 Oostende

NOTARIS:
De Maesschalck
Pr. Stefanieplein 35
8400 OOstende

OMSCHRIJVING VAN HET GEBOUW

GEVEL:
De gevel aan de voorzijde wordt uitgevoerd in groen architectonisch beton. De sokkel op het gelijkvloers in grijs architectonisch beton. De gevel aan de achterzijde wordt uitgevoerd in lichtgroen.

SCHRIJNWERK
Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardig aluminium, zowel aan de voorzijde als de achterzijde. De kleur van het schrijnwerk aan de buitenzijde is een groentint. De binnenzijde wordt dan weer uitgevoerd in het wit om harmonisch op te gaan in het interieur.

TERRASSEN
De terrassen aan de voorzijde en achterzijde van verdiepingen 1 (met uitzondering van het terras aan de voorzijde van appartement 01.02) t.e.m. 5 worden uitgevoerd in uitgewassen/afgestreken prefabbeton. De terrassen van het penthouse appartement en het terras van appartement 01.02 aan de voorzijde wordt voorzien van een terrastegel geplaatst op tegeldragers.

PARKEERPLAATSEN
De toegang tot de parkeerplaatsen wordt voorzien in grasdallen. De parkeerplaatsen zelf bestaan uit karrensporen in grasdallen omringd door groen. De elektronisch bedienbare toegangspoort tot aan de parkeerplaatsen en fietsenberging wordt uitgevoerd in het groen aluminium

DAK
Het hoofddak van het gebouw wordt voorzien in groendak waar tevens de warmtepomp units als de PV-panelen op voorzien worden.

E-PEIL
Er zal voor elk appartement voldaan worden aan de huidige energieprestatieregelgeving. De materialen en dikte worden door een externe EPB-verslaggever opgegeven in een verslag die minimaal nodig zijn. Tevens worden de ventilatiedebielen door deze verslaggever bepaald.

1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1.1. BEVLOERINGEN

In de publieke inkom en lifthallen worden er hoogwaardige keramische tegels geplaatst. De kleur en de grootte worden in samenspraak met de architect bepaald.

Voor de trappen wordt er gekozen voor prefab gegoten trappen.

1.2. SCHRIJNWERKEN

In de publieke inkomhal wordt er een aan de architectuur van het gebouw aangepast brievenbusensemble geplaatst, samen met de camera van de videofoon.

De voordeur naar het privatief van het appartement is een brandwerende deur, afgewerkt met een bijpassende handgreep, veiligheidscilinder en veiligheidsrosas. De sleutels van deze deur behoren tot een centrale sleutelcombinatie zodat u deze ook kan gebruiken voor de deuren van de gemene delen.

1.3. LIFT

Bij de keuze van lift gaat er speciale aandacht uit naar de bruikbare oppervlakte (minimaal 6 personen) en het geluidsvriendelijke niveau die de lift haalt. Deze afmetingen staan garant voor een vlotte toegang, ook voor rolstoelgebruikers.

De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting, signalisatie en een geïntegreerde gsm-module bevatten. De lift beschikt over een modern en stijlvol doorlopend bedieningspaneel met verdiepkeuze, deur openen, ... De liftdeuren zijn moderne en automatische schuifdeuren.

Er wordt gekozen voor een lift zonder machinekamer, waarbij de motor in de liftschacht zelf gemonteerd wordt. De motor wordt frequentie gestuurd, wat resulteert in een langere levensduur en de cabine op perfecte wijze op het gewenste niveau doet stoppen.

1.4. ELEKTRICITEIT

De gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie wordt modern opgevat. Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik te garanderen, zal ze zoveel mogelijk automatisch werken. Er wordt door de promotor op elk verlichtingspunt van de gemene delen een aangepast armatuur geplaatst.

De schakelaars en stopcontacten in de technische ruimtes en kelders zullen in opbouw uitgevoerd worden.

