



VERKOOPSLASTENBOEK

Greenkaai

Steenkaai 14
Wijnenburgstraat 1
8000 Brugge

Ontwikkelaar:

Global Estate Group nv.
Kappellestraat 117
8020 Oostkamp
[www. Globalestategroup.eu](http://www.Globalestategroup.eu)

Bouwheer

Furnico
Bedrijvenlaan 7
8630 Veurne

Verkoopkantoor

Immo François
Scheepsdalelaan 67
8000 Brugge
T 050 32 34 34
www.immofrancois.be



A. ALGEMEEN

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 buitenschilten (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: $S \leq 31$, $E \leq 40$

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 goedgekeurde bouwvergunning 10 december 2018.

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 9 november 2010 (geldend 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.

B. RUWBOUW

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 ondergrondse parking is toegankelijk via de Wijnenburgstraat en is voorzien van een volautomatische autolift. De toegang naar de keldergarage is op de gelijkvloerse verdieping afgesloten met een automatische sectionale poort.

In de keldergarage bevinden zich afgesloten boxen (garages) en open standplaatsen. De garageboxen zelf zullen afgesloten worden met een kantelpoort. Mits opleg kan ook geopteerd worden voor een sectionale poort, al of niet geautomatiseerd.

Bij iedere garage/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.

GEPREFABRICEERDE ELEMENTEN UIT GLADDE ZICHTBETON

Worden in zichtbeton uitgevoerd : de balkons, tussenwanden, lamellen,... ; 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 gevelementen 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 afdekplaat zal worden uitgevoerd 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
- Isolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert.
- Dichtingsmembraan/akoestische mat (welke omhoog wordt opgetrokken tegen randstrook en binnenmuur), indien dit noodzakelijk blijkt uit de akoestische studie.
- Uitvulling door een isolerende chape/dekvloer
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 i.f.v. 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 per meter. 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 en 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 1,50 W/m²K. Beglazing k = 1.0 en g = 0.38 (4-seizoensbeglazing).

15. Balustraden

De glazen balustrades worden uitgevoerd volgens keuze van de bouwheer, in samenspraak met 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 C, C+ of D met een individuele balansventilatie-unit met mechanische (aan-en) afzuig van lucht . De keuze van het type ventilatiesysteem zal blijken uit de EPB-studie. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De droogkasten moeten dus zelf condenserend zijn.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

BESTAAN UIT:

- Publieke inkomhall.
- Trap en lift.
- Gemeenschappelijke gangen, lokalen voor tellers, bergingen, fietsberging, vuilnislokalen, ...

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 (ingezuurde/ingestorte structuur strook), 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 deuropener 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 deuropener voor het automatisch sluiten.

5. Elektriciteit

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

6. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen

In elk appartement is een videofoon geplaatst die in verbinding staat met de publieke inkomhall. Deze videofoon 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 studie bureau.

D. PRIVATE GEDEELTEN

1. Bevloering

De muurbekleding

In de badkamers en/of doucheruimtes wordt faience voorzien boven op de douchetub tot aan het plafond. In de keuken wordt faience voorzien tussen het werkblad en de hangkasten. De tegels worden gelijmd op de muuropervlaktes. Er is keuze uit faientetegels uit voor te leggen gamma met een handelswaarde (niet geplaatst) tot €30/m² excl. btw.

De aansluiting met bad en douche wordt opgespoten met waterdichte elastische siliconen. De voegen worden uitgevoerd in grijs of wit.

Vloeren en vloerbekleding

In de living (excl. kookgedeelte) wordt een meerlagenparket geplaatst. Type en kleur te kiezen uit stalen die bij de leverancier beschikbaar zijn met een handelswaarde (niet geplaatst) van €40/m² excl. btw.

In de keuken, badkamer, hall, slaapkamers, toilet en berging worden keramische tegels geplaatst. Type en kleur kan gekozen worden uit een aantal tegels met afmetingen tot 50/50 met een handelswaarde (niet geplaatst) van €35/m² excl. btw. De koper kan afwijken van het standaard aangeboden pakket, mits verrekening.

De tegels worden gekleefd op chape.

Houten plinten (niet geschilderd) worden voorzien op alle vloeren. Enkel in berging keramische plinten met sokkel ter hoogte van de collectoren.

Alle terrassen worden voorzien van een bevloering van hout op tegeldragers/kepers. Beplanking keuze te bepalen door architect.

Bij de oplevering zullen de keramische vloeren en wandtegels voor een eerste maal gereinigd zijn ter verwijdering van cementsluiser.

2. Binnenschrijnwerk

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

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn effen schilderdeuren. De deuren worden voorzien van stalen paumellen. Tussen de living en inkomhal/nachthal wordt een klare glazen deur geplaatst, type securite, zonder kassement en met vloerveer.

