

LASTENBOEK

Woningen in moderne stijl

Verkaveling Mirrepadde
Lot 32-34 – Wakken



PROMOTIE & ONTWIKKELING

BV DE BRABANT VASTGOED
Oscar Verschuerestraat 28 – 8790 Waregem
T : 0476 93 93 01
E : jan@debrabantvastgoed.be

**DE BRABANT**
VASTGOED

Projectontwikkelaar

DE BRABANT VASTGOED BV
Oscar Verschuerestraat 28 – 8790 Waregem
T: +32 (0)476 93 93 01
E : jan@debrabantvastgoed.be
W : www.debrabantvastgoed.be

Architect

Wielfaert Architecten bv
Nokerseweg 9 – 8790 Waregem
T: +32 (0)56 60 36 86

Stabiliteit

Declerck & Partners bv
Staatsbaan 249 - 9870 Zulte
T: +32 (0)56 60 01 08

EPB-verslaggever, Veiligheidscoördinatie &
Ventilatieverslaggeving

Vecobo bv
Meersstraat 40/01 - 8790 Waregem
T: +32 (0)56 62 03 80

	Voorwoord	4
1.	Voorstelling van het project	5
1.1	Ligging	5
2.	Beschrijving van de bouwwerken	6
3.	Beschrijving van de voltooiingswerken	7
3.1	Wanden en plafonds.....	7
3.2	Vloeren	7
3.3	Binnenschrijnwerk	7
3.4	Buitenschrijnwerk	8
3.5	Keukeninrichting	8
3.6	Verwarming	8
3.7	Sanitaire uitrusting	8
3.8	Elektrische installatie	9
3.9	Ventilatie	10
3.10	Schilderwerken / gordijnen	11
3.11	Tuinaanleg en buitenafwerking	11
4.	Algemene bepalingen en opmerkingen	11
4.1	Wijzigingen	11
4.2	Plannen	11
4.3	Wijzigingen door de bouwheer	12
4.4	Aansluitingskosten en aansluitingen	12
4.5	Werken uitgevoerd door derden	12
4.6	Opleveringen	12
4.7	Zetting van het gebouw	13
4.8	Opkuis	13
4.9	Uitvoeringstermijn	13
4.10	Erelonen	13
4.11	Werfbezoek	13
4.12	Betalingen	13

Voorwoord

Dit lastenboek heeft tot doel een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van het woonproject, alsook van de afwerkingsgraad van de woningen. Het woonproject bestaat uit halfopen en gesloten woningen met een inpandige garage en 3 slaapkamers en een zolder.

Er wordt extra aandacht geschonken aan kwaliteit, met een speciale aandacht voor materialen en kleur. Met zijn doorgedreven isolatie, een performant ventilatiesysteem en intelligente technieken is dit een duurzame investering met optimaal wooncomfort. Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst. Dit project zal uiteraard voldoen aan de strenge eisen en normen op gebied van zowel energieprestatie en binnenklimaat.

Verder in dit document, onder de Algemene Voorwaarden, wordt toegelicht in hoeverre de koper keuzes kan maken en wijzigingen kan doorvoeren.



1. Voorstelling van het project

1.1 Ligging

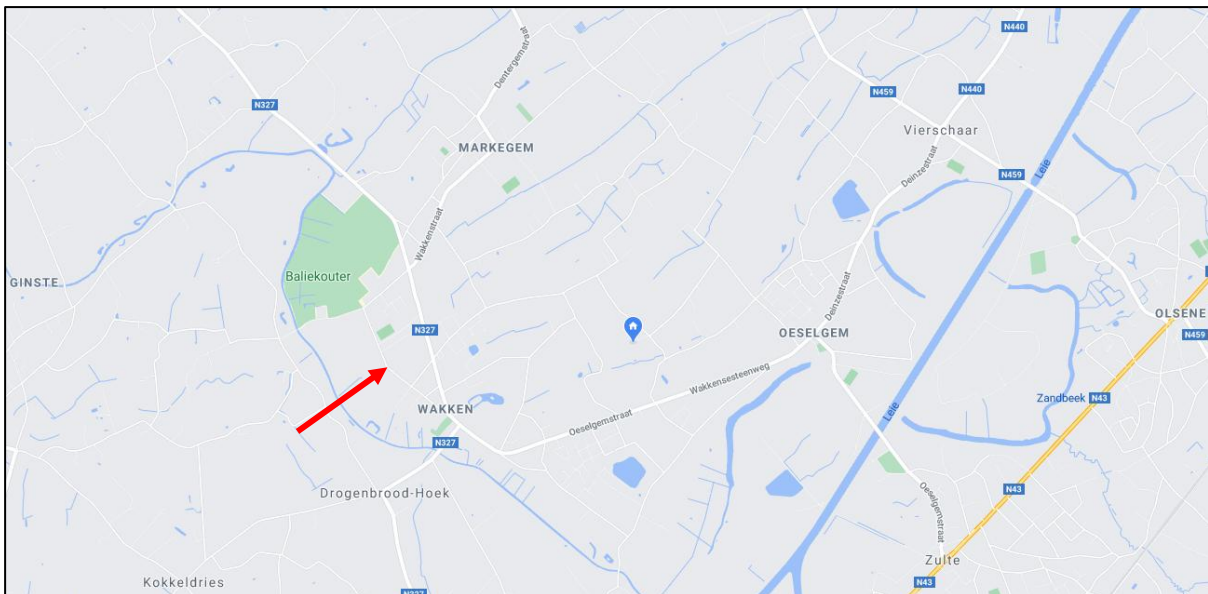


Wakken, deelgemeente van Dentergem, is één van de zeven oudste parochies van West-Vlaanderen. Met slechts 2.900 inwoners is het er rustig vertoeven. Woonpark Mirrepadde ligt op wandelafstand van leuke restaurants, een supermarkt, een bibliotheek en het woonzorgcentrum.

Op nog geen 500 meter van de site ligt provinciedomein de Baliekouter waar men kan genieten van een wandeling in het groen.

Sportievelingen kunnen hun hart ophalen aan de vele fiets- en wandelroutes die door de gemeente lopen.

De projectsite Mirrepadde – Wakken vormt een ingesloten gebied tussen de Kapellestraat en de bebouwing van Ter Plancken, de Markegemstraat en de Nieuwstraat nabij het centrum van Wakken.



2. Beschrijving van de bouwwerken

- De woning is traditioneel uitgevoerd in metselwerk en beton, met materialen van eerste keuze.
- De grondwerken zijn uitgevoerd volgens de nodige afmetingen teneinde de funderingswerken en de rioleringen degelijk te kunnen uitvoeren. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet is ten laste van de koper. (wordt uitgevoerd door aannemer)
- De funderingen zijn uitgevoerd op draagkrachtige grond conform de studie en plannen van de stabiliteitsingenieur. Er wordt tevens een grondsondering uitgevoerd om de aard en draagkracht van de grond te kennen.
- De draagstructuur van de woning bestaat uit balken en kolommen in gewapend beton of staal en dragende muren in metselwerk. De plafonds van het gelijkvloers zijn gewapend beton, afgewerkt met pleisterwerk. De dragende muren opgetrokken in metselwerk en bepleisterd, met uitzondering van de garage.
- De scheidingsmuren tussen de woningen worden ontdubbeld en voorzien van akoestische isolatie, 5 cm minerale wol.
- De buitengevels bestaan uit een geventileerde en geïsoleerde spouwmuur (14cm PIR of PUR) waarvan de buitenzijde bestaat uit een witgrijze gevelsteen. Overal waar nodig is vochtisolatie geplaatst volgens de regels van de kunst.
- Het volledige rioleringsstelsel, bestaande uit ingegraven PVC-buizen, hulpstukken, inspectieputten en reukafsluiters, is een geassembleerd stelsel van bij elkaar horende kunststof-elementen, Benor gekeurd. Het volledige rioleringsstelsel (inclusief regenwater- en infiltratieputten) is tot en met de sifonput inbegrepen in de aankoopprijs.
- De trap wordt uitgevoerd in beton en voorzien van een natuursteenbetegeling.
- De constructie van het platte dak zal worden uitgevoerd in gewapend beton waarop een hellingschappe wordt geplaatst in schuimbeton.
- Op de hellingschappe wordt er een damp scherm aangebracht in een laag kleefvernis op basis van bitumen, waarop de dakisolatie (PIR dikte 16cm) wordt geplaatst. Op deze isolatie wordt er dan nog een meerlaagse bitumineuze dakdichting geplaatst.
- De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE en zijn geplaatst in de spouw.
- De buitenschrijnwerken (ramen en buitendeuren) zijn voorzien in hoogwaardig kunststof, voorzien van superisolerende beglazing, $U=1.0$, en thermisch verbeterde afstandhouders. Kleur buitenzijde : anthraciet Ral 7016 ; kleur binnen : wit Ral 9016.
De sectionaalpoort heeft een isolatiedikte van 42 mm en een thermische geleidbaarheid $U=1,3$ W/m^2K . De poort is bekleed met planken in duurzaam hout Thermowood Populier of gelijkwaardig.

3. Beschrijving van de voltooiingswerken

3.1 Wanden en plafonds

- Alle dragende muren zijn uitgevoerd in metselwerk en zijn voorzien van gipspleisterwerk. Het bijwerken, uitplamuren en schuren van verdere niveauverschillen en schildersklaar maken van de wanden en plafonds valt onder het lot schilderwerken, dat is niet voorzien in deze aanneming.
- De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in baksteenmetselwerk (gepleisterd).
- De ramen zijn ingepleisterd. De hoeken worden verstevigd d.m.v. een metalen hoekprofiel.
- De plafonds in beton worden afgewerkt met pleisterwerk met uitzondering van de garage.

3.2 Vloeren

- Alle ondervloeren op het gelijkvloers zijn voorzien van een thermische isolatie (10cm PUR) en een cementchape. De ondervloeren op het verdiep worden voorzien van een uitvullingslaag en cementchappe.
- Bevloering: - Alle ruimten exclusief de slaapkamers & nachthal zijn voorzien van een keramische vloertegel h.w. : 30€/m² excl. B.T.W., afmeting min. 30x30cm en max. 60x60cm gelijmd op de chape (met doorlopende voegen). De vloertegels in de garage en berging hebben een handelswaarde van 17,25€/m² excl. B.T.W. De slaapkamers en nachthall worden opgeleverd incl. chappe klaar om te betegelen.

Waar geen muurbetegeling komt, wordt een bijpassende plint voorzien. H.w. van keramische plinten 10€/m excl. B.T.W. (indien gezaagd uit tegel wordt zaagwerk eveneens verrekend). H.w. van plinten in MDF 2€/m excl. B.T.W.

*Indien er enkel een duurdere tegel gekozen wordt, dient enkel de meerprijs van de tegel met de bouwheer afgerekend te worden. Indien er meer m² of ander formaat gekozen wordt, dient de meerprijs voor plaatsing bijkomend afgerekend te worden. Indien een ander type vloerbekleding gekozen wordt (bv. parket i.p.v. tegels) wordt de plaatsingsprijs ook verrekend.

- Muurbetegeling: De voorziene muurtegels hebben volgende afmetingen : min 30 x 30cm - max. 60 x 60cm. De faïence in de badkamer is voorzien tot 6m². H.w. tegels 25€/m² excl. B.T.W.
* Meerwerken worden op dezelfde manier afgerekend als bij de bevoering.
- Snijverliezen en volle verpakkingen worden aangerekend als meerwerk.
- Betegeling van terrassen: Niet inbegrepen.
- Venstertabletten: Alle ramen die niet tot op vloerniveau komen, worden uitgepleisterd met hoekbeschermers.

3.3 Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke te schilderen deuren voorzien van een standaard kruk, omkasting en omlijsting. Volgens de nieuwe EPB-regelgeving wordt onder de deuren een spleet voorzien teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

Omkasting, raambekledingen

De omkasting van het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in pleisterwerk met hoekbeschermers.

Uitbekleding Sanblocs

De sanblocs (wc) worden uitbekleed met mdf, te schilderen. Mits meerprijs kan gekozen worden voor een uitbekleding tot tegen het plafond met ingewerkte kast voor opberging van toiletgerief.

3.4 Buitenschrijnwerk

Ramen in buitengevels : in hoogwaardig kunststof, inwendig versterkt met staal waar nodig, voorzien van superisolerende beglazing (opgelegd door het EPB- verslag). Zonwering (screens) is niet voorzien, maar kan worden geplaatst op vraag van de koper (in optie).

De garage wordt voorzien van een geautomatiseerde sectionaalpoort bekleedt met planken in thermowood Populier of gelijkwaardig.

3.5 Keukeninrichting

- De keuken bevat volgende inbouwtoestellen: spoeltafel met keukenkraan, vitrokeramische kookplaat, dampkap met individuele motor, oven, geïntegreerde koelkast en geïntegreerde vaatwasser.
- Budget keuken : 8.500 € excl. B.T.W. incl. keukentoestellen.
Tegen meerprijs kunnen tussen onder- en bovenkasten tegels voorzien worden.
- Naast de keukenkasten en het badkamermeubel zijn er verder geen kasten noch ander meubilair voorzien.

3.6 Verwarming

De verwarming wordt voorzien via een lucht/water warmtepomp en vloerverwarming.

Vloerverwarming wordt standaard voorzien in de leef-, eet en kookruimten, slaapkamer(s) en badkamer. In de badkamer kan er mits een meerprijs bijkomend een handdoekradiator worden geplaatst. Voor het sanitair warm water is er een voorraadvat voorzien, geïntegreerd in de warmtepomp.

Wijzigingen in de indeling of functie van de ruimte door de koper van de woning kunnen een invloed geven op het vloerverwarmingsontwerp, welke mogelijks een verrekening met zich meebrengt.

Er is 1 kamerthermostaat voorzien. Deze kamerthermostaat wordt geplaatst in de leefruimte.

Op vraag van de koper kan er onderzocht worden of er tegen een meerprijs bijkomende thermostaten en aparte sturing voorzien kan worden.

Er wordt vloerverwarming geplaatst in volgende ruimtes:

- gelijkvloers: inkom, WC gelijkvloers, living en keuken.
- verdieping: badkamer en slaapkamers.

De gehele installatie wordt berekend en uitgevoerd zodat in de leefruimte een temperatuur van 20 ° wordt gehaald bij -10° C buiten.

3.7 Sanitaire uitrusting

De aanvoer van leidingwater is voorzien van een teller opgesteld in de garage.

De toevoerleidingen binnen de woning zijn van kunststof.

De afvoerleidingen binnen in de woning en in de verticale kokers worden uitgevoerd in polyethyleen.

Onderstaande is voorzien :

*koud water tot in het toilet, de berging (voor de wasmachine), de badkamer en keuken

*warm water tot in de badkamer en keuken

Beschrijving van de sanitaire toestellen. (Hw=5.094 € excl. Btw)

- 2 Hangwc (+ sanbloc)
Tece systemfix (380.1360) + Tece duwplaat (380.1420)

- Hangwc in wit porselein, Kerasan (317.0030) + dubbele wc-zitting, Sanilabel (350.1200)
- 1 Handwasbakje in wit porselein, Sanilabel (416.0500)
1 Koudwaterkraan, Sanilabel (503.1040)
- 1 dubbel wastafel 120x50 cm met :
Onderkast met 2 greeploze deuren en legplank binnenin, Sanilava (422.0133)
Wastafeltablet in wit mineraalmarmer met 2 waskommen, Sanilava (422.8012)
Spiegelpaneel 120x65 cm met LED-verlichtingsarmatuur, Sanilava (422.8005)
Eengreeps mengkraan in chroom, Sanilabel (503.1030)
- 1 Ligbad in wit acryl 170x75x45 cm , Sanilabel (341.2100)
Eengreeps opbouw badmengkraan in chroom, Sanilabel (503.1010)
- 1 inloopdouche bestaande uit :
Douchevloer uit gegoten mineraalmarmer 140x90cm, Laufen (342.2033)
Vaste wand met muurprofiel b140xh200cm, Sanilabel (360.6027)
Douchesysteem compleet, Sanilabel (503.1200)

*De plaatsing door de bouwheer is inbegrepen in de prijs.

*Er wordt regenwater voorzien voor doorspoeling van de toiletten.

3.8 Elektrische installatie

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de heersende veiligheidsnormen en de voorschriften van de stroombedelingsmaatschappij.

De installatie is traditioneel ingewerkt in de muren en vloeren. Ze is geaard en waar nodig hermetisch afgewerkt. Alle zekeringen in het verdeelbord zijn van het automatische type en de nodige differentieelschakelaars zijn voorzien.

Er zijn geen armaturen voorzien.

Er zijn 2 rookmelders voorzien.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het type Niko Original White of gelijkwaardig.

Detailbeschrijving:

- inkom :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 1 stopcontacten
 - 1 belinstallatie
- toilet :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
- zithoek :
 - 1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 7 stopcontacten
 - 1 utp aansluiting
 - 1 televisiecontact (tv/fm)
- keuken :
 - 1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar (onder keukenkast)
 - 1 stopcontact voor dampkap
 - 1 stopcontact voor koelkast
 - 1 stopcontact voor oven
 - 1 stopcontact voor kookplaat

- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 4 (vrije) stopcontacten
- berging :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 1 (vrije) stopcontact
 - 1 stopcontact voor wasmachine
 - 1 stopcontact voor droogkast
- garage :
 - 2 lichtpunten, bediend door 2 schakelaars
 - 3 (vrije) stopcontacten
- nachthal :
 - 2 lichtpunten, bediend door 2 schakelaars
 - 1 (vrije) stopcontact
- toilet :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
- berging :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 1 stopcontact voor de CV – ketel
 - 1 stopcontact voor ventilatie-unit
 - 1 (vrije) stopcontact
- Badkamer :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt boven spiegel, bediend door 1 schakelaar boven badkamermeubel
 - 2 stopcontacten
- slaapkamer 1 :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten
 - 1 televisiecontact (tv/fm)
 - 1 utp aansluiting
- slaapkamer 2 :
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten
- slaapkamer 3 :
 - 1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars
 - 3 stopcontacten
- buiten
 - 1 lichtpunt vooraan, bediend door 1 schakelaar (met controlelampje)
 - 1 lichtpunt achteraan, bediend door 1 schakelaar (met controlelampje)
 - 1 stopcontact
 - Voeding voor eventuele tuinberging
- Op het dak worden fotovoltaïsche panelen (2.400 Wp) geplaatst conform EPB-voorstudie.

3.9 Ventilatie

Alle ruimtes worden geventileerd d.m.v. natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging (systeem C+ Evo). Systeem C+ : raamroosters zorgen ervoor dat permanent verse lucht van buitenaf naar binnen kan. De verse lucht komt binnen via deze raamroosters in de droge lokalen, vervolgt zijn weg via openingen onder de binnendeuren en wordt vraaggestuurd afgevoerd uit de natte lokalen d.m.v. een ventilator in de technische ruimte.

Alle verluchtingsopeningen worden afgewerkt met witte ventielen of roosters.

Er zijn geen afzuigingen voorzien voor droogkasten waardoor het gebruik van een condensatie-droogkast noodzakelijk is.

De afvoer van de dampkappen verloopt via een afzonderlijk kanaal.

3.10 Schilderwerken / gordijnen

In de woning zijn geen schilderwerken en/of gordijnen voorzien.

3.11 Tuinaanleg en buitenafwerking

De aannemer zorgt voor het opruimen van de terreinen rondom de woningen.

Hij verwijdert het grof puin en bouwafval. (geen steenpuin)

Voor de achter- en voortuinen is geen tuinaanleg voorzien. Het verspreiden van de grond en egaliseren ervan, het aanleggen, aanplanten en deels verharderen van deze tuinen valt ten laste van de kopers.

4. Algemene bepalingen en opmerkingen

4.1 Wijzigingen

De architect kan te allen tijde, zonder het akkoord van de koper, die beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die hij nuttig en raadzaam oordeelt, en dit zowel om technische als esthetische redenen.

Het is wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenboek als de kwaliteit van het werk geëerbiedigd moeten worden en dat zij geen enkele minderwaarde tot gevolg mogen hebben.

De gekozen materialen worden pas besteld bij volledige goedkeuring en ondertekening van de lijst 'min- en meerwerken'. Tot dan kunnen de prijzen worden aangepast aan de actuele situatie.

4.2 Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus ruwbouwmaten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen.

In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding, minwaarde of supplement te eisen.

De aannemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan de indeling van de woningen indien hem dit nuttig of noodzakelijk zou voorkomen, of indien deze worden opgelegd door de overheid.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen. De secties van eventuele kolommen en balken zijn afhankelijk van de vereiste draagkracht en functionaliteit.

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

Bij eventuele tegenstrijdigheden vermeld op de plannen, het lastenboek van de architect of dit verkooplastenboek, heeft de inhoud van dit verkooplastenboek steeds voorrang.

4.3 Wijzigingen door de bouwheer

De bouwheer behoudt zich het recht voor in de loop van de bouwwerken eventueel veranderingen aan onderhavig bestek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van de kunst en deze die hem zouden worden opgelegd door administratieve overheden.

Mogelijke wijzigingen dienen een uitvoering te verzekeren, gelijkwaardig aan de voorziene.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor sommige in onderhavig bestek voorziene materialen te vervangen door gelijkwaardige.

4.4 Aansluitingskosten en aansluitingen

Elektriciteit (tellerkast + teller + voedingskabels en eventuele hoogspanningscabine en eventuele latere aanpassingen aan bestaande elektriciteitswerken op vraag van nutsmaatschappijen), gas, water, TV, telefoon en aansluiting op het openbaar rioleringsnet, zijn ten laste van de koper. Deze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De promotor kan de contracten afsluiten voor de levering van elektriciteit en water bij de leverancier van zijn keuze en kan de meters openen, dit op kosten van de klant. (dit om vorstschade te vermijden of droogtijden te bespoedigen)

Het verbruik van water, gas en elektriciteit vóór de oplevering is ten laste van de koper. (verrekening vanaf tellerstand 0)

De klant kan na reglementaire opzegging na de voorlopige oplevering overschakelen naar de leverancier van zijn keuze, indien hij dit wenst.

4.5 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, voor de voorlopige overname van het gebouw zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Het is de koper ook niet toegestaan om zelf in te staan voor de uitvoering van de afwerkingen die voorzien zijn in de koopprijs.

4.6 Opleveringen

Voorlopige oplevering : zodra de privatieve gedeelten van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit tot de voorlopige oplevering van die gedeelte over te gaan.

Na ondertekening van dit proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken zal de levering van de kavel geschieden door overhandiging van de sleutels, nadat alle facturen betaald zijn.

De weigering om tot oplevering over te gaan wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de verkoper of promotor gebracht bij een ter post aangetekende brief binnen de 14 dagen na uitnodiging tot oplevering.

De koper of opdrachtgever wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of aannemer, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of aannemer daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is.

De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw of uitgebreide gedeelten ervan, geldt echter als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.

Lichte verborgen gebreken

Gedurende een periode van één jaar na de voorlopige oplevering is de aannemer aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke rechtsovereenkomst op die grond is echter maar ontvankelijk als ze ingesteld wordt binnen een termijn van zes maanden na de dag dat de opdrachtgever kennis had of moest hebben van het gebrek. Deze termijn wordt evenwel geschorst gedurende de termijn waarbij sprake is van ernstige onderhandelingen met het oog op het vinden van een oplossing voor het (dreigend) geschil.

Eindoplevering: één jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering automatisch verworven indien de koper geen geschreven opmerking heeft gemaakt.

4.7 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of aannemer.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is bijgevolg aangeraden schilder- en behangwerken pas uit te voeren na de zetting van het gebouw (ongeveer 1 jaar na oplevering). Er wordt geen vergoeding aan beschadigde schilderwerken uitbetaald indien deze binnen het jaar na oplevering werden uitgevoerd.

4.8 Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig oppoetsen van ruiten, vloeren, keuken en sanitaire apparaten is ten laste van de kopers.

4.9 Uitvoeringstermijn

De termijnen bepaald in de verkoopovereenkomst wordt altijd uitgedrukt in werkdagen. Weerverlet wegens vorst, regen, sneeuw, worden niet beschouwd als werkdagen.

Afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betalingen van de vorderingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

4.10 Erelonen

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

Deze erelonen omvatten de verplichtingen die hen normaal gezien eigen zijn, met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle versieringswerken of deze die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

4.11 Werfbezoek

De klanten mogen te allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwheer, de architect of een onderaannemer van de bouwheer.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken.

De Bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens ongebeleide werfbezoeken op voorhand af.

4.12 Betalingen

- Bij het sluiten van de overeenkomst zal een voorschot betaald worden ten bedrage van 5% van de in de overeenkomst vastgestelde totale prijs.

- Bij het verlijden van de authentieke akte wordt de prijs van de grond betaald minus het reeds betaalde voorschot. Indien de bouwwerken reeds zijn gestart zal eveneens een prijs worden betaald volgens de daadwerkelijk op dat ogenblik reeds uitgevoerde bouwwerken.
- De gedeeltelijke betalingen van de konstruktie worden gevraagd vanaf het verlijden van de authentieke akte en worden verdeeld als volgt :

- Vloerplaat gelijkvloers :	25%	
- Vloerplaat verdiep :	20%	(45%)
- Dakwerken :	20%	(65%)
- Chappe :	15%	(80%)
- Vloeren :	15%	(95%)
- Voorlopige oplevering :	5%	(100%)

De koper verbindt zich ertoe alle betalingen, door de bouwheer gevorderd overeenkomstig de overeengekomen betalingsmodaliteiten, uit te voeren voor de vervaldag hetzij 10 dagen na factuurdatum.

Opgesteld te Oeselgem op in twee exemplaren, waarvan één bestemd is voor de koper en één voor de verkoper. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit bestek. Dit bestek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst voor het appartement, welke eveneens heden ondertekend is.

DE VERKOPER

DE KOPER¹

¹ Handtekening voorafgegaan door de handgeschreven vermelding: "gelezen en goedgekeurd"