

Verkoops- lastenboek



Residentie Spinnaker

Sloepenlaan 19 | De Panne

Goedkeuring van het verkoopslastenboek:

Dhr. en Mevr.

Adres:

GSM: e-mail:

pand/lot nr.

Handtekening + datum

.....



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Inlichtingen en verkoop:

Caenen De Panne
Nieuwpoortlaan 29
8660 De Panne
tel. 058 41 17 29
depanne@caenen.be
www.caenen.be



Bouwheer:

OBC – KLICO
Vindictivelaan 5/0
8400 Oostende



Architect:

Paret 2 Architecten bv
Ridder Janlaan 34
8890 Dadizele-Moorslede
056 50 19 32



Notaris:

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



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Res. Spinnaker

Omschrijving gebouw

Gevel

De voorgevel wordt opgetrokken met een grijs genuanceerde gevelsteen, de achtergevel wordt opgetrokken met een grijze gevelsteen. Als dakbedekking worden er antracietkleurige dakpannen voorzien, de zijgevel zal afgewerkt worden met antracietkleurige leien.

Schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in antraciet- of zwartkleurig PVC. Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen hebben aan de binnenzijde een witte afwerking om harmonisch op te gaan in het interieur.

Terrassen

De terraselementen worden uitgevoerd in witte en donker grijze architectonisch beton en worden voorzien van een beglaasde balustrade met aluminium spijlen. Waar er dakterrassen zijn, zal er een terrasafwerking in tegels of houten terrasbekleding zijn.

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.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 1

Gemeenschappelijke delen

1.1. Bevloeringen

Bevloering: In de publieke inkom en lifthallen worden er hoogwaardige keramische tegels of beton geplaatst. De 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 afgewerkt met 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 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.

In de bergingen zijn er onbehandelde volle kern schilderdeuren voorzien.

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 met 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.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 1

Gemeenschappelijke delen

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. Bovendien is de inkomdeur van het appartement ook 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 en brandblussers zullen geplaatst 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 en binnenklimaat. De eerste 2 beperken het energieverbruik van gebouwen en hun vaste installaties. De binnenklimaatseisen waarborgen een goede binnenluchtkwaliteit.

Wij volgen nauwgezet de regelgeving en stellen hiertoe een onafhankelijke en externe EPB - verslaggever aan, die de te gebruiken



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 1 Gemeenschappelijke delen

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 EPDM of roofing deklaag wordt voorzien. De deklaag wordt door een erkende firma uitgevoerd en geniet een waarborg van 10 jaar. De isolerende hellingschape kan volgens de keuze van de promotor vervangen worden door een drukvaste isolatie.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

2.1. Bevloering, wandtegels en venstertabletten

Kwalitatieve en stijlvolle keramiekvloeren evenals gepaste wandbeleging 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, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 35,00/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, geleverd en geplaatst, (handelswaarde tegel € 35,00/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.

Venstertabletten

De tabletten worden gepleisterd voor een minimalistische look.

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.

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



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

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
- 1 thermostaat

Inkomhal:

- 1 lichtpunt bediend door 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:

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars, waarvan 1 boven het bed
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting voor UTP in één slaapkamer
- 1 aansluiting voor distributie in één slaapkamer

Bad/douchekamer:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt incl. armatuur verwerkt in een spiegelpaneel
- 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,...)



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

- 1 aanvoerleiding distributie
- 1 aanvoerleiding telefonie
- 1 stopcontact voor verwarmingsinstallatie
- stroomvoorziening voor ventilatie

Privatieve berging (op de gelijkvloerse verdieping):

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

2.3. Sanitaire installatie

Er wordt een enkel of dubbel 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 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.

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

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.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

Toilet:

- 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:

- Handwastafel 370x220mm
- Compact met kraangat rechts met Pro Casa Kheops fonteinkraan
- Met moderne rechthoekige spiegel (60x40cm)



Douche:

- Strak en laag model voor makkelijke instap
- Uitvoering volgens plannen





Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

Douchegarnituur:

- Ideal Standard Ideal Rain douchesysteem T25
- opbouw thermostaat in chroom



Douchewand:

- Appartement 01.02 – 02.02 – 03.02 – 04.02: Kermi Cada XS schuifdeur 2-delig
- Appartement 00.01- 01.01 - 02.01 - 04.01: Kermi Cada XS wall
- Helder glas
- Zilver hoogglans profiel





Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

Badkamermeubel:

- ProCasa Alpha wastafelmengkraan
- ProCasa onderkast greeploos 2 deuren
- ProCasa Kivu spiegelpaneel met LED verlichting
- ProCasa Quadra kunstmarmer tablet
- Kleur te kiezen: Wit / Smoaked Oak / Castle Oak / Donkergrijs
- Enkel badkamermeubel: app. 00.01 - 01.01 - 02.01 - 03.01 - 04.01 - 04.02
- Dubbel badkamermeubel: app. 01.02 - 02.02 - 03.02



2.4. Ventilatie

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op, 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 wooneenheid. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte, eetruimte en slaapkamers en terug weggetrokken in de "natte" ruimtes; keukens, berging, toilet en badkamer. De toe- en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van ventielen ingewerkt in de wand of in het plafond.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

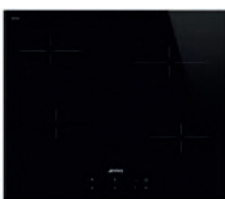
2.5. Keukeninstallatie

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.

De keukens worden standaard uitgerust met volgende toestellen:

- Geïntegreerde koelkast
- Kookplaat vitro keramisch
- Combi-microgolf oven
- Recirculatiedampkap met koolstoffilter
- Geïntegreerde vaatwas
- Inox spoeltafel
- ééngreeps-mengkraan

Uitbreiding en/of afwijking van de modelopstelling en- materialen is mogelijk, al dan niet tegen meerprijs. Afhankelijk van het tijdstip van aankoop kan de keuken volledig volgens de wensen van de klant worden uitgewerkt. Omwille van technische en energetische eisen is het niet mogelijk om af te wijken van de recirculatiedampkap





Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

2.6. Schrijnwerken

De binnendeuren zijn volle kern schilderdeuren. Het betreft versterkte houten vlakke binnendeurladen, 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. De deuren zijn afgewerkt met een inox greep. De deur tussen de hall en de living is een beglaasde deur met omlijsting en 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,...).



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 2 Private delen

2.8. Centrale verwarming

Verwarmingstoestel:

De warmwaterproductie gebeurt door een hoogrendement gastoe-stel op het principe van doorstroming. Dit is een systeem zonder boi-ler waarbij het water opgewarmd wordt wanneer de vraag er is. Er is dus geen sluipverbruik door water te verwarmen dat niet gebruikt wordt, en u zal steeds warm water hebben.

Thermostaat

Modulerende kamerthermostaat met verlichte display, met week-programma 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 verwarming-temperatuur te gebruiken om het rendement van de warmtepomp te verhogen. De vloerverwarming wordt gestuurd door de centrale thermostaat in de living.

Bijverwarming badkamer

In de badkamer komt een bijkomende elektrische handdoekdroger die ervoor zorgt om naast de vloerverwarming de gewenste tempe-ratuur te behalen.





Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

3.1. Algemeen

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

3.2. Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen 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

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



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

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, omfattende 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



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

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 faïence

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.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

3.5. Plannen

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, 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 verkoopprijs, 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-, gas-, elektriciteit-, TV-distributie, telefoon en rioleringaansluitingen evenals het plaatsen van de meters en de tellerkast blijven ten laste van de kopers. Elektriciteit voor extra private voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening. Alle kosten zoals aansluiting, abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, enz... zijn ten



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

laste van de kopers. In principe wordt een digitale meter geplaatst door FLUVIUS. Water voor elk privaat is voorzien van een officiële waterteller van de watermaatschappij.

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 privaat 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 aanbrenge 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.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

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:

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

3.9. Niet in 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 privaat
- 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 privaatieve delen;



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

- 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 verkoopplannen 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 betalingschaal. 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.



Caenen

VERFRISSEND
IN VASTGOED

Deel 3 Opmerkingen

3.11. 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

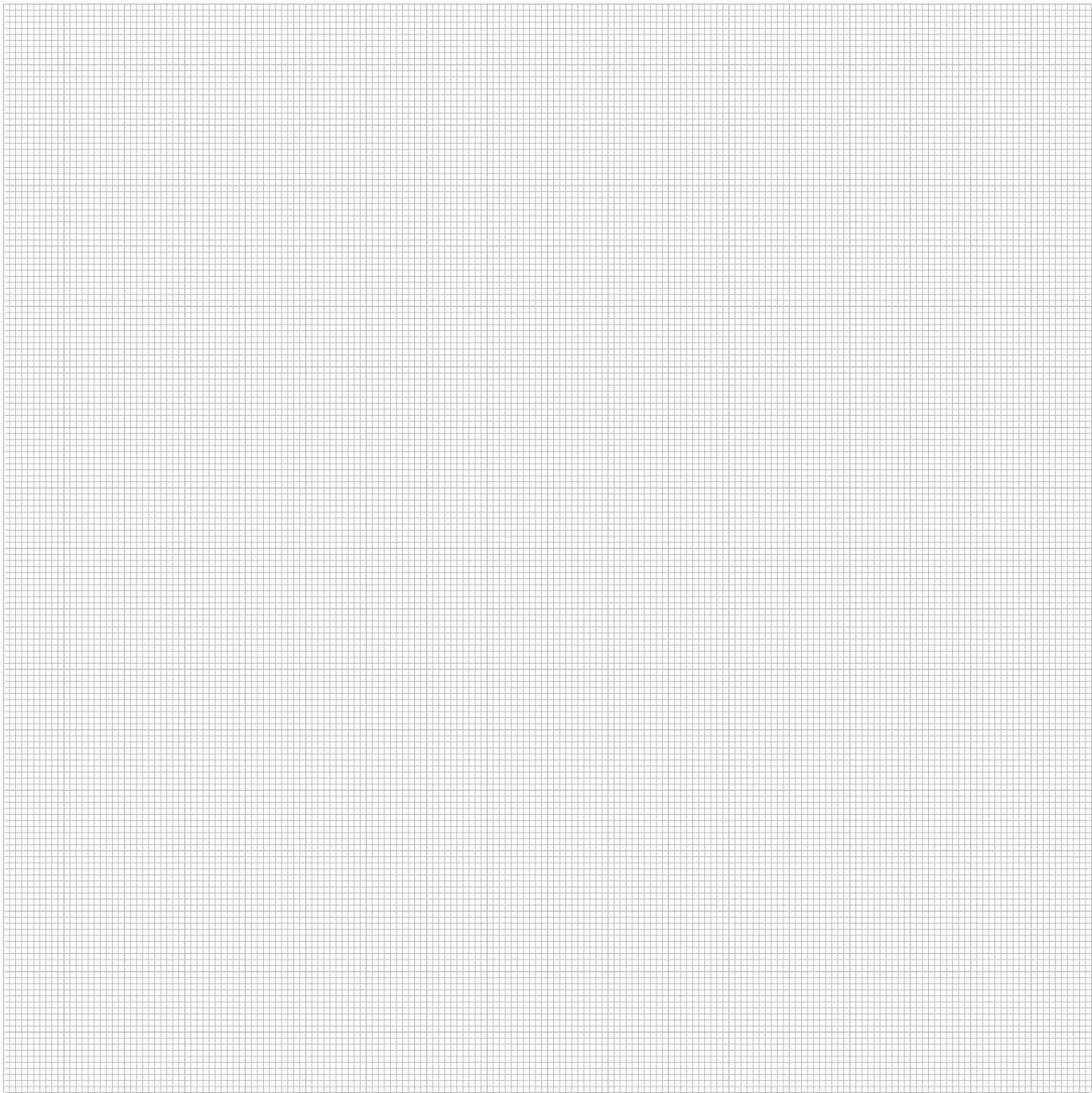
3.12. Onderhoud der gebouwen

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.



Notities





Notities