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke, effen brandwerende schilderdeuren, met standaard omlijstingen. Deze zijn voorzien van cilinderslot met veiligheidsrozas, driepuntsluiting en spionoog. Op de inkomdeur staat een kruk aan de binnenzijde en inox knop aan de buitenzijde.

Het cilinderslot is in combinatie met het slot van de hoofdinkomdeur.

Vestiaire en dressing

Vestiairekast of dressing zijn niet voorzien. Deze zijn enkel informatief aangeduid op de plannen.

3. Keukeninrichting

Standaard zijn inbegrepen: boven en onderkasten met deuren, de deurpanelen en kasten zijn uitgevoerd in formica of melamine.

Volgende toestellen zijn voorzien:

- inox spoeltafel met druiplak (1 + ½)
- een verchromde ééngreepmengkraan

- huishoudtoestellen type AEG of gelijkwaardig :
 - vitro-keramische kookplaat
 - traditionele oven voor keukens HW 6.000 € (incl. btw)
 - combi-oven voor keukens vanaf HW 8.000 € (incl. btw)
 - dampkap met koolstoffilter
 - koelkast met diepvriesvak
 - vaatwasmachine

Inrichting en handelswaarde:

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de keukenleverancier.

- | | |
|--|------------------------|
| - Appartementen met opp. $\leq 65\text{m}^2$: | HW 6.000€ (incl. btw) |
| - Appartementen met opp. $65\text{m}^2 < \text{opp.} \leq 92\text{m}^2$: | HW 8000€ (incl. btw) |
| - Appartementen met opp. $92\text{m}^2 < \text{opp.} \leq 100\text{m}^2$: | HW 10.000€ (incl. btw) |

Alle andere afbeeldingen van de keuken zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan van de keukenleverancier van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs begrepen.

Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan individuele wensen, hierbij zal de eventuele meerprijs verrekend worden.

4. Elektrische installatie

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen en het detailplan van de elektriciteit. De inrichting voldoet aan het technische reglement en de voorschriften van de dienstleverende maatschappij.

De installatie behelst ondermeer de distributieleiding en de armaturen voor de gemeenschappelijke delen. Lichtpunten in traphal zijn met minuterie. De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in het appartement. Alle afdekplaten zijn in witte kunststof. De installatie omvat geen luchters, spots of plafonniers in de private delen.

Een plan met de plaatsing van de elektrische delen wordt aan iedere koper ter goedkeuring voorgelegd.

Metingstaat van de elektriciteit:

▪ Living	4 stopcontacten 2 lichtpunten 1 TV-aansluiting + 1 data-aansluiting 1 videfoon met deuropener (of in Hall) 1 telefoonaansluiting 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
▪ Slaapkamer	1 centraal lichtpunt 3 stopcontacten 1 TV-aansluiting met stopcontact op hoogte 1 data-aansluiting (in één slaapkamer)
▪ Badkamer	1 lichtpunt 2 stopcontacten, waarvan één voorzien voor elektrische verwarming 1 lichtpunt geïntegreerd in de spiegel
▪ (Nacht)hal	2 lichtpunt 1 stopcontact
▪ Toilet	1 centraal lichtpunt
▪ Berging	1 centraal lichtpunt zekeringkast 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast 1 stopcontact voor mogelijke plaatsing aftakdoos distributie distributiekabel met signaal voor 1 TV-aansluiting 1 voeding voor het ventilatiesysteem 1 voeding voor de verwarmingsketel
▪ Terras	1 lichtpunt (uniform voor alle appartementen) 1 hermetisch stopcontact (opbouw, ingebouwd in het terras)
▪ Garagebox	1 lichtpunt 1 stopcontact
▪ Extra	Er mogen drie extra stopcontacten gekozen worden, binnen het voorziene budget

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, en hebben een handelswaarde van €3500 excl. BTW per appartement.

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

BADKAMER

Een douchetub met glazen douchewand, voorzien van een thermostatische mengkraan.

Een enkel lavabomeubel, inbegrepen verchromde eengreepmengkraan en een afsluitkraan, met spiegel met led verlichting.

Een hangtoilet met een doorspoelbak met spaarknop, witte softclose zitting, verchromde afsluitkraan.

Een handwasbakje inbegrepen een koudwaterkraan, verchromde afsluitkraan.

E. OPMERKINGEN

1. Wijzigingen van gebruikte materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen 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 procedés 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 bouwheer 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 bouwheer 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.
- 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 bouwheer 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 coördinatiedagboek '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 verkooplastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkooplastenboek op het verkoopplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar