

RESIDENTIE Parkzicht II

Stationsstraat 14-16 – 8850 Ardooie

VERKOOPLASTENBOEK



BOUWHEER



LAFAUT PROJECTS BV

Kapellestraat 57A/000
8700 Tielt

ARCHITECT



ARCHITECTENBUREAU VERFAILLIE – BOUCQUET

Hoflandstraat 2
8850 Ardooie

INHOUD

1	ALGEMEEN	4
2	BESCHRIJVING VAN RUWBOUW EN GEMENE DELEN	4
2.1	Ruwbouwwerken	4
2.1.1	Grondwerken.....	4
2.1.2	Funderingen	4
2.1.3	Riolering	4
2.1.4	Metselwerk.....	4
2.1.5	Isolatie	5
2.1.6	Gewapend beton	5
2.1.7	Gevels	5
2.1.8	Platte daken.....	5
2.1.9	Regenwaterafvoeren	5
2.1.10	Buitenschrijnwerk.....	5
2.1.11	Terrassen	6
2.2	Gemeenschappelijke delen	6
2.2.1	Kelder	6
2.2.2	Tellers en aansluitingskosten	6
2.2.3	Sanitaire inrichting	6
2.2.4	Elektriciteit	6
2.2.5	Ventilatie	7
2.2.6	Schilderwerken	7
2.2.7	Liftinstallatie	7
2.2.8	Videofonie - deuropener	8
2.2.9	Brandveiligheid.....	8
2.2.10	Inkom en traphallen	8
2.2.11	Buitenaanleg.....	8
3	PRIVATIEVE DELEN	9
3.1	Technieken.....	9
3.1.1	Technische kokers	9
3.1.2	Verwarming.....	9
3.1.3	Sanitair.....	9
3.1.4	Elektriciteit	9
3.1.5	Zonne-energie	11
3.1.6	Videofoon en deuropener	11
3.1.7	Telefoon- & internetaansluiting	11
3.2	Afwerking.....	11
3.2.1	Chape en isolatie	11
3.2.2	Beplevsteringen.....	11
3.2.3	Bevloering.....	12
3.2.4	Binnenschrijnwerk.....	12
3.2.5	Keuken	12
3.2.6	Sanitaire toestellen.....	12
3.2.7	Schilderwerken.....	12

4	KLANTENBEGELEIDING	13
4.1	Keuzes en klantenbegeleiding	13
5	BIJZONDERE BEPALINGEN	13
5.1	Opkuis.....	13
5.2	Werken uitgevoerd door derden	13
5.3	Zetting van het gebouw	13
5.4	Aanvaarding van de werken	14
5.5	Plannen	14
5.6	Wijzigingen op vraag van de koper.....	14
5.7	Erelonen.....	15
5.8	Tegenstrijdigheden	15
5.9	Toegang tot het gebouw	15
5.10	Visualisaties	15

1 ALGEMEEN

“Residentie Parkzicht II is het laatste puzzelstuk van een uniek woonproject in centrum Ardooie.”

Met Residentie Parkzicht I nestelden we ons op een unieke plek in Ardooie: pal tussen de Markt en het groene Volkspark.

Het beste van twee werelden — de levendigheid van de stad en de rust van de natuur — kwam daarmee samen in een nieuwbouwproject dat meteen een schot in de roos bleek.

Nu schrijven we een vervolg op dat succesverhaal met een tweede en laatste fase.

Residentie Parkzicht II pakt uit met dezelfde troeven als zijn voorganger. Kwalitatieve appartementen, lichtrijke leefruimtes en royale tuinen of terrassen met zicht op het achterliggende groen zijn nog steeds een garantie, al steekt het concept dit keer in een ander architecturaal jasje.

We zetten met deze residentie ook voluit in op de energetische eisen van vandaag. De acht appartementen worden voorzien van vloerverwarming en individuele warmtepompen. De duurzame insteek en centrale ligging maken van dit project een fantastische opportuniteit voor wie een comfortabele en veelzijdige thuis zoekt in het hart van West-Vlaanderen. Ik laat je graag zelf kennismaken met Residentie Parkzicht II.

2 BESCHRIJVING VAN RUWBOUW EN GEMENE DELEN

2.1 RUWBOUWWERKEN

2.1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken voor het voorzien van de ondergrondse kelder en funderingen, volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie.

2.1.2 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek opgemaakt door een gespecialiseerde firma. De stabiliteitsstudie werd opgemaakt door een studie bureau. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aarding lus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

2.1.3 Riolering

De rioleringen worden uitgevoerd in pvc en PE, Benor gekeurd.

De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden voldoende putten voorzien, conform de geldende reglementeringen.

2.1.4 Metselwerk

De dragende muren worden uitgevoerd in beton, silicaat of snelbouwstenen.

De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden afgewerkt in gipswanden. Bij gipsblokken worden de niet betegelde wanden afgewerkt met een microfilmlijm.

2.1.5 Isolatie

De buitenmuren zijn geïsoleerd in een materiaal en een dikte waarmee voldaan wordt aan de geldende EPB-regelgeving. Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen die de conformiteit bevestigt.

De spouw van de scheidingsmuren tussen twee appartementen is opgevuld met een minerale wolplaat, die dienst doet als thermische en akoestische isolatie.

2.1.6 Gewapend beton

De vloerplaten van het gebouw worden voorzien in een betonstructuur (predallen of gewelven) in combinatie met dragend metselwerk. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

Er mogen geen boringen of uitsparingen gebeuren in de betonwanden of dragende wanden zonder de toestemming van de ingenieur stabiliteit.

2.1.7 Gevels

In de gevels is er een combinatie gemaakt van een gevelsteen met accenten in een andere gevelbekleding. De onderzijde van de overhangende luifels worden voorzien van crepi met isolatie. De bouwheer kan niet aansprakelijk worden gesteld voor vervuiling of verkleuring van de gevels, onderhoud hieraan is ten laste van de VME.

2.1.8 Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of bitumineuze dichting met onderliggend voldoende thermische isolatie. De platte dakafwerking vertoont voldoende helling, waarvoor gebruik wordt gemaakt van hellingsbeton of hellingschape. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

2.1.9 Regenwaterafvoeren

De zichtbaar blijvende goten –indien aanwezig- en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die ingewerkt zijn in de muren worden uitgevoerd in hoogdruk polyethyleen leidingen.

2.1.10 Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk van de appartementen wordt uitgevoerd in aluminium of pvc, in een kleur te bepalen door de architect. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,0 W/m²K. De raamgehlen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). De ramen zijn schuif, draai-, draai-kip of vaste

ramen. De exacte raamindeling en/of het raamtype kunnen nog gewijzigd worden volgens de keuze van de architect in functie van het totaalconcept van het gebouw.

Vliegenramen zijn niet inbegrepen. De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen uitgevoerd worden in aluminium.

2.1.11 Terrassen

De terrassen die uitgevoerd zijn in EPDM of bitumineuze dichting worden voorzien van een afwerking met keramische tegels met open voeg. De draagkracht van de terrassen en/of tegels zijn berekend op een normale gebruikslast van personen en tuinmeubilair.

De terrassen worden voorzien van een borstwering, afsluiting en/of zichtschermen. Type en model worden bepaald door de architect.

2.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.2.1 Kelder

Er wordt een kelder voorzien onder het gebouw waarin zowel parkeerplaatsen als bergingen voorzien zijn. Daarnaast zullen ook gemeenschappelijke ruimtes voorzien worden zoals tellerlokalen en afvalberging. De ondergrondse parkeergarage zal afgesloten worden met een automatische poort waarvan iedere koper één zender zal ontvangen om de poort te bedienen.

De muren en plafonds van de (ondergrondse) garages, bergingen en technische lokalen, uitgevoerd in beton of zichtbaar metselwerk, worden niet bepleisterd noch geschilderd, evenals de onderzijde van de trappen.

2.2.2 Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet en toevoerleidingen van water, elektriciteit, distributie, telefoon alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers. De nodige – gemeenschappelijke – tellerlokalen worden voorzien in de kelder, conform de voorschriften van de nutsmaatschappij.

2.2.3 Sanitaire inrichting

Er wordt een tellerlokaal voor de watertellers voorzien in de kelder. Per traphal wordt buiten één vorstvrije dienstkraan voorzien ter hoogte van de inkomdeur op het gelijkvloers, deze is aangesloten op regenwater. In elke inkomhal zal er eveneens een dubbel dienstkraan voorzien worden.

2.2.4 Elektriciteit

Er wordt een tellerlokaal elektriciteit voorzien in de kelder. De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. De digitale meters zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift. De individuele

zekeringen van private leidingen werken automatisch. Alle onderdelen zijn wit.

Verlichtingsarmaturen zijn enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen en op de terrassen.

Toekomstgericht zal de mogelijkheid er zijn om via een gemeenschappelijke teller een beperkt aantal laadpalen te voorzien., mits meerprijs. De verrekening zal gebeuren via de beheersinstantie van de laadpalen.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

- | | |
|-----------------------|--|
| Inkom & traphal: | <ul style="list-style-type: none">- Verlichtingsarmaturen- Noodverlichting- Videofoon op het gelijkvloers- Druknop bel per appartement- Bewegingsdetector in de gemene delen- Elektrische bediening van het rookluik- Branddetectie + sirene |
| Lift: | <ul style="list-style-type: none">- Voeding lift- 1 gsm-kit |
| Ondergrondse garages: | <ul style="list-style-type: none">- Bewegingsdetectoren in doorrit naar garages- Armaturen met ingebouwde bewegingsdetector- Noodverlichting |

2.2.5 Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een D-systeem voorzien (mechanische toevoer en mechanische afvoer met warmteterugwinning). In functie van de specifieke vereisten voor het appartement afzonderlijk kan hier van afgeweken worden.

2.2.6 Schilderwerken

De gemeenschappelijke delen van zowel het gelijkvloers als de verdiepingen, inclusief tussendeuren, houtwerk, liftdeuren, ... worden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen worden enkel geschilderd aan de zijde van de traphal. Waar de muren uitgevoerd worden in zichtbaar blijvend metselwerk of beton worden geen schilderwerken voorzien (vb. ondergrondse bergingen, tellerlokalen, ...). Alle schilderwerken worden uitgevoerd volgens uitvoeringsgraad 1 (basisafwerking), vermeld in TV 249 'Leidraad voor de goede uitvoering van schilderwerken'.

2.2.7 Liftinstallatie

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren.

2.2.8 Videofonie - deuropener

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkomdeur van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop, die het elektrisch slot van deze deur in werking stelt.

2.2.9 Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen. Er zijn brandvertragende inkomdeuren voorzien aan de appartementen alsook sasdeuren in de gemeenschappelijke delen. In de traphal is er lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping via een rookluik met automatische bediening.

2.2.10 Inkom en traphallen

De inkomhal wordt ingericht met een meubel waarin zowel brievenbussen als videofoon aanwezig zijn.

De ingang deur, tussen inkomsas en traphal, is een aluminium, beglaasde deur, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Ze is voorzien van een vaste knop aan de kant van het inkomsas en éénzijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel. De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand) en zijn voorzien van een cilinderslot en een 3-puntsluiting.

De trappen in de traphal zijn, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. Ze zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium.

De vloeren van de inkomhallen op het gelijkvloers worden afgewerkt met hoogwaardige materialen, evenals de overlopen op de verdieping.

Aan de gemeenschappelijke inkomdeur wordt een ingewerkte deurmat voorzien.

2.2.11 Buitenaanleg

De aanleg van de verhardingen en beplantingen van de gemeenschappelijke delen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper conform het ontwerp van de tuinarchitect. De groene zones worden aangelegd en aangeplant ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen. De aanleg van de privatieve terrassen zijn voorzien volgens de plannen van de architect. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

3 PRIVATIEVE DELEN

3.1 TECHNIEKEN

3.1.1 Technische kokers

De verkoper behoudt zich het recht voor de positionering en de grootte van de verticale technische kokers te wijzigen of te optimaliseren in functie van technische noodwendigheden, zonder dat de koper hier geen enig verhaal tegen kan inbrengen.

3.1.2 Verwarming

In alle appartementen wordt vloerverwarming voorzien op één circuit met één regelthermostaat. De sanitaire warmwaterproductie en de vloerverwarming zal opgewekt worden door een lucht/water warmtepomp met ingebouwde boiler.

3.1.3 Sanitair

De sanitaire installatie omvat het leveren en plaatsen van alle sanitaire leidingen alsook de sanitaire toestellen, conform het verkoopplan. Alle toevoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE – type Geberit of evenwaardig), temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement in het tellerlokaal. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad, douches en lavabo's.

Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging of badkamer. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast.

3.1.4 Elektriciteit

Elk appartement krijgt zijn individuele digitale meter dewelke geplaatst wordt in de tellerruimte. Per appartement wordt een zekeringenkast geplaatst in de berging, voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

De installatie bevat geen armaturen in de privatieve delen. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkomhal	- 1 lichtpunt, 1 schakelaar
Toilet	- 1 lichtpunt, 1 schakelaar
Leefruimte	- lichtpunten aan plafond, 3 schakelaars - 3 dubbele stopcontacten - 3 enkele stopcontacten - 1 enkel aansluitpunt distributie – tv - 1 enkel aansluitpunt telefoon
Keuken	- 1 lichtpunt, 1 schakelaar - 1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten, 1 schakelaar - 1 enkel stopcontact oven - 1 enkel stopcontact microgolfoven - 1 enkel stopcontact frigo - 1 enkel stopcontact vaatwasmachine - 1 enkel stopcontact kookplaat - 2 dubbele stopcontacten
Berging	- 1 lichtpunt, 1 schakelaar - 1 stopcontact voor voeding en sturing van warmtepomp - 1 enkel stopcontact voor wasmachine - 1 enkel stopcontact voor droogkast - 1 dubbel stopcontact voor internetaansluiting - 1 enkel stopcontact voor ventilatie-unit - 1 dubbel stopcontact
Nachthal (indien van toepassing)	- 2 lichtpunten, 2 schakelaars - 1 enkel stopcontact
Per slaapkamer	- 1 centraal lichtpunt, 2 schakelaars - 2 dubbele stopcontacten - 1 enkel stopcontact - 1 enkel aansluitpunt distributie - tv
Badkamer	- 1 dubbel stopcontact - 1 lichtpunt, 1 schakelaar - voeding badkamermeubel, 1 schakelaar - 1 enkel stopcontact voor radiator
Terrassen	- 1 lichtpunt incl. armatuur (keuze architect), 1 schakelaar - 1 enkel stopcontact per appartement

Ondergrondse berging

- 1 lichtpunt met sensor op de teller van de gemene delen

3.1.5 Zonne-energie

Per appartement worden er zonnepanelen voorzien om het E-peil van 30 te behalen. De hoeveelheid zonnepanelen is afhankelijk van de EPB-studie per appartement.

3.1.6 Videofoon en deuropener

Een volledige installatie voor videofoon verbindt alle appartementen met de toegang van het gebouw. Ieder appartement bevat ook apparatuur met belknop welke elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

3.1.7 Telefoon- & internetaansluiting

Telefoonaansluiting is voorzien. Het buizennet voor de aansluiting op het telefoonnet is voorzien in elk appartement + eveneens in de lift.

3.2 AFWERKING

3.2.1 Chape en isolatie

De chape is van het type 'zwevende vloer' waarbij deze akoestisch losgekoppeld wordt van de draagstructuur door middel van een isolerende uitvullingslaag. Op die manier worden contactgeluiden maximaal vermeden.

De chapeniveaus worden voorzien in functie van de gekozen vloeren.

3.2.2 Bepreisteringen

Er worden verschillende types pleisterwerk toegepast. De draagmuren worden afgewerkt d.m.v. dunpleister, terwijl de plafonds worden afgewerkt met spuitpleisters. De lichte scheidingswanden worden voorzien van een microfilmlijm. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers.

De dagkanten van de deur- en raamopeningen worden ingepleisterd, behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn. Er worden dus geen venstertabletten voorzien.

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, met een normale afwerkingsgraad, overeenkomstig 'TV 199 – binnenbepreistering deel 1'. De graad van afwerking is dus dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren door de koper (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

Indien er kleine scheurtjes optrede, ten gevolgen van zettingen of temperatuurschommelingen, kan dit niet ten laste gelegd worden van de ontwikkelaar. Deze zijn eigen aan het bouwproces. Dit geldt ook voor scheurtjes ter hoogte van twee verschillende materialen (vb. de overgang tussen metselwerk en beton).

3.2.3 Bevloering

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende handelswaarden zijn voorzien: 50,00€/m² (excl. btw, formaat 60/60) met bijhorende plinten.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10m², H.W. 50,00€/m² (excl. btw, formaat 30/60 tot 60/60).

Indien de koper een vloer- of wandafwerking kiest buiten het standaardpakket kan er, naast een verrekening in handelswaarde, ook een verrekening doorgerekend worden voor de plaatsing.

3.2.4 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren, klaar om te schilderen, opgehangen aan 3 paumelles. De binnendeur van het toilet is voorzien van een vrij/bezet slot. De overige binnendeuren zijn niet voorzien van een slot.

Waar nodig kunnen verlaagde plafonds worden voorzien in functie van het wegwerken van technieken.

3.2.5 Keuken

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van € 11.000 tot € 14.000 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend.

Wanneer de koper de opstelling wijzigt kan dit invloed hebben op de technische voorzieningen zoals watertoevoer en elektriciteit. Indien hier meerwerken uit voortvloeien zijn deze ten laste van de koper.

3.2.6 Sanitaire toestellen

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde voorzien van € 4.500 tot € 5.800 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage. De plaatsing van de basistoestellen is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement. Eventuele meerprijzen die voortvloeien uit andere gekozen toestellen zijn ten laste van de koper en zullen verrekend worden door de installateur.

3.2.7 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

4 KLANTENBEGELEIDING

4.1 KEUZES EN KLANTENBEGELEIDING

De koper kan de nodige keuzes maken bij de vooropgestelde firma's. Hiervoor stelt de bouwheer vaste deadlines per fase van de werken. De keuzemogelijkheid vervalt op het ogenblik dat deze deadlines verstreken zijn of het vorderen van de werkzaamheden de aannemer verplicht tot bestelling over te gaan.

De koper is verplicht binnen de 14 dagen te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht met betrekking tot de keuze van de materialen en de afwerking van zijn privaatief. Bij uitblijven van een antwoord kan de bouwheer in naam van en voor rekening van de koper de keuze van de afwerkingsmaterialen vastleggen en dit op basis van de materialen vermeld in het lastenboek.

De koper kan andere keuzes maken, dit binnen de vooropgestelde deadlines door de bouwheer. Gekozen meerwerken maken deel uit van afzonderlijke verrekeningen. Minprijzen worden niet verrekend en het verschuiven van budgetten is eveneens niet mogelijk.

Gekozen materialen beneden de handelswaarde, zoals voorzien in dit lastenboek, worden niet aanvaard om de kwaliteit te garanderen en zullen niet verrekend worden in min.

5 BIJZONDERE BEPALINGEN

5.1 OPKUIS

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. De ondergrondse kelder zal bezemschoon opgeleverd worden. Het grondig opkuisen der ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

5.2 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

Indien er werken uitgevoerd worden voor de oplevering van het appartement of vooraleer een probleem vastgesteld kan worden, wordt het appartement als opgeleverd aanvaard.

Er kunnen geen werken uit de aanneming gehaald worden.

5.3 ZETTING VAN HET GEBOUW

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

De bouwheer kan dan ook niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade ten gevolge van vroegtijdige schilder- en/of behangwerken door de koper.

5.4 AANVAARDING VAN DE WERKEN

Het bouwproces bestaat uit verschillende fases. De bouwheer dient op regelmatige basis keuzes vast te leggen voor niet-verkochte appartementen. De koper aanvaardt dan ook deze keuzes bij de aankoop van het appartement. Er kan nadien geen betwisting zijn over vergoedingen voor andere keuzes.

5.5 PLANNEN

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. De opgegeven maten en oppervlaktes zijn benaderend. Indien verschillen in min of meer zouden worden vastgesteld, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval aanleiding geven tot verrekeningen of schadeloosstellingen.

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De plannen werden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 'Gebruiksoppervlakte van een woning' van de norm NBN B06-002 (1983). Er werd gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheidingsmuur tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern.

De terrassen worden als volgt opgemeten:

- Uitkragende terrassen: van de buitenkant van de buitenmuur tot aan de buitenrand van het terras
- Inpandige terrassen: van de buitenkant van de buitenmuur tot aan de buitenkant van de terrasmuur
- Wand tussen 2 terrassen: 50% bij elk appartement

De ontwikkelaar, de ontwerpers, de aannemers en de studiebureaus kunnen, al dan niet in samenspraak, in alle omstandigheden en ten allen tijde wijzigingen aanbrengen of aanpassingen doen daar waar zij dit nodig achten. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op de keuze van de bouwmaterialen (merken, materialen, kleuren, formaten) en/of op de uitvoering van de werkzaamheden zolang dit de voorziene verkoopprijs noch de voorziene kwaliteit in negatieve zin beïnvloedt.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden. Ook de visualisaties worden louter ter illustratie getoond. De architect is steeds vrij in de keuze van de materialen.

5.6 WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking van de private delen en zullen door de aannemer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper.

De meerprijzen die deze wijzigingen met zich meedragen, met inbegrip van eventuele bijkomende studiekosten, zijn ten laste van de koper. Daarnaast kan de bouwheer niet verantwoordelijke worden gesteld voor een termijnsverlenging ten gevolge van gevraagde wijzigingen.

5.7 ERELONEN

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator, en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van diegenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of diegenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

5.8 TEGENSTRIJDIGHEDEN

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter tegenspraak is tussen de verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

1. Statuten
2. Aankoopakte
3. Verkoopovereenkomst
4. Verkooplastenboek
5. Verkoopplannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

5.9 TOEGANG TOT HET GEBOUW

Het is ten strengste verboden om tijdens de werkzaamheden het gebouw te betreden zonder de aanwezigheid van een projectleider van de promotor.

De opleveringen van de appartementen kunnen pas geschieden wanneer de gemeenschappelijke delen opgeleverd zijn. Zolang de gemeenschappelijke delen nog niet volledig afgewerkt zijn is het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

5.10 VISUALISATIES

De visualisaties die gebruikt worden voor verkoopdoeleinden zijn illustratief en kunnen afwijken van de werkelijke uitvoering. Afwijkingen kunnen de bouwheer dus niet ten laste gelegd worden.

Dit verkooplastenboek bevat 15 pagina's

Opgemaakt te op

De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

De verkoper,

De koper,