HCC
Real Estate construction

Verkoop-lastenboek



Residentie Futuro

Nieuwpoortsesteenweg 15 / Toekomststraat 2 te Oostende

Goedkeuring van het verkooplastenboek:

Dhr. en Mevr. .....

Adres: .....

GSM: ..... e-mail:.....

pand/lot nr. .....

Handtekening + datum

.....

@hccprojects

@hccprojects.be

Verkooplastenboek

editie 21/08/2024

HCC
Real Estate construction

info

Bouwheer:
HCC
Jan De Clerckstraat 7
8400 Oostende
0477 65 52 33

Architect:
Luum bv
Vlaams Plein 5
8400 Oostende
059 43 32 22

Notaris:
Wim Maes
Witte Burg 100 GV01
8670 Koksijde
058 51 15 47

Omschrijving gebouw

Gevel

De voorgevel, alsook de gevelvlakken aan de terrassen worden opgetrokken in een lichtgrijze natuursteen. De achtergevel wordt uitgevoerd in facadesteen meegevoegd in zelfde kleur van de steen, kleur wit met lichtgrijze toon. Type Agora

Als dakbedekking is er een plat dak voorzien, uitvoering in bitumen of epdm.

Schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden in koperkleurige aluminium of pvc-profielen op de verdiepingen. Op het gelijkvloers komen aluminium koperkleurige ramen. De inkom van het gebouw alsook de inkom van fietsenberging en de garagepoorten worden opgebouw uit koperkleurige elementen.

Terrassen

De terrassen worden voorzien van tegels op tegeldragers. De valbeveiliging bestaat uit de opgetrokken gevelelementen in grijze natuursteen, bovenaan voorzien van koperkleurige balustrade. De terrassen van de achtergevel zijn voorzien in architectonische beton.

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 ventilatiedebieten door deze verslaggever bepaald.

Deel 1 Gemeenschappelijke delen

1.1. Bevloeringen

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

Voor de trappen wordt er gekozen voor ofwel prefab gegoten trappen, waarbij deze volledig uitgevoerd worden in glad gepolierde beton ofwel ter plaatse gegoten trappen, waarbij de tredes worden bekleed met natuursteen of hoogwaardige volkeramische tegels aangepast aan de architectuur.

1.2. Schilderwerken

De gemene delen (met uitzondering van ondergrondse bouwlagen, bergingen en technische ruimtes) worden geschilderd in een witte tint.

De schilderwerken van de inkomdeur van het appartement worden aan de zijde van de gemene delen door de bouwheer uitgevoerd. Aan de zijde van het appartement is dit ten laste van de koper.

1.3. Schrijnwerken

De inkomdeur van de publieke inkomhal is een beglaasde deur voorzien van een moderne trekker. Er wordt een aan de architectuur van het gebouw aangepast brievenbusensemble geplaatst, samen met de camera van de videofoon.

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur, afgewerkt met een inox handgreep, spionoog, 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 (centrale inkomdeur, ,…)

De deuren van de gemeenschappelijke delen zijn volkern schilderdeuren, door de bouwheer geschilderd in een door de architect te bepalen kleur.

Deel 1 Gemeenschappelijke delen

1.4. 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.

Om geluidshinder tot een minimum te beperken worden de muren tussen de liftschacht en de appartementen ontdubbeld (cfr. een spouwmuur) zodat er een dikkere wand ontstaat die het geluid tegenhoudt.

De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting, signalisatie en een geïntegreerde telefoon 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 loopt in twee snelheden, wat resulteert in een langere levensduur en de cabine op perfecte wijze op het gewenste niveau doet stoppen.

De ondergrondse staanplaatsen en garageboxen zijn toegankelijk via een elektrische autolift met automatische poort en afstandsbediening en is eveneens veilig bruikbaar voor personen en fietsen.

1.5. 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.

1.6. Videofoon en belinstallatie

In elk appartement is er een videofoon voorzien, die toelaat toegangscontrole uit te voeren en de deur in de centrale inkomhal beneden te openen. Bovendien is de inkomdeur van het appartement ook voorzien van een gewone belknop.

1.7. 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 en brandblussers, pictogrammen en ventilatieopening in de garages, zullen voorzien worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

1.8. Isolatiematerialen

De EPB (energie prestatie en binnenklimaat) regelgeving is van kracht. Er zijn 3 soorten eisen: thermisch, energieprestatie en binnenklimaat. De eerste 2 beperken het energieverbruik van gebouwen en hun vaste installaties. De binnenklimaateisen waarborgen een goede binnenluchtkwaliteit.

Wij volgen nauwgezet de regelgeving (E-peil 20) 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 of isolava). Alle muren tussen appartementen en gemene delen (traphal, liften,...) en tussen appartementen onderling worden in snelbouwsteen, massieve beton of isolava uitgevoerd en worden ontdubbeld en geïsoleerd om een optimale thermische en akoestische isolatie te behalen.

De vloeren zijn isolerend en vlottend: op de gewelven komt er een thermisch isolerende laag 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 isolerende hellingschape waarop dan weer een dampscherm deklaag wordt voorzien. De deklaag wordt door een erkende firma uitgevoerd en geniet een waarborg van 10 jaar. Op de hellingschape wordt er isolatie geplaatst , op de isolatie wordt er EPDM of roofing geplaatst. Waarna een dakrand geplaatst wordt om het af te werken.

1.9. Fietsenberging, staanplaatsen, garageboxen

De gemeenschappelijke fietsenberging is gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw en is voorzien van verlichting, de toebedeelde ligging van de fietsen wordt besproken met de syndicus.

De staanplaatsen en garageboxen zijn voorzien op de kelderverdieping en zijn ontworpen voor toegang van standaard personenwagens, per staanplaats en garagebox wordt er één individuele afstandsbediening voorzien.

De ondergrondse staanplaatsen en garageboxen zijn toegankelijk via een elektrische autolift met automatische poort en afstandsbediening en is eveneens veilig bruikbaar voor personen en fietsen.

De garageboxen worden voorzien van een manuele naar buiten draaiende kantelpoort, een lichtpunt met schakelaar en een enkel stopcontact.

De vloeren zijn in grijs gepolierd beton, de wanden ofwel in beton (ter plaatse gestort of prefab) ofwel kalkzandsteen ofwel snelbouwsteen, dit volgens de studie van de ingenieur.

Deel 2 Private delen

2.1. Bevloering, wandtegels en venstertabletten

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

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 met een particuliere waarde van € 80,47/m² incl. BTW, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 40,00/m²). Binnen deze waarde heeft u de keuze uit een ruim assortiment tegels, incl. tegels formaat 60cm x 60cm.

Wandtegels:

In de badkamer heeft u de vrije keuze uit een breed gamma zeer mooie standaard wandtegels met een particuliere waarde van € 92,50/m² incl. BTW, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 40,00/m²). De tegels worden tot aan het plafond geplaatst.

Venstertabletten:

De tabletten worden uitgevoerd in natuursteen of gepleisterd voor een minimalistische look. Kleur en uitvoering te kiezen door de promotor.

2.2. Elektrische installatie

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.

Deel 2 Private delen

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Bticino of Niko en zijn Cebec gekeurd.

Beschrijving van de installatie:

Living:
- 2 x lichtpunt
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting voor UTP
- 1 videofoon (of geplaatst in de inkomhal)
- 1 thermostaat

Inkomhal:
- 1 lichtpunt bediend door 1 of 2 schakelaars
- 1 deurbelknop

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

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

Slaapkamer met enkel bed:
- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars, waarvan 1 boven het bed
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting voor distributie

Bad/douchekamer:
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt incl. armatuur verwerkt in het badmeubel
- 1 stopcontact verwerkt in het badmeubel
- 1 enkel stopcontact

Toilet:
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Technische berging:
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten (voor wasmachine, droogkast, router,…)
- 1 aanvoerleiding distributie
- 1 aanvoerleiding telefonie
- 1 stopcontact voor verwarmingsinstallatie
- stroomvoorziening voor ventilatie

Keukenberging (indien voorzien):
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

Terras:
- 1 lichtpunt incl. aangepast armatuur bediend door 1 schakelaar

2.3. Sanitaire installatie

Naargelang de beschikbare ruimte wordt er een enkel of dubbel badmeubel geplaatst (uitvoering volgens plannen).

Het badmeubel is voorzien van in de tablet ingewerkte wastafels en onderaan voorzien van deuren uitgevoerd in een eerste keus meubelplaat. Er is een spiegel voorzien met verticale ledverlichting en gechromeerde mengkranen.

De douche is uitgevoerd in douche tub in composiet, zo goed als effen met de vloer en voorzien van een regendouche. Het hangtoilet bestaat uit vuurklei afgewerkt met wit porselein en is voorzien van een eco-knop. Een handwastafel met spiegel, handdoek- en papierhouder in chroom is voorzien.

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

Deel 2

Private delen

Elk appartement beschikt over een individuele meter. 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 polyetheen of polyethyleen buizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitair afvoerwater.

Toilet: Procasa Brio (rimless - softclose)



- diepspoel hangtoilet wit met softclose
- bedieningsplaat Viega Visign
- wc-rolhouder Procasa Vivo





Handwastafel: Procasa Thiny 2.0



- fmt. handwastafel 40 x 23 cm
- met moderne procasa Vivo koudwaterkraan
- handdoek haakje chroom
- met moderne spiegel met bevestigingsklemmen fmt. 60 x 40 cm







Douche: Procasa Heron douchebak 120 * 90

- zeer strak en laag model voor makkelijke instap
- douchetub in composiet



Deel 2 Private delen



Douchegarnituur: Procasa Rondo showerset

- bestaat uit thermostatische kraan, handdouche en regendouche
- in hoogte verstelbaar 81 - 116 mm

Douchescherm: Procasa Open Wall glaswand

- Vaste wand
- helder glas, anti-kalk
- stabilisatiestang
- 87 x 200 cm



Deel 2 Private delen

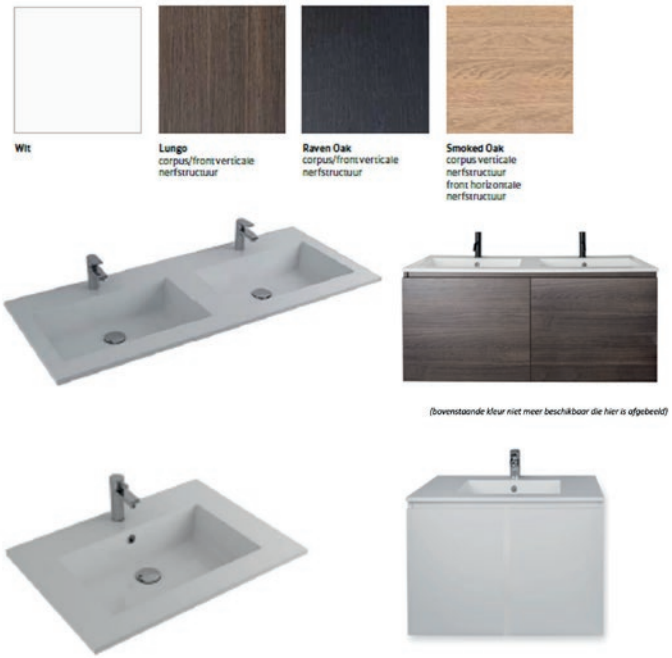
Badmeubel: enkel lavabomeubel (*)

- Procasa Kivu onderkast, greeploos met 2 deuren 70 x 47,5 cm
- Procasa Quadra wastafelblad, kunstmarmer wit 70 x 50 cm
- Procasa Universal spiegel 70 x 70 cm met ledverlichting
- Procasa Vivo wastafelmengkraan

of

Badmeubel: dubbel lavabomeubel (*)

- Procasa Kivu onderkast, greeploos met 2 deuren 120 x 47,5 cm
- Procasa Quadra wastafelblad, kunstmarmer wit 120 x 50 cm
- Procasa Universal spiegel 70 x 120 cm met ledverlichting
- Procasa Vivo wastafelmengkraan





(*) Volgens verkoopplan

Deel 2 Private delen

2.4. Ventilatie

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op. Wij opteren voor een systeem D, naargelang de aanbevelingen van de EPB verslaggever, wat een wezenlijk verschil maakt in de verwarmingskosten. Bij dit ventilatiesysteem zuigt een centrale luchtbehandelingsunit verse lucht in de woon-eenheid. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte, eetruimte en slaapkamers en terug weggetrokken in de “natte” ruimtes; keuken, berging, toilet en badkamer. De toe- en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van ventielen ingewerkt in de wand of in het plafond.

2.5. Keukeninstallatie

Er wordt een moderne keukeninrichting geplaatst (handelswaarde € 12.500 btw incl.), 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. Besteklade, handdoekrekje, vuilnisemmer, … zijn steeds voorzien. Verloren keukenhoeken worden optimaal benut

De keukens worden standaard uitgerust met volgende toestellen:

- Geïntegreerde koelkast zonder of met vriesvak van 160 cm
- Kookplaat inductie van 80 cm
- Combi-oven-micro oven van 45 cm
- Dampkap telescopisch (incl. koolstoffilter) van 90 cm
- Geïntegreerde vaatwas
- Franke spoeltafel met extra half spoelbakje
- Franke ééngreeps-mengkraan met afwerking in chroom





Deel 2 Private delen

2.6. Schrijnwerken

De binnendeuren zijn volkern 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 / HDF / spaanplaat / tubespaan …), aan weerszijden voorzien van een kook- en watervaste verlijmde triplex of hoogwaardige deklaag. De deuren zijn afgewerkt met een inox greep. De deur tussen de hall en de living is een glazen deur, afgewerkt met een inox handgreep.

2.7. 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,...).

2.8. Centrale verwarming

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.

Thermostaat

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

Vloerverwarming

Er wordt vloerverwarming voorzien in alle ruimtes, uitgezonderd de berging. De vloerverwarming wordt geplaatst op een pasafstand van 10cm op een nettensysteem 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.

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,….). De Deze voorraad is voldoende voor een normaal piekverbruik met standaard verbruikers.

Temperaturen

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

Deel 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 materialen 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

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
- centrale verwarming
- vloeren
- trappen

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor. Alle werken uitgevoerd door derden kunnen slechts gebeuren na

de voorlopige oplevering en dienen ten laatste beëindigd te zijn 3 maanden na de datum van voorlopige oplevering.

De klant kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. Hij mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij aankoopt.

Bij wijzigingen is de promotor 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.

Het staat de promotor steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De promotor en de architect zullen beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. Indien u wijzigingen aanbrengt in de indeling van de wooneenheid, een wijziging van materialen kiest die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken vereist, is de uitvoeringstermijn in de verkoopsovereenkomst niet meer gegarandeerd. Wanneer de wijzigingen bijkomend werk vereisen door architect, EPB – verslaggever,… zal de kostprijs van de wijzigingen verhoogd worden met deze erelonen.

3.5. Plannen

Minieme afwijkingen worden aanvaard als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. Bij afwijkingen tussen het verkoopsplan en het uitvoeringsplan primeert ten allen tijde het uitvoeringsplan. Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraagplannen; de uitvoeringsplannen en de effectieve werken, ingevolge verschillende factoren zoals stabiliteitsberekeningen, sonderingen, nieuwe verplichtingen opgelegd door nutsmaatschappijen,… . Het is ook mogelijk dat

bijkomende kolommen noodzakelijk zijn. Om technische redenen is het ook mogelijk dat bijkomende of grotere kokers voorzien moeten worden (onder andere voor afscherming van ventilatie, water, elektrische leidingen, ...).

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ter titel van inlichting.

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

3.6. 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.

3.7. 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 de rekening van HCC. 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 de appartementen
- 15% voor aanvang der werken voor taksen bouwvergunning, architectuur, betonstudie.
- 10% na de afbraakwerken.
- 15% bij het gieten vloerplaat gelijkvloers.
- 15% bij het gieten vloerplaat 1ste.
- 15% bij het gieten vloerplaat 3de.
- 10% bij het gieten vloerplaat 5de.
- 5% bij het plaatsen van de buitenschrijnwerken.
- 5% bij het plaatsen van leidingen, chape, plakwerk.
- 5% bij plaatsen vloeren, wandtegelwerk.
- 5% bij voorlopige oplevering en vóór overhandiging van de sleutels

3.8. 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.

3.9. Verzekeringen en waarborgen

Om de goede realisatie van de overeenkomst en de constructies te garanderen 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

Notities