1.5. VIDEOFOON EN BELINSTALLATIE

In elk appartement is er een videofoon voorzien, die toelaat toegangscontrole uit te voeren en de toegang in de inkomhal te voorzien. De inkomdeur van het appartement is voorzien van een gewone belknop.

1.6. BRANDVEILIGHEID

Het gebouw voldoet aan de wettelijke bepalingen en aan de gemeentelijk vastgelegde verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, rookmelders, noodverlichting, brandhaspels, brandblussers, pictogrammen en ventilatieopening in de garages, zullen voorzien worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

1.7. ISOLATIEMATERIALEN

Sinds 1 januari 2006 is de EPB (energie prestatie en binnenklimaat) regelgeving van kracht. Er zijn 3 soorten eisen:

- thermisch
- energieprestatie
- binnenklimaat.

De eerste 2 beperken het energieverbruik van gebouwen en hun vaste installaties. De binnenklimaat-eisen waarborgen een goede binnenluchtkwaliteit.

Wij volgen nauwgezet de regelgeving en stellen hiertoe een onafhankelijke en externe EPB - verslaggever aan, die de te gebruiken materialen voorschrijft en de goede plaatsing ervan controleert. De EPB verslaggever bepaalt waar en hoe de isolatie dient geplaatst te worden. Hij bepaalt eveneens de ventilatiedebieten die moeten gehaald worden om te voldoen aan de norm NBN-DSO-001. Om oververhitting in bepaalde appartementen of ruimtes te vermijden zal hij ook de prestatie van het glas bepalen. Wij verbinden ons er toe deze zaken indien nodig uit te voeren.

Onderstaande zaken worden steeds door ons uitgevoerd:

Binnenmuren van appartementen worden gemetst of gelijmd (snelbouw, betonblok, betonwand, kalkzandsteen, gipsblok). Alle muren tussen appartementen en gemene delen (traphal, liften,...) en tussen appartementen onderling worden in snelbouwsteen, massieve beton uitgevoerd en worden ontdubbeld en geïsoleerd om een optimale thermische en om te voldoen aan een normaal akoestisch comfort.

De vloeren zijn isolerend en vlottend: op de gewelven komt er een thermisch isolerende uitvullingslaag met daar bovenop een akoestisch vilt zodat er geen contact mogelijk is tussen de vloer en het onderliggende appartement. Bovenop het vilt komt de chape, waarop de vloer gelijmd wordt. Tussen de vloer en de plinten wordt er een voeg voorzien die elastisch wordt opgespoten. Dit alles wordt nauwgezet uitgevoerd om elk contact tussen de onderdelen onderling te beperken en geluidsoverdracht tussen de appartementen tegen te gaan.

Alle beglazing is van het type dubbel en superisolerend. Ook bij de keuze van de raamprofielen wordt er aandacht geschonken aan de isolerende waarde van het profiel.

Bovenop de dakplaat komt er een hellingschape, dampscherm met een thermische isolatie waarop dan een EPDM of roofing deklaag wordt voorzien. De deklaag wordt door een erkende firma uitgevoerd en geniet een waarborg van 10 jaar.

1.8. WADI

Tussen het gebouw aan de achterzijde en de parkeerplaatsen wordt een wadi voorzien ten behoeve van wateropvang.

2. PRIVATE DELEN

2.1. BEVLOERINGEN, WANDTEGELS & VENSTERTABLETTEN

Kwalitatieve en stijlvolle keramiekvloeren evenals gepaste wandbetegeling geven een onderhoudsvriendelijke en luxueuze afwerking aan het appartement.

2.1.1. VLOEREN

U heeft de vrije keuze welke tegel u kiest, de aannemer zal u graag ontvangen om u in de toonzaal rond te leiden. Standaard is er een tegelvloer voorzien, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 45,00/m2). Binnen deze waarde heeft u de keuze uit een ruim assortiment tegels, incl. tegels formaat 60cm x 60cm.

2.1.2. WANDTEGELS

In de badkamer heeft u de vrije keuze uit een breed gamma zeer mooie standaard wandtegels, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 45,00/m2). Bij een douche worden de tegels rondom de douchezone op volle hoogte voorzien. Bij een bad is de voorzijde van het bad voorzien en 1 rij tegels op het bad. Douchewanden worden voorzien van een verdichting achter de tegels.

2.1.3. VENSTERTABLETTEN

De raamopeningen op schoot worden 4-zijdig gepleisterd voor een minimalistische look.

2.2. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom. De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De bouwheer zal de eerste leverancier aanduiden voor de levering van elektriciteit en dit voor het volledige gebouw, zowel gemeenschappelijke delen als voor de appartementen. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de lift.

De meters worden volgens de voorschriften van de netbeheerder geplaatst in een afgesloten ruimte. Elk appartement heeft een individuele meter in deze centrale ruimte. Per appartement wordt er een zekeringskast geplaatst in het appartement zelf.

Deze installatie beantwoordt aan het AREI en wordt door een onafhankelijke en erkende firma gekeurd. Volgens noodzaak en volgens bepaling in de EPB-studie wordt er een Wattage aan zonnepanelen voorzien.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko en zijn Cebec gekeurd. Is echter voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke verlichting in de kelders volgens ontwerp van de architect.

Beschrijving van de installatie:

Living:
- 2x lichtpunt
- 2 enkelvoudige stopcontacten

- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting voor UTP
- 1 videofoon
- 1 themostaat

Inkomhal:
- 1 of meer lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 1 deurbelknop
- 1 enkel stopcontact

Keuken:
- 1 lichtpunt boven het werkblad bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend door 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad
- 1 aansluiting voor kookplaat
- 1 stopcontact voor combi-oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwas

Slaapkamer:
- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars, waarvan 1 boven het bed
- 2 dubbele stopcontacten bij slaapkamer met dubbelbed
- 1 dubbel stopcontact bij slaapkamer met enkelbed
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting voor UTP
- 1 aansluiting voor distributie

Bad/douchekamer:
- 2 lichtpunten bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt incl. armatuur verwerkt in een spiegelpaneel
- 1 dubbel stopcontact

Toilet:
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Technische berging:
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten (voor wasmachine, droogkast)
- 2 stopcontacten naast zekeringskast voor modem en dergelijke
- 1 aanvoerleiding distributie
- 1 aanvoerleiding telefonie (koper of glasvezel volgens bepaling door Proximus)
- 1 stopcontact voor verwarmingsinstallatie warmtepomp
- 1 stopcontact voor stroomvoorziening voor ventilatie

Terras voorgevel:
- 1 lichtpunt met armatuur en schakelaar met verklikkerlampje

2.3. SANITAIRE INSTALLATIE

Er wordt een badkamermeubel geplaatst en dit volgens uitvoeringsplannen.

Het badkamermeubel is voorzien van in de tablet ingewerkte wastafels en onderaan voorzien van greeploze deuren uitgevoerd in een eerste keus meubelplaat (kleuren: wit – smoaked oak – castle oak – donkergrijs). Er is een spiegel voorzien, met led-verlichting en gechromeerde mengkranen.

De douche is uitgevoerd in slim tub acryl en voorzien van een thermostatische kraan. Het hangtoilet bestaat uit vuurklei afgewerkt met wit porselein en is voorzien van een eco-knop. Een handwastafel met spiegel en papierrolhouder in chroom is voorzien in afzonderlijke toiletten.

Bovenstaande zaken worden uitgevoerd voor zover de toestellen voorzien zijn op de verkoopsplannen.

Elk appartement beschikt over een individuele watermeter. Alle stijgleidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers. De watertoevoeren worden uitgevoerd volgens het buis- in buis principe, reeds jaren de meest gekozen oplossing. Waterafvoeren worden uitgevoerd in polyethyleen buizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitair afvoerwater en hebben een aangepaste diameter.

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingsmaatschappij. De sanitaire installatie wordt gekeurd door een bevoegd organisme.

Toilet: Ideal Standard Astor Pack wandcloset Rimless:
- Diepspoel antibacterieel hangtoilet wit
- Bedieningsplaat Viega Visign for Style van kunststof
- Ideal Standard Astor toiletzitting softclose in het wit
- Papierrolhouder zonder klep in chroom

Handwastafel: Viltra Integra fontein:
- Ftm. Handwastafel 370x220mm
- Compact met kraangat rechts met Pro Casa Kheops fonteinkraan
- Met moderne rechthoekige spiegel (60x40cm)

Douche: ProCasa Lugano slim tub acryl
- Strak en laag model voor makkelijke instap
- Uitvoering volgens plannen

Douchegarnituur:
- Ideal Standard Ideal Rain douchesysteem T25
- Opbouw thermostaat in chroom

Ligbad (indien van toepassing):
- Procasa inbouwbad
- Acryl wit
- Procasa Ceraplan 4 badmengkraan - Chroom
- Procasa push handdouche

Dubbel badkamermeubel:
- ProCasa Alpha wastafelmengkraan met auto waste chroom
- ProCasa onderkast greeploos 2 deuren
- ProCasa spiegel surround LED met sensor
- ProCasa Quadra kunstmarmer tablet
- Kleur te kiezen: Wit / Smoaked Oak / Castle Oak / Donkergrijs
- Enkel bij de penthouse is een kolomkast voorzien.

2.4. CENTRALE VERWARMING

2.4.1. VERWARMINGSTOESTEL

De appartementen worden verwarmd door middel van een warmtepomp, de warmteafgifte gebeurt via vloerverwarming, met een retourtemperatuur van ca. 35°C, wat betekent dat er weinig energie dient verbruikt te worden.

De binnenunit van de warmtepomp ontvangt de warmte en zal deze gebruiken om het water op te warmen. Het warme water wordt vervolgens overgebracht naar de vloerverwarming of de sanitair warm water boiler.

2.4.2. THERMOSTAAT

Modulerende kamerthermostaat met verlichte display, met weekprogramma voor verwarming en warmwaterproductie.

2.4.3. VLOERVERWARMING

Er wordt vloerverwarming voorzien in alle ruimtes, uitgezonderd de berging. De vloerverwarming wordt geplaatst op een pasafstand van 10cm om een zo laag mogelijke verwarmings-temperatuur te gebruiken om het rendement van de warmtepomp te verhogen. De vloerverwarming wordt gestuurd door de centrale thermostaat in de living.

2.4.4. SANITAIR WARM WATER VOLUME

In de binnenunit van de warmtepomp is een sanitair warm waterboiler voorzien van min. 170 liter, die ter beschikking staat voor het warm water verbruik per wooneenheid (bv warm water uit douche, keukenkraan,....). Deze voorraad is voldoende voor een normaal piekverbruik met standaard verbruikers.

2.4.5. THERMOSTAAT

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -6 °C, voor het aanpalend appartement wordt een temperatuur van +10 °C genomen.
Living + keuken: 20 °C
Slaapkamer(s): 18 °C
Badkamer(s): 24 °C

2.5. VENTILATIE

Wij volgen nauwgezet de regelgeving en stellen hiertoe een onafhankelijke ventilatieverslaggever aan, deze bepaald de nodige debieten. Elk appartement is aangesloten op een individueel balans type D, geplaatst volgens vigerende regels en code van goede praktijk. De motor is van het geluidsarme type, het buizennet wordt uitgevoerd in de benodigde diameters volgens een door de aannemer voorgelegde studie. Horizontale verbindingen worden uitgevoerd in flexibele buizen of galva kanalen. Terugslagkleppen worden geplaatst waar nodig. De installatie voorziet de appartementen van een permanente of vraaggestuurde toevoer van verse lucht en afvoer van de binnenlucht door middel van een balansventilatie met warmterecuperatie. Voor gebruik in de zomer is een 100% bypass voorzien. De opgelegde minimum en maximum toevoer debiet worden opgemaakt door de EPB verslaggever.

Voor een goede luchtdoorstroming van de af te zuigen ruimtes dienen de binnendeuren op 1 cm van de vloer te komen. De koper dient jaarlijks zijn centrale ventilatie unit te laten onderhouden door een erkende installateur. De keukens moeten voorzien worden van een afzuigkap van het type recirculatie met koolstoffilter.

2.6. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Er wordt een moderne keukeninrichting geplaatst, waarbij u steeds een ruime kleurkeuze heeft voor de deuren en het werkblad. De bovenkasten worden gedicht met overschilderbaar plaatmateriaal tot aan het plafond en bieden een maximum aan opbergruimte. Alle lades zijn geremd en beschikken over zelfsluitende telescopische geleiders. Verloren keukenhoeken worden optimaal benut.

De keukens worden standaard uitgerust met volgende toestellen:

- Geïntegreerde koelkast
- Kookplaat vitro keramisch van 60 cm
- Combi-microgolf oven van 45 cm
- Dampkap telescopisch (incl. koolstoffilter) van 90 cm
- Geïntegreerde vaatwas
- Ruime anderhalve spoelbak
- Eéngreeps-mengkraan met afwerking in chroom

2.7. SCHRIJNWERKEN

De binnendeuren zijn tubespaan schilderdeuren. Het betreft versterkte houten vlakke binnendeurbladen, bestemd voor intensief gebruik, waaraan door hun toepassing in het gebouw hogere eisen gesteld worden dan voor normaal gebruik. De deurbladen en/of bovenpanelen zijn samengesteld uit een volle multiplexplaat of uit een samengestelde vulling (MDF / spaanplaat / tubespaan ...), aan weerszijden voorzien van een kook- en watervaste verlijmde triplex of hoogwaardige deklaag om te beschilderen. De deuren zijn afgewerkt met een inox greep. De deur van het penthouse appartement tussen de hall en de living is een volledig doorzichtig beglaasde deur en afgewerkt met een inox handgreep.

2.8. PLEISTERWERK

Alle muren en plafonds worden voorzien van een pleisterlaag of spuitplamuur. Dit impliceert geenszins dat er geen voorbereidende handelingen door de schilder dienen te worden gesteld bij het afleveren van het pleisterwerk, maar dat de muren en plafonds klaar staan om de schilderwerken aan te vangen mits het stellen van voorbereidende handelingen (opstop van kleine kapjes en nagelgaten, schuren,...).

In de technische ruimtes is zichtbaar metselwerk of beton voorzien. De betonnen gewelven blijven eveneens zichtbaar. Zodoende zal, waar geen schilderwerk is voorzien, het metselwerk meegaand opgevoegd worden.

3. OPMERKINGEN

3.1. ALGEMEEN

Dit lastenboek wordt vervolledigd door het verkoopsplan en de omschrijving van het gebouw (zie bijlage).

3.2. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek, of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, voorgesteld worden door de bevoegde overheid, om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals het verdwijnen op de markt van bepaalde materiale of procédés, of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

3.3. ERELONEN VAN DE ARCHITECT

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

3.4. WIJZIGINGEN

Dit lastenboek is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.Dit kan zowel in de gemeenschappelijke als privatieve delen. De promotor behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

Wanneer de koper, om welke reden ook, zelf wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en/of de architect hierover zijn akkoord geeft. De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de promotor en het studiebureau de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn. Indien geoordeeld wordt dat de gewenste wijzigingen in studie kunnen genomen worden, zal de koper hiervoor een studievoorstel voorgelegd worden, omvattende de erelonen voor de architectuur en technische studie. Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal de studie worden aangevangen. Na studie zal door de promotor aan de koper een kostprijsberekening voorgelegd worden voor de gevraagde aanpassingen. Deze kostprijsberekening omvat alle extra aannemingskosten, de erelonen van architect en studiebureau en alle eventuele bijkomende kosten voor wijziging aan de omgevingsvergunning e.d. indien van toepassing. Alle supplementaire werken die enkel mits schriftelijk akkoord van de koper worden uitgevoerd, zullen hem volledig worden aangerekend.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Deze werken geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot een verlenging van de uitvoeringstermijn, dewelke in alle redelijkheid zal worden bepaald op het moment van de bestelling.

Wijzigingen die het uitwendige gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden uitsluitend door de leveranciers en/of aannemers van de bouwheer.

Het is de koper niet toegelaten om zelf, of via derden, werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aangestelde aannemer van de bouwpromotor, zal de koper maximaal 60% van het budget volgens de eenheidsprijzen kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Eventuele wijzigingen zullen allen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde. Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zullen de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werken standaard uitgevoerd worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor/architect wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Het plaatsen van meubelen of gelijk welke apparaten zullen eveneens beschouwd worden als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

Indien u wenst af te wijken van de standaard voorziene materialen of uitvoering ervan kan dat. Hiertoe wordt u uitgenodigd door de betreffende aannemer om deze zaken te bespreken. U wordt in ieder geval uitgenodigd om volgende afwerkingen te kiezen:

- Binnendeuren
- Keuken
- Elektriciteit
- Sanitair
- Vloeren en faience

Bij wijzigingen zijn de promotor en de architect niet aansprakelijk voor de toestellen of materialen die het voorwerp uitmaken van deze wijzigingen. Desgevallend geldt de garantie die rechtstreeks met de aannemer is overeengekomen.

Alle wijzigingen maken deel uit van een afzonderlijke offerte, welke minimaal 2 maand voorafgaandelijk aan de uitvoering van de betrokken werken dient goedgekeurd te zijn. Daar

wijzigingen steeds specifieke materialen betreft (bvb. wijziging badmeubel) kan het zijn dat de aannemer een voorschot vraagt voorafgaand aan de plaatsing ervan. Alle meerwerken dienen uiterlijk bij de voorlopige oplevering betaald te zijn.

3.5. PLANNEN

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper(s) te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit of technische redenen. De plannen werden ten goede trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info.

De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20), die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De in dit verkoopslastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, welke slechts indicatief zijn. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De vaste of losse meubels, alsook de installaties, die gebeurlijk op de verkoop plannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen en zijn niet inbegrepen in de verkoopsprijs, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

Er kan door de promotor een administratieve kost alsook kosten voor de opmaak van de gewijzigde plannen aangerekend worden voor de gevraagde wijzigingen, dit zal deel uitmaken van een afzonderlijke offerte en is door de koper goed te keuren.

3.6. AANSLUITINGEN

De kostprijs voor water-, elektriciteit-, TV-distributie, telefoon en rioleringaansluitingen evenals het plaatsen van de meters en de tellerkast blijven ten laste van de kopers. Elektriciteit voor extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening. Alle kosten zoals aansluiting, abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, enz... zijn ten laste van de kopers. In principe wordt een officiële dubbeluurtariefmeter geplaatst door FLUVIUS. Water voor elk privatief is voorzien van een officiële waterteller van FARYS.

De TV-distributie komt het appartement binnen ter hoogte van de zekeringskast. Na het aanvragen van een TV-abonnement door de koper zal de maatschappij vanaf dit punt de installatie afwerken. Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privatief deel zal de tellerstand van alle tellers ontegensprekelijk opgenomen worden. Het verbruik nodig voor de voorlopige verwarming en elektriciteit, blijven ten laste van de koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor verwarming voor de oplevering van privélokalen, indien nodig om deze lokalen te drogen, ten laste vallen van de koper.

3.7. AANSPRAKELIJKHEID

Het is niet toegelaten de werf te betreden. De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade- en herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang- en schilderwerken door de koper, deze beschadigd worden onder andere door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming, welke zich steeds zal manifesteren tijdens de eerste jaren. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper. De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege verlengd in volgende gevallen:

- Wanneer de koper bijkomende werken of veranderingswerken verlangt.
- Bij laattijdige keuze van afwerkingsmaterialen door de koper
- Bij vertraging opgelopen door overmacht (niet limitatief: staking, oorlog, opstand,...)

In al deze gevallen wordt de uitvoeringstermijn verlengd met het aantal verloren gegane werkdagen, vermeerderd met minstens 5 werkdagen wegens desorganisatie van de werf.

Voor onderhoud van het appartement verwijzen wij u graag naar de WTCB-gids. Inzake het beoordelen van de uitgevoerde werken verwijzen wij naar de respectievelijke criteria opgegeven door de fabrikanten en/of naar de geldende normen en toleranties.

3.8. BETALING

De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst. Materialen of werken die uit de aanneming worden gehaald worden verrekend aan kostprijs en dit kan enkel gebeuren mits akkoord van de promotor.

Een voorschot van 5% wordt betaald via overschrijving binnen 7 dagen vanaf ondertekening van de verkoopovereenkomst op een nog nader te bepalen derdenrekening. Het saldo van de grondprijs, na aftrek van het betaalde voorschot, is betaalbaar bij het verlijden van de notariële akte, te vermeerderen met de reeds vervallen schijven van de constructieprijs.

De constructieprijs, verhoogd met de verschuldigde BTW, is betaalbaar als volgt:

Voor het appartement:

- 10% voor aanvang der werken voor taksen bouwvergunning, architectuur, betonstudie
- 10% na afbraakwerken
- 5% bij uitvoering van de paalfunderingen
- 5% bij het gieten vloerplaat gelijkvloers
- 5% gieten vloerplaat 1ste
- 5% gieten vloerplaat 2de
- 5% gieten vloerplaat 3de
- 5% gieten vloerplaat 4de
- 10% bij het onder dak brengen
- 10% bij het plaatsen buitenschrijnwerken
- 5% bij het plaatsen elektrische leidingen en afvoeren
- 5% bij uitvoering pleisterwerken
- 5% bij het plaatsen van chape
- 10% bij plaatsen vloeren en wandtegelwerk
- 5% bij voorlopige oplevering en voor overhandiging van de sleutels

3.9. NIET IN DE PRIJS INBEGREPEN

- Gemeenschappelijk materiaal zoals vuilniscontainers, kuisgerief,...
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privatief
- De kosten voor de 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 privatieve delen
- De aansluitingskosten op de publieke nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, distributie,..)
- Verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve gedeelten
- Fietsrekken of haken
- 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

3.10. INBEZITNEMING

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. De promotor is er niet toe gehouden het appartement op te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingsschaal. Elk uitstel, veroorzaakt door het niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstelling van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Bij alle werken is rekening gehouden met de minimumeisen van het W.T.C.B.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (uitvoeren van schilderwerken of andere werken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering van dit eigendom.

Het appartement wordt borstelschoon opgeleverd.

3.11. VERZEKERINGEN EN WAARBORGEN

Om de goede realisatie van de overeenkomst en de constructies tegaranderen worden volgende verzekeringen afgesloten:

- Garantie of voltooiingswaarborg wet Breyne
- ABR – verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- Brand, storm en waterschade verzekering tot datum van voorlopige oplevering

3.12. ONDERHOUD DER GEBOUWEN

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

4. NOTITIES

5. GOEDKEURING VAN HET VERKOOPSLASTENBOEK

Dhr. en Mevr.:.....

Adres:.....

Gsm:.....

E-mail:.....

Pand/lot nr.:.....

Opgemaakt op ...../...../.....

Ondergetekend,