

Lastenboek

“Eigentijds en klassevol nieuwbouwproject”

APARTE UITSTRALING

In dit gezellige en warme ontwerp naar de hand van W-Architecten wordt uw zin voor karakter en stijl echt geuit.
Dit is een kleine en rustige residentie.

KWALITATIEF BOUWEN

De traditionele bouwmethode, de vooruitstrevende technieken en de all-in afwerking zorgen voor een duurzame thuis die de tand des tijd moeiteloos kan doorstaan. Jarenlang zorgeloos woonplezier zonder financiële zorgen is hier gewaarborgd!

KORTE BOUWTERMIJNEN

De ervaring van de promotor en de no nonsense aanpak garanderen afgelijnde en snelle afleveringstermijnen.

PERSOONLIJKE BEGELEIDING

Op elk moment kan u rekenen op de begeleiding, de ervaring en de kennis van het bouwteam.

Welkom in woonproject “Verzicht”

1. Technische omschrijving

1.1 Afbraak & werfinrichting

De promotor zorgt voor afbraak en bouwrijp maken van het terrein, opmeting. Inplanten van de werken.

1.2. Ondergrondse ruwbouwwerken

1.2.1. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief uitgevoerd naar de resultaten van het sonderingsverslag.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. Conform het "AREI" (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).

1.2.2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de algemene funderingsplaat en de liftput.

1.2.3. Riolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. De riolering wordt grotendeels onder de funderingsplaat gelegd en alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in polyethyleen of PVC. De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften.

1.2.4. Regenwater

Er worden regenwater putten voorzien conform de bouwvergunning.

1.3. Bovengrondse bouwwerken

1.3.1. Gewapend beton en staal

Het gebouw wordt opgetrokken in een combinatie van metselwerk, beton- en staalstructuur.

Deze werken omvatten:

- alle mogelijke kolommen en balken van het skelet - alle eventuele verstijwingwanden - alle vloerplaten en trappen - alle bevestigingen en overige betonwerken.

1.3.2. Metselwerk

De buitenmuren zijn opgevat in een spouwmuurconstructie. De binnenzijde van de spouwmuur wordt uitgevoerd in gebakken snelbouwers. De buitenmuur wordt uitgevoerd in paramentsteen en/of crepi, daartussen bevindt zich een geïsoleerde spouw. Deze metselwerken worden met P.N cement zandmortel uitgevoerd.

De lichte scheidingswanden binnen de appartementen zullen naargelang het geval uitgevoerd worden, hetzij in lichte betonblokken, hetzij in baksteen, hetzij in keramische steen, hetzij in gipsblokken, hetzij in cellenbetonblokken en indien nodig aan beide zijden bepleisterd of geplamuurd.

1.3.3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd in parament crepi gevelsteen. De gevelsteen is een hedendaagse schakering van antraciet. De gevelstenen worden bij afwerking gevoegd.

De raamdorpels en deurdorpels worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen in blauwe hardsteen. Alle steensoorten zijn van goede kwaliteit. De vlakken zijn blauw en geschuurd.

De zichtbaar blijvende muren worden opgevoegd met cementmortel van goede kwaliteit , passend van kleur en voorkomen met de bijhorende gevelsteen. De voegen in aansluiting tussen metselwerk en schrijnwerk worden uitgevoerd met elastische voeg.

1.3.4. Garages

Onder de appartementen bevinden zich de parkeerplaatsen afgesloten met poort en hekwerk.

1.3.5. 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 wordt opgevuld met minerale wolplaat of recticel Eurowall, die gaat dienstdoen als thermische en akoestische isolatie. De hellende daken van de bewoonbare delen worden geïsoleerd met minerale woldekens. Op de plannen en op de details aangeduide plaatsen en overall waar een goede uitvoering dit vereist wordt een vochtisolatie voorzien.

1.3.6. Ventilatie

Alle ruimtes die niet rechtstreeks via een raam te verluchten zijn, zijn aangesloten op een centraal mechanisch verluchtingssysteem, te voldoen aan de brandeisen. De ventilatie voldoet aan de EPB.

1.3.7. Dakwerken

Platte daken :

Er wordt gebruik gemaakt van een éénlaagse dakverdichting in roofing, met onderliggend voldoende thermische isolatie. Ter hoogte van de terrassen is de afwerking in zichtbare beton of pvc. De platte dakafwerking vertoont voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

De zichtbaar blijvende goten en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

1.3.8 Terrassen

De terrassen worden voorzien van een borstwering, bestaande uit glas met horizontale afwerking in aluminium of gegalvaniseerd en gelakt metaal.

Type en model te bepalen door architect. Hoogte conform wettelijke bepalingen.

1.3.9. Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk van het gebouw wordt uitgevoerd in PVC met vlakke structuur, uit te voeren in kleur staal grijs/ antraciet.

Alle raam- en deurgehelen beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria inzake luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte en bestendigheid tegen winddruk.

De ramen zijn vervaardigd uit holle 5 kamer profielenprofielen in hard slagvast pvc. De pvc profielen zijn vervaardigd uit een loodvrije gestabiliseerde compound. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met k-waarde 1.1. De raamgehelen voldoen aan de nieuwste EPB en glas norm.

Op alle buitendeuren op gelijkvloers zijn cilinders voorzien op basis van een centrale sleutelcombinatie.

1.4. Technische installaties

1.4.1. Videfoon en deuropener

Een volledige videfooninstallatie verbindt alle appartementen, per traphal, met de inkomdeur van het gebouw. Ieder appartement heeft een apparatuur met drukknop die het elektrisch slot , gelegen in de ingang, in werking stelt.



1.4.2. Liftinstallatie

Er wordt een machinekamerloze lift voorzien uitgerust met alle veiligheidssystemen. De liftinstallatie zal bijgevolg beantwoorden aan de meest recente Europese normeringen betreffende veiligheid en snelheid. De lift zal een telefoon, rem ingeval van stroomonderbreking, drukknop om

alarmbel te laten seinen en noodverlichting bevatten.

De binnenzijden van de kooi zijn afgewerkt met beklede wanden in esthetische en kwalitatieve kunststofplaten en geborstelde inox. Kwalitatieve en slijtvaste kunststof vloerbekleding.

1.4.3. Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type. De installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroom leverende firma het eist. 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 van kleur. Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen. De meters worden geplaatst in de daartoe voorziene ruimte van de gebouwen. Elk gebouw krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en zekeringen voorzien zijn. Zijn ook voorzien van verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke delen :

Inkom en traphal :

- verlichtingsarmaturen
- noodverlichting
- duwknoppegeheel bel
- drukknoppen in gemene delen (inkom, traphal per verdiep)
- elektrische bediening van rookluik
- branddetectie en sirene in de gemeenschappelijke delen indien vereist door brandweerverslag

Lift :

- voeding lift
- nodige lichtpunten
- 1 telefoonaansluiting
- 1 brandcontact

De meters worden geplaatst in de inkomhal en traphal van het gebouw. Ieder appartement krijgt zijn individuele meter waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Per appartement wordt een tweede zekeringkast geplaatst in de berging eveneens voorzien van verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

De installatie bevat geen lusters of armaturen in de private delen , met uitzondering van de verlichting op de terrassen waar vorm en type armatuur gekozen worden door de architect tbv. de uniformiteit van het gebouw. De installatie wordt uitgevoerd volgens het AREI en de voorschriften van de stroom bedelende maatschappij.

Voorzieningen voor de appartementen:

Het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet is voorzien in elke appartement (tot in de berging), eveneens in de lift.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

- *Slaapkamer 1*
1 lichtpunt, 2 bediening, 2 enkele en 1 dubbel stopcontact, stopcontact tel + TV
- *Slaapkamer 2 / 3*
1 lichtpunt, 2 bediening, 3 enkele stopcontacten
- *Hal*
2 lichtpunten, 3 bedieningen
- *Badkamer*

1 lichtpunt, 1 bediening, 1 voeding voor badkamermeubel, 1 enkel stopcontact, lichtpunt boven spiegel + bediening.

- Toilet

1 lichtpunt, 1 bediening.

- Berging

1 lichtpunt, 1 bediening, stopcontacten voor wasmachine, droogkast, gaswandketel en aansluiting TV modem + 1 extra stopcontact.

- Woonkamer

2 lichtpunten met elk 2 bedieningen, 4 enkele en 2 dubbele stopcontacten, 1 stopcontact tel. + T.V, bekabeling klokthermostaat (thermostaat via CV installatie).

- Keuken

1 lichtpunt met 1 bedieningen, 1 dubbel stopcontact en 2 enkele stopcontacten, aansluiting oven, kookplaat, koelkast, dampkap en vaatwasser.

- Terras

1 lichtpunt, 1 bediening aan binnenzijde, 1 stopcontact.

- Garage

1 lichtpunt, 1 bediening en 1 stopcontact (in opbouw).

1.4.4. Centrale verwarming met aardgas



Individuele verwarming op aardgas met condensatie gaswandketel (gesloten toestel) compleet met ingebouwde regelapparatuur en met productie van sanitair warm water.

De afvoer van de verbrandingsgassen en de toevoer van de verse lucht gebeurt via de CLV schouw of rechtstreeks naar buiten. De regeling gebeurt via een uurwerkthermostaat

Radiatoren : paneelradiatoren – ventiel (regime 70°-90 °) voorzien van thermostatische kranen.

Warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van -10°

- Woonkamer en keuken 22°
- Badkamer 24°
- Slaapkamer 18°

De radiatoren worden aangesloten met leidingen in alpex. De leidingen vertrekken vanaf de verdeelcollector naar iedere radiator afzonderlijk.

1.4.5 Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen.

Brandvrije deuren aan de inkom van de appartementen. De reglementair noodzakelijke brandblustoestellen zijn voorzien indien vereist door brandweer. In de traphal is er lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping. Deze is eveneens dienstig als brandkoepel.

1.4.6 Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet van water, aardgas, elektriciteit, distributie, telefoon, alsook het plaatsen van tellers en tellerkasten, vallen ten lasten van de kopers.

1.4.7. Sanitaire installatie

Voorzieningen voor de appartementen:

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in alpex. Warmwater is voorzien aan keuken, douche, lavabo.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE, dikwandig pvc afvoerbuis) temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Alle verticale leidingen worden voorzien in speciaal daarvoor voorziene kokers en uitgerust met ontluchtingsleidingen.

Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging, geen afvoer voorzien voor droogkast.

1.5 Inrichting inkom en traphallen

De buitendeur inkom wordt uitgevoerd met een combinatie van brievenbussen en videofonie.

De inkomdeur van de appartementen wordt uitgevoerd, beantwoordend aan de brandveiligheid. De ingang deur is een beglaasde deur, voorzien van elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen en een deurpomp. Ze is voorzien van een vaste knop aan de buitenkant en éénzijdig met een deursluiting aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel. De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een slot met cilinder, dit in combinatie met het slot van de ingang deur.

De trappen zijn conform brandveiligheid uitgevoerd in gladde beton. Ze zijn voorzien van een leuning in metaal of aluminium. De gemeenschappelijke delen worden gepleisterd en geschilderd, dit is ook het geval voor de onderzijde van de trappen. Eventueel houtwerk in de gemeenschappelijke delen wordt geschilderd met twee lagen verf.

De vloeren van de inkomhal gelijkvloers worden afgewerkt met keramische vloer van goede hoedanigheid, evenals de overlopen op verdieping.

1.6. Afwerking

1.6.1. Vloeren

De keuze van vloer zal gebeuren uit een standaard pakket bij de leverancier aangeduid door de bouwheer waar alle hieronder beschreven vloerbedekkingen te inzage liggen.

De rechte plaatsing van tegels op mortelbed evenals de plinten zijn inbegrepen in kleurkeuze Anthraciet of Pierre de France, handelswaarde 30€. Binnen handelswaarde van 30€ keuze uit heel wat andere vloeren mits plint in meerprijs.

1.6.2. Wandafwerking

Chape en isolatie

Akoestische isolatie tegen geluidshinder. De vloeren zijn van het zwevend type zodanig vullend is de bovenlaag een zand en mortel bed waar harde bevoering voorzien is.

Bepreisteringen

De muren worden waar nodig bepleisterd volgens de regels der kunst. Plafonds zijn afgewerkt dmv. spuitplamuur. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd, behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn. De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot schilderwerken. Venstertabletten worden afgewerkt in pleister, daar waar nodig (porte fenêtre) in natuurstenen tablet.

Wandtegels

Er is voorzien in wandbetegeling rond de douche tot aan het plafond. Keuze uit beschikbare stalen of bij de leverancier. Handelswaarde 25€.

1.6.3. Sanitaire toestellen

De badkamer is voorzien van een douchetub met thermostatische mengkraan. Lavabomeubel met design inbouw lavabo en mengkraan, onderkast, spiegel en verlichting. Afzonderlijke wc en handenwasser met koudwaterkraan zijn voorzien in het toilet.

Per appartement is er voorzien in een ruim assortiment kleuren bij de door de bouwheer aangeduide toonzaal. Uitbreiding of wijziging van de sanitaire toestellen blijft steeds mogelijk mits verrekening met de bouwheer. Eventuele bijkomende toe – en afvoeren zullen afzonderlijk verrekend worden. In de berging is een dienstkraan