

VERKOOPSLASTENBOEK

gemeenschappelijke en privatieve delen

Residentie “Coxy-Dunes”

Koninklijke Baan 122 - 126

Koksijde

V03



Bouwheer

THV Arnoldus

Tegelrie 16

8301 Knokke-Heist

Architect

Govaert & Vanhoutte Architects

Kon. Astridlaan 25

8200 Brugge

1. Duurzaam bouwen

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatie-regelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPB-eisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige vergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de energieprestatieverslaggever aan.

De EPB verslaggever berekent het **S** en E- peil van het gebouw / de woonentiteiten, via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de klant.

S-peil: houdt hoofdzakelijk rekening met de isolaties van alle buitenschilden (vloeren, muren, daken), buitenschrijnwerk en beglazing.

E-peil: houdt ook gedeeltelijk rekening met isolaties maar eveneens met de technische installaties (type verwarming en ventilatie)

Het project voldoet aan de EPB, volgens volgende waarden: E40

Het behalen van de vereiste S- en E- waarden, is geen streven op zich, maar zal zich in de toekomst vooral laten voelen in het energieverbruik van de woonentiteit en het aangename leefklimaat binnenin de woonentiteit eenmaal ze bewoond wordt.

Ook in alle materiaalkeuzes denken wij vooruit. In de verdere beschrijving van het lastenboek zal u vaststellen dat wij bij de definiëring van de materialen en de wijze van uitvoering, telkens gekozen hebben voor een maximaal comfort in de woning en zodoende voor een meerwaarde van uw woning op termijn.

2. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van alle nieuwbouwen.

3. Voorschriften en richtlijnen

Op alle vlak zullen de wettelijke opgelegde voorschriften behaald worden en dit op datum van de [goedkeurde bouwvergunning 13.01.2020](#)

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de woonentiteiten :

- ☞ De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN - NBN STS), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- ☞ De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.
- ☞ Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- ☞ De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- ☞ De bepalingen van de nutsbedrijven.
- ☞ KB van 25/01f201 I en wijzigingen/aanvullingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen = veiligheidscoördinatie.

- ⊖ Energieprestatieregelgeving {EPB} d.d. 11 maart 2005 en 22 december 2006 en 8 mei 2009 en 19 november 2010(geldig op datum indiening bouwaanvraag).
- ⊖ Volgende meetcode wordt toegepast : vanaf de hartlijn van woningscheidende muren en muren palend aan de gemene delen. Buitenmuren overmeten. Balkons en terrassen worden bruto opgemeten.
- ⊖ Op het gelijkvloers niveau is er een opdeelbare kantoorruimte voorzien. De exploitatie mag niet hinderend zijn. Ten exemplatieve titel zijn in de basisakte enkele exploitaties expliciet verboden.

4. 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.

5. Verzekering

Voor al onze werken is er een ABR(Algemene Bouwplaats Risico's)-verzekering afgesloten door de bouwheer.

6. Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatieboek 'Veiligheid' bijhouden en aanvullen, het postinterventiedossier overdragen aan de koper na de voorlopige oplevering.

1. Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd in beton, voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Dit alles volgens de voorschriften van de stabiliteitsstudie.

2. Ondergrondse constructie

Alle ondergrondse constructies in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden in gewapend beton, en dusdanig gedimensioneerd en behandeld dat een waterdichtheid van de ondergrondse constructie wordt verzekerd.

De binnenmuren in de parking worden uitgevoerd in betonblokken of snelbouw metselwerk achter de hand opgevoegd, of in gewapend beton.

De toegang naar de keldergarage is afgesloten op het einde van de helling met een automatische sectionale poort. In de keldergarage bevinden zich afgesloten boxen, verder genoemd garages, en open standplaatsen. De garages zelf zullen afgesloten worden met een kantelpoort. Mits opleg kan ook geopteerd worden voor een sectionale poort, al of niet geautomatiseerd. Bij iedere garage en/of standplaats is ook een afstandsbediening voorzien van de algemene toegangspoort.

3. Metsel- en betonwerken

Deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

GEVEL:

HOUTEN GEVELBEKLEDING

Worden in **hout** uitgevoerd: de elementen die als dusdanig vermeld zijn op de plannen ; materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

WANDEN IN GLADDE ZICHTBETON

Worden in zichtbeton uitgevoerd : gevelwanden ; materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

WANDEN IN GEVELMETSSELWERK

Worden in gevelmetselwerk uitgevoerd : gevelwanden ; materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

GEPREFABRICEERDE ELEMENTEN UIT GLADDE ZICHTBETON

Worden in zichtbeton uitgevoerd : de balkons, tussenwanden, lamellen,...(zie stuklijst) ; materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

VOEGWERKEN:

VOEGWERK RONDOM DE RAMEN

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastisch voegwerk.

VOEGWERK TUSSEN GEPREFABRICEERDE ELEMENTEN

Tussen alle betonnen gevelelementen worden alle voegen afgewerkt met elastisch voegwerk.

4. Gewapend beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaat opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

5. Rioleringen

De rioleringen moeten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur. Rioleringsleidingen en alle hulpstukken worden uitgevoerd in PVC / PE, Benor gekeurd en/of gelijkwaardig materiaal.

6. Dakwerken

De platte daken zullen uitgevoerd worden in roofing, TPO of EPDM. Volgende opbouw zal gerespecteerd worden : onder de dakdichting zullen isolatieplaten/isolatiehelling komen. De dikte en het soort materiaal worden bepaald volgens de vereiste wettelijke voorschriften. De gewelven zullen uitgevoerd worden volgens de studie van de Ingenieur. Onderaan aan de binnenzijde is er spuitplamuur aan het plafond, behalve in de parking.

7. Dakgoten en regenafvoeren

De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in PE.

8. Geluidsisolatie vloeren

De vloeropbouw is als volgt:

- Beton als vloerplaat
- Akoestische isolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert. De binnenmuren staan allen op thermische (cellenbeton)blokken.
- Dichtingsmembraan (welke omhoog wordt opgetrokken tegen randstrook en binnenmuur)
- Uitvulling door een isolerende chape/dekvloer met lichte wapening
Om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden, wordt hiertussen een vervormbare randstrook voorzien.
- Vloerafwerking

9. Thermische isolatie

De isolatie in de spouwmuren, alsook achter de houten gevelbekledingen worden uitgevoerd in [PIR of gelijkwaardig](#), waarvan de dikte bepaald is ifv de EPB- studie.

10. Dakisolatie

Er worden drukvaste isolatieplaten voorzien. De dikte wordt bepaald volgens EPB-studie.

Op de noodzakelijke plaatsen wordt een hellingsbeton voorzien op de platte daken/terrassen. De hellingsbeton wordt in afschot geplaatst richting waterafvoerpunt, met een hellingsgraad van 1 à 1,5cm. Het hellingsbeton wordt rechtstreeks op de onderlaag van het dak geplaatst. Boven op het hellingsbeton komt een damp scherm, met daarop de eigenlijke isolatie (bv. isolatieplaten).

11. Vochtisolatie

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van waterbestendige EPDM of roofing (verticaal opgetrokken tegen deze muur).

12. Pleisterwerken

Alle muren worden 'klaar voor de schilder' afgeleverd. De niet dragende muren in gipsblokken worden deskundig afgelijmd (gelisseerd). Muren in kalkzandsteen worden voorzien van een spuitplamuur alsook de plafonds. Muren in beton worden bepleisterd. De bezettingen in de privatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m² maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen

(plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm², spaanstrepen, zandkorrels).

De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenbepleisteringen hangen af van de belichting van het oppervlak.

Als de koper wenst te schilderen, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB).

De opdrachtgever dient vóór de aanvang van de pleisterwerken na te gaan of de uitvoeringstoleranties op de ondergrond gerespecteerd werden. De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden vóór de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2 m. Een beoordeling bij scherend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze.

Gebeurlijke wanden in metselwerk worden bepleisterd.

Tijdens de werken kan het zijn dat het water uit het verse pleisterwerk zorgt voor tijdelijke schimmelvorming daar er niet tijdig kan verlucht worden. Dit is een tijdelijk fenomeen en kan gemakkelijk door de koper verholpen worden door het pleisterwerk schoon te maken met een mengsel van 1/3 bleekwater 2/3 water.

13. Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn vervaardigd uit aluminium, met thermische onderbreking en voldoen aan de technische specificaties. Kleur van de ramen wordt bepaald door de architect, aan wie eerst een staal wordt voorgelegd.

14. Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende dubbele beglazing met een gemiddelde U-waarde van 1,40 W/m²K. Beglazing k = 1.0 en ZTA 0.50

15. Balustraden

De glazen balustrades worden uitgevoerd volgens keuze van de architect.

16. Lift

De lift is conform aan de Europese richtlijn en is afgewerkt met spiegels, telefoon, handgreep en bedieningspaneel.

17. Ventilatie

De appartementen worden mechanisch geventileerd via een ventilatiesysteem D met een individuele balansventilatie-unit met mechanische aan-en afzuig van lucht .

Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De droogkasten moeten dus zelfcondenserend zijn.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

BESTAAN UIT:

-Publieke inkomhall.

-Trap en lift.

-Gemeenschappelijke gangen, lokalen voor tellers, bergingen,...

AANGEWENDE MATERIALEN EN VOORZIENINGEN:

1. Bevloeringen

In de trapzalen zal de vloer in keramische tegels, gebrande graniet of gelijkwaardig zijn. De trappen zullen in afgewerkte betonsledes voorzien zijn. Indien er gepolierde beton voorzien is in de gemene delen wordt deze niet afgewerkt.

2. Trappen

Trappleuning in geanodiseerde aluminium of in metaal, keuze en vorm te bepalen door de architect. Een staal moet worden voorgelegd aan de architect.

Alle trappen zijn betontrappen met een anti-slipneus, er worden geen plinten voorzien.

3. Muurbekleding

Publieke inkom: bepleisterd met schilderafwerking. Hallen bepleisterd met schilderafwerking.

Trapzaal bepleisterd met schilderafwerking.

4. Schrijnwerken

Beglaasde inkomdeur deurgreep en een deuropomp voor het zelf sluiten.

Automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal: beglaasde deur die kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement, met de automatische deuropener en voorzien van een deuropomp voor het automatisch sluiten.

5. Elektriciteit

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

6. Videfoon, belinstallatie en brievenbussen

In elk appartement is een videfoon geplaatst die in verbinding staat met de publieke inkomhall. Deze videfoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

De brievenbussen bevinden zich in de inkom.

7. Schilderwerken

Alle gemeenschappelijke delen, die zich niet op de -1 bevinden worden afgewerkt. De schilderwerken - alsook de behandeling indien schimmelvorming optreedt - in de privatieve delen zijn ten laste van de kopers.

8. Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

9. Buitenaanleg

De oprit, parkings worden aangelegd door de bouwheer in overleg met architect en/of aangesteld en/ tuinarchitect of studiebureau.

PRIVATE GEDEELTEN

De keuze van de materialen, zoals vloeren, faience, keuken, badkamerafwerking in de gemene delen wordt gedaan door de projectontwikkelaar. De personalisatie van de keuzes in de privatieven gebeurt door de koper bij een door de bouwheer aangestelde leverancier, waar alle hieronder beschreven materialen ter inzage liggen. De koper ontvangt hiertoe een schriftelijke uitnodiging. De persoonlijke keuze dient te gebeuren binnen de veertien dagen na deze kennisgeving. Gebeurt dit niet binnen de gestelde termijn, dan wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

1. Bevloering

Doorbakken keramische tegels, afgewerkt met mdf-schildersplint, in de badkamer, keuken, WC, berging.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn

Handelswaarde 40,00 €/m² (excl. BTW)

Half-massieve parket, afgewerkt met mdf-schildersplint in leefruimte (excl kookgedeelte), hall en slaapkamers.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn

Handelswaarde 60,00 €/m² (excl. BTW en geplaatst)

Badkamer:

Per voorziene douche op het verkoopplan is er 6m² wandtegels voorzien, per voorziene badkuip op het verkoopplan is er 8m² wandtegels voorzien. Deze kunnen naar eigen keuze voorzien worden in de ruimte.

Indien de klant een grotere douche of andere opstelling kiest, dan is de meerprijs voor deze uitvoering voor rekening van de klant.

Er kunnen geen minprijzen gevraagd worden indien er minder wandtegels nodig zijn voor het uitbekleden van de douche/badwanden.

De bouwheer voorziet waterdichtheid van de douche/badwanden door middel van kerdidoek, dit met dezelfde hoeveelheid voor douches of badkuipen. Voor faiences in andere uitvoeringen dan 60/30, 30/30 of 60/60 kan een meerprijs aangerekend worden.

Handelswaarde 25,00 €/m² (excl. BTW)

Dakterrassen worden voorzien van een bevloering van zichtbetontegels op tegeldraggers/kepers en dit volgens keuze van architect.

Bij de oplevering zullen de keramische vloeren en wandtegels voor een eerste maal gereinigd zijn.

2. Binnenschrijnwerk

Raamomlijstingen worden uitgepleisterd. Er worden geen raamtabletten aan schuiframen voorzien, wel indien nodig MDF.

Binnen- en voordeuren, type schilderdeuren van het type 'blokdeur'. De inkomdeur van het appartement is een beschilderbare, brandwerende deur met RF 1/2uur en voorzien met een cilinderslot in combinatie met het slot van de inkomdeur van de Residentie en dit volgens sleutelplan. De inkomdeur van de appartementen wordt enkel aan de buitenzijde geschilderd conform de totaalafwerking van de gemeenschappelijke delen.

		1 TV-aansluiting + 1 data-aansluiting
		1 videofoon met deuropener (of in Hall)
		1 telefoonleiding
		thermostaat op netstroom
*	keuken	4 stopcontacten
		1 aansluiting voor kookplaat
		1 voor dampkap
		1 aansluiting voor vaatwas
		1 aansluiting voor koelkast
		1 aansluiting voor oven
		1 centraal lichtpunt
*	slaapkamers	1 centraal lichtpunt
		3 stopcontacten
		1 TV-aansluiting met stopcontact op hoogte
		+ 1 data-aansluiting (in één slaapkamer)
*	badkamer	1 lichtpunt
		1 stopcontact
		1 lichtpunt geïntegreerd in de spiegel
*	hall	1 lichtpunt
		1 stopcontact
*	toilet	1 centraal lichtpunt
*	berging	1 centraal lichtpunt
		zekeringkast
		1 dubbel stopcontact voor wasmachine
		1 stopcontact voor mogelijke plaatsing aftakdoos distributie
		distributiekabel met signaal voor 1 TV-aansluiting
		1 voeding voor het ventilatie-systeem
		1 voeding voor de verwarmingsketel
*	garages	1 stopcontact, 1 schakelaar met bijhorende verlichting
*	kelderberging	1 stopcontact, 1 schakelaar met bijhorende verlichting

Er mogen 3 extra stopcontacten gekozen worden binnen het voorziene budget.

Het is de koper verboden om in de kelderverdieping enige vorm van fast chargers (3 fase) te gebruiken.

5. De individuele centrale verwarming

De installatie is strikt individueel per appartement met een wandketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt. De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen, hij beantwoordt aan de Belgische normen.

De centrale verwarming is van het type vloerverwarming met thermostatische bediening. Een bijverwarming voor badkamer wordt voorzien.

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een temperatuur van -8°C .

*living	22°C
*slaapkamers	18°C
*keuken	20°C (indien afzonderlijk)
*badkamer	24°C

6. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, VPE of in WICU koper, de afvoerleidingen in kunststof.

De sanitaire toestellen zijn deze volgens de basisofferte van de leverancier.

De sanitaire toestellen vermeld op de verkoopsplannen zijn enkel te beschouwen als mogelijke inrichting.

BADKAMER

Er wordt hieronder een omschrijving weergegeven van het sanitair en in bijlage wordt een fotoboekje gehecht.

Het fotoboekje primeert op de omschrijving.

Toilet:

Villeroy & Boch design hangtoilet uit eerste klasse porselein

- Geberit inbouwelement met 2-toets design bedienplaat
- Handwasbakje uit eerste klasse porselein
- Design 1-greeps koudwaterkraan (chrom)
-

Badkamermeubel:

'Detremmerie' of 'Tempus' of 'Arblu' badkamermeubel (verkrijgbaar in 5 kleuren) met kunstmarmeren wastablet en onderbouwkast met greeplose lade

- Spiegelkast met 2 enkelzijdige spiegeldeuren en LED-verlichting
- 1-greepsmengkraan

Douche:

- Ideal Standard – ultra flat douchebak in hoogwaardige acryl
- Thermostatische showerpipe Hansgrohe Crometta S240 1 jet met verstelbare hoofddouche en handdouche
- Design douchescherm uit helder veiligheidsglas (8mm), met verchromd aluminium profiel

OPMERKINGEN

1. 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 zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van welbepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken...

De bouwheer kan te allen tijde de in dit verkoopslastenboek beschreven materialen en of installaties of de verwerking ervan, wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere, mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt en/of indien dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving, nieuwe inzichten, eisen van nutsbedrijven, ed.

Alle materialen dienen echter van eerste keuze en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect.

Alle op het plan voorkomend meubilair is niet in de verkoop inbegrepen en is louter ter illustratie.

2. Lastenboek

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

3. Erelonen van de architect, de ingenieur

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

4. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder, behang of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

5. Plannen

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend. Tijdens de werkzaamheden voert de architect wekelijkse controle uit conform de deontologie.

6. Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper

- De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling van de woningen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers bijtijds te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.
- De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer schriftelijk de opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken, op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven. Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.
- Indien de koper besluit om muren weg te laten tijdens de ruwbouwfase, zullen geen minprijzen verrekend worden. Dergelijke wijzigingen dienen op voorhand besproken te worden en schriftelijk aangevraagd te worden.
- Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.
- De ontwikkelaar of verkoper is en blijft uitsluitend aansprakelijk inzake de naleving van de EPB-normering indien aan de goedgekeurde bouwplannen, geen wijzigingen worden aangebracht op vraag van de kopers gedurende de bouwfase. Ingeval van wijziging aan de goedgekeurde bouwplannen gedurende de bouwfase, wordt de koper uitsluitend aansprakelijk m.b.t. EPB-normering en is de ontwikkelaar/verkoper ontslagen betreffende enige aansprakelijkheid hieromtrent.
- Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.
- Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in. De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz, voor het aanpassen van plannen is ten laste van de koper.

- De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De verkoper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard. Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.
- De koper mag slechts wijzigingen vragen voor privé-gedeelten die hij koopt. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan. Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de aannemer en de koper schriftelijk worden gedaan. De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.
- Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bijvoorbeeld: keuken/ vloeren /sanitair/deuren/...) niet verschuiven. Bij het niet volledig opnemen van het vooropgestelde budget/handelswaarde, zullen geen minprijzen worden verrekend. Het appartement wordt verkocht onder het principe sleutel-op-de-deur, het geheel of gedeeltelijk uithalen van afwerkingsloten wordt bijgevolg niet toegestaan.
- Een wijziging aanvragen en uitvoeren kan enkel indien de aankoopovereenkomst definitief is en geen opschortende voorwaarden meer gelden;
Ingeval de koper een wijziging wenst aan te brengen aan de ruwbouw, m.n. niet dragende binnenmuren weglaten en/of verplaatsen, dient dit voornemen eerst voorgelegd te worden aan de architect en uitvoerend team. Er kan indien technisch (nog) mogelijk, slechts een éénmalige wijziging toegestaan worden. Voor extra bijkomende en herhaalde wijzigingen worden kosten ereloon architect en projectleiding aangerekend. Tevens zal de uitvoeringstermijn verlengd worden.
Wijzigingen zijn niet meer mogelijk wanneer de ruwbouwwerken reeds gestart zijn. Voor de wijzigingen, van die aard dat een nieuwe bouwaanvraag dient ingediend te worden of een regularisatieprocedure dient te worden ingeleid, zullen bijkomende ereloonkosten aangerekend worden. Deze kosten zullen in het verrekeningsvoorstel worden opgenomen, hetwelk, voor uitvoering, ter goedkeuring aan de koper wordt voorgelegd.
Voor elke nieuwe wijziging na materiaalkeuzes, wordt een administratieve kost aangerekend van 500 EUR (excl. BTW) en zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met minstens de tijd die noodzakelijk is om de wijzigingen door te voeren, verhoogd met 10 werkdagen. Deze termijnsverlenging geldt ook indien de koper aangeeft wijzigingen te willen aanbrengen, maar een beslissing uitblijft.

7. Private aansluitingen

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, aardgas, TV distributie en telefoon, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de individuele kopers worden aangevraagd door de aannemer op naam van de koper en aan de koper gefactureerd. Aansluiting op riolering is in kostprijs inbegrepen (ten laste van de verkoper)

8. Aansprakelijkheid

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz...

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Kleine afwijkingen in min of meer – tot 1/20 – tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

9. Private prestaties

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief) : alle decoratie- en schilderwerken in de privatieve, verlichtingsarmaturen in de privatieve, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte, Btw, registratierechten, de bouwaksen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

10. Toegang tot de werf

De bezoeker, de toekomstige eigenaar heeft geen toegang tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de architect, het verkopend agentschap of de projectontwikkelaar en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

11. 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.

12. Verzekering

Voor al onze werken is er een ABR - Algemene Bouwplaats Risico's verzekering afgesloten door de bouwheer.

13. Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatieboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen, het postinterventie-dossier overdragen aan de koper na de voorlopige oplevering.

14. Oplevering

Het privaatief deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering, het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken,.... is ten laste van de kopers.

15. Opmerkingen

Alle foto's, 3d-beelden, visualisaties die in de presentatie, plannen en verkoopslastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkoopslastenboek op het verkoopsplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar

