

Oude Veurnevaart 1
VERKOOPLASTENBOEK



Handelsruimte

**Oude Veurne vaart 1,
8620 Nieuwpoort**

VERKOOPLASTENBOEK

Bouwen van 3 woningen en een handelspand

Werf:	Oude Veurnevaart 1 8620 Nieuwpoort
Opdrachtgever:	Galle invest bv Stationslaan 13 8620 Nieuwpoort
Architect:	Architectenbureau Vanhoorn - Maeckelbergh Gistelsteenweg 298 8490 Jabbeke
Veiligheids- en energiecoördinator:	ACEG Energy Anzegemseweg 28 bus 23 8790 Waregem
Stabiliteitsingenieur:	STBW Lekedorpstraat 101 bus 01 8600 Leke (Diksmuide)

Inhoudsopgave

1	DE RUWBOUW.....	5
1.1	BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN	5
1.1.1	<i>Het afsluiten van de bouwplaats</i>	5
1.1.2	<i>Diverse aansluitingen</i>	5
1.2	DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING	5
1.3	FUNDERINGEN	5
1.3.1	<i>Funderingen</i>	5
1.3.2	<i>Vloerplaat op volle grond.....</i>	6
1.3.3	<i>Ondergrondse wanden</i>	6
1.4	RIOLERINGEN	6
1.4.1	<i>Algemene bepalingen.....</i>	6
1.4.2	<i>Septische putten</i>	6
1.4.3	<i>Doorvoeren.....</i>	6
1.5	DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS	6
1.5.1	<i>Metselwerken</i>	6
1.6	DRAGENDE EN NIET DRAGENDE BINNENWANDEN.....	7
1.7	NATUURSTEEN.....	7
1.8	GEWAPEND BETON	7
1.9	VLOERPLATEN	7
1.10	BUITENSCHRIJNWERKEN	7
1.11	DAKAFWERKING	8
1.11.1	<i>Platte daken.....</i>	8
1.11.2	<i>Hellende daken</i>	8
1.12	ISOLATIE	9
1.12.1	<i>Thermische isolatie</i>	9
1.12.2	<i>Akoestische isolatie</i>	9
1.13	ALUMINIUM/ PVC OF ZINK	9
1.14	BINNENRIOOLNET	9
2	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN (PARKING)	10
2.1	TERREINAANLEG.....	10
3	DE AFWERKING VAN HET GEBOUW.....	10
3.1	PLEISTERWERKEN – CEMENTERING - SPUITPLAMUUR	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.2	GLASWERKEN.....	10
3.3	ELEKTRICITEIT.....	11
3.3.1	<i>Gemeenschappelijke delen</i>	11
3.3.2	<i>Handelspand.....</i>	11
3.4	TELEFOON.....	11
3.5	RADIO EN TV.....	11
3.6	OMGEVINGSWERKEN	11
3.7	OPLEVERING.....	12
4	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.....	13
4.1	PRINCIPE	13
4.2	PLANNEN EN TEKENINGEN.....	13
4.3	WIJZIGINGEN	14
4.4	MATERIALEN	15
4.5	TOEGANG TOT DE WERF	15
4.6	UITVOERINGSVOORWAARDEN	15
4.7	BOUWTAKSEN/ AANSLUITINGEN OP NUTSVOORZIENINGEN/ REINIGING APPARTEMENT	16
4.8	ERELOON ARCHITECT	16

Algemene uitvoering: Ruwbouwwerken en afwerking van het gebouw**Architectuur en stabiliteit**

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en uitvoeringsdossier van 'Architectenbureau Vanhoorn-Maeckelbergh' uit Jabbeke rekening houdende met de stabiliteitstudie. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemd architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen. Het handelspand zal casco afgeleverd worden, en de eventuele tekst is niet toepasselijk op dit casco gebouw.

Uitvoeringsplannen

Na elke definitieve materiaalkeuze van de koper worden deze gegevens opgenomen in een definitief uitvoeringsdossier. Dit uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief.

Opmerking: Als een woning in uitvoering komt vooraleer het wordt verkocht (standaarduitvoering), kunnen door de koper, mits een meerprijs, nog wijzigingen aangebracht worden.

1 De ruwbouw

1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

Het pand wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen, de welke zo weinig mogelijk onderhoud voor de toekomstige eigenaars vragen.

1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. Publiciteit kan enkel worden toegelaten mits akkoord van de bouwheer.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

1.1.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting en abonnement(en) op water, elektriciteit, radio/T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

1.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingsom zijn begrepen:

- Alle uitgravingen in het algemeen
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en het concept gelast.

1.3 Funderingen

De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

1.3.1 Funderingen

De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton, volgens de opgave van de ingenieur welke de funderingsvorm, afmetingen en samenstelling zal bepalen.

1.3.2 Vloerplaat op volle grond

Uitvoering en samenstelling bepaald door de ingenieur.

1.3.3 Ondergrondse wanden

Niet van toepassing

1.4 Rioleringen

1.4.1 Algemene bepalingen

De rioleringen worden tot aan de straat voorzien in functie van een gescheiden rioleringsstelsel. Afhankelijk van de plaatselijke toestand wordt de aansluiting op het openbaar net gescheiden of gemengd uitgevoerd. De rioleringen worden uitgevoerd in harde Benor-gekeurde pvc-buizen. Dit alles conform de stedelijke verordeningen.

1.4.2 Septische putten

Niet van toepassing

1.4.3 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

1.5 Draagstructuur en gevels

1.5.1 Metselwerken

De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of metselwerk.

Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

De buitenzijde wordt voorzien in een parementsteen, achteraf te voegen, kleur en afwerking volgens de richtlijnen van de architect.

Het parement boven de raamopeningen wordt opgevangen door zichtbare metalen L-ijzers, gegalvaniseerd om roesten tegen te gaan. De kleur is lichtgrijs gegalvaniseerd.

De spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur is voorzien van isolatie, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur en dit conform de geldende EPB-regelgeving.

Het binnendeel der buitenmuur is opgetrokken in snelbouwblokken uit gebakken aarde.

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in snelbouwblokken of in volle/holle betonblokken, naargelang de noodwendigheid en te bepalen door de ingenieur stabiliteit. De spouw van de scheidingsmuren tussen twee woningen is opgevuld met een minerale wolplaat, die zowel akoestisch als thermisch isolerend is.

Kleur, aard en structuur van de gevelmaterialen is te bepalen door de architect.

1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden

Dragende binnenwanden

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met snelbouwstenen.

Niet dragende binnenwanden

Deze worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met snelbouwstenen.

1.7 Natuursteen

Eventuele natuursteenplaten voor de dorpels zijn afkomstig van één en dezelfde steengroeve voor het volledige gebouw. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform eventuele schetsen, profielen en tekeningen.

1.8 Gewapend beton

De betonstudie gebeurt conform aan de Belgische normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden.

Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.9 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of (voorgespannen)gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

1.10 Buitenschrijnwerken

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, buitenkleur te bepalen door de architect. Alle beglaasde elementen bestaan uit thermisch super isolerende dubbele beglazing met

k-waarde van 1.0 W/m²K(conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning).

De ramen worden voorzien van afzonderlijk afsluitbare verluchttingsroosters conform de EPB berekening van het gebouw indien blijkt dat dit nodig is. Kleur en afwerking te bepalen door de architect.

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn wijzigbaar. Indien dit nog niet besteld is.

1.11 Dakafwerking

1.11.1 Platte daken

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen is eigen aan platte daken en kan geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

1.11.2 Hellende daken

Het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in Europese Douglas Pine, Epicia of gelijkaardig.

De dakbedekking met pannen uit gebakken aarde volgens de voorschriften aangebracht op latwerk met onderdak en isolerende spijkerflensdekens. Soort en kleur van de pannen volgens de keuze van de architect.

1.12 Isolatie

1.12.1 Thermische isolatie

Vloeren tussen de verdiepingen:

- Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie.
- Op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping om de warmteverliezen naar de onderliggende grond op te vangen.
- Boven de dakplaat of in de dakstructuur van de dakverdiepingen.

Spouwmuren

De gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met aangepaste isolatie.

Hellende daken

Tussen de houten spanten of kepers worden spijkerflensdekens met aangepaste diktes aangebracht conform de geldende EPB-regelgeving.

1.12.2 Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatie gelegd. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

1.13 Aluminium/ pvc of zink

De zichtbare afvoerbuizen en goten voor het regenwater worden uitgevoerd in aluminium/pvc of zink met aangepaste diameter. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de waterdichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

1.14 Binnenrioolnet

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen.

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een normale lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

2 Afwerking gemeenschappelijke delen (parking)

2.1 Terreinaanleg

In de aankoopprijs is de terreinaanleg voorzien. Galle Invest bv zorgt voor het nivelleren van het terrein (met behoud van de bestaande niveaus) en het aanleggen van de parking in waterdoorlatende betonklinkers of andere. (Conform de bepalingen vermeld in de bouwvergunning).

De toegang tot de parking wordt afgesloten door middel van een elektrisch bedienbare schuifpoort voor de eigenaars van de staanplaatsen zal 1 afstandsbediening voorzien zijn. Voor elke staanplaats en een wachtbuis voorzien waar elektriciteit en/of water voorzieningen kunnen later voorzien worden er staanplaats.

3 De afwerking van het gebouw

3.1 Glaswerken

Een heldere dubbele isolerende beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de woningen en handelspand. Warmtegeleidingscoëfficiënt van 1.0 W/m²K. Dikte in functie van de grootte van het chassis.

De soort beglazing kan variëren afhankelijk van de EPB-berekening van de woning. (De waarde blijft echter altijd 1.0 W/m²K.)

3.2 Elektriciteit

Algemeen:

Algemeen verdeelbord compleet met automatische smeltveiligheden voor de verschillende circuits en 2 verliesstroomschakelaars. Alle bedradingen worden ingewerkt in de muren. Voor niet-bepaalde gedeeltes (garage) worden de buizen in opbouw geplaatst.

De volledige installatie is geaard door middel van een koperen lus (cfr. Funderingen) en dit voor alle toestellen die volgens de wetgeving moeten geaard zijn.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen.

Huisaansluitingen op de nutsleidingen (water, elektriciteit, riolering), TV en telefonie, en keuringen zijn steeds ten laste van de koper. Aansluitingen zijn ook ten laste van de koper.

De EAN-nummers (aansluiting) voor elektriciteit worden rechtstreeks op naam van de kopers gezet.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

3.2.1 Gemeenschappelijke delen

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

Parking: 1 lichtpunt + armaturen bediend door bewegingsschakelaar(s).

De elektriciteitsvoorzieningen van de elektrische toegangspoort zullen verdeeld worden onder de eigenaars van de parkeergelegenheden op de binnenkoer.

3.2.2 Handelspand

Winkel:	1	Steunplaat maatschappij
	6	Exvb energiekabel en aansluitkabel xlpe/pvc 1kv eca 4x10mm ²
	1	25d60 universele basis opstelling: rug, tussenkader, Deksel en scheider 125a

3.3 Telefoon

In iedere woning wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet in de living uitgevoerd.

3.4 Radio en TV

In iedere woning bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in de living.

3.5 Omgevingswerken

De toegang tot de parkeerplaatsen zal aangelegd worden naar vorm, kleur en materiaal bepaald door de architect.

Deze omgevingswerken worden uitgevoerd van zodra de toestand van de werf dit toelaat en in

functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de woningen.

3.6 Oplevering

De woningen en handelspand worden bezemschoon opgeleverd, verwijdering van puin en afval.

4 Algemene verkoopvoorwaarden

4.1 Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- De notariële basisakte.

4.2 Plannen en tekeningen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door Galle Invest bv, 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 maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties zijn enkel illustratief en ten titel van inlichting.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falen of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen en kokers al of niet vermeld op de plannen.

4.3 Wijzigingen

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

De wijzigingen die aan de korte technische beschrijving of binnen-indeling van de woningen en handelspand op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in de woning en handelspand mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking.

Wijzigingen zullen ereloonverrekeningen van de architect en eventueel ingenieur tot gevolg hebben, gerekend in regie volgens administratief bedrag van 82 euro/uur. (Exclusief BTW)

Alle wijzigingen worden met de dossierbeheerder besproken, waarna een uitvoeringsplan wordt opgemaakt en ter ondertekening wordt opgestuurd. Pas na ontvangst van het voor akkoord ondertekende uitvoeringsplan wordt de wijziging definitief. Dit uitvoeringsplan moet in het bezit zijn van de dossierbeheerder minstens één maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar minstens een maand voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning of handelspand, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van de woning of handelspand beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Tussenkomen voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Indien materialen of werken uit de aanneming gelicht worden heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost en een winstderving van 25% aan te rekenen op het te verrekenen bedrag.

4.4 Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

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

4.5 Toegang tot de werf

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

4.6 Uitvoeringsvoorwaarden

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heirkraft voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enz. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die

normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz.) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden(verlengen) de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

4.7 Bouwtaksen/ aansluitingen op nutsvoorzieningen/ reiniging appartement

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief;
- Bouwtaksen en wegenistaksen;
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van 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;
- Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-elektriciteitsleverancier zijn niet inbegrepen en worden pas na de voorlopige oplevering van het privaatief door de koper aangevraagd;
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bvb water en elektriciteit, TV, radio, telefoon) en straatriolering;
- De verlichtingstoestellen en eventuele zonneweringen van de privatieve delen
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

4.8 Ereloon architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. Eventuele aanpassingen aan privatieven zijn wel te verrekenen met de koper van het privaatief.

Opgemaakt te:
Datum:

Voor akkoord,

Voor akkoord,

de bouwheer,

de koper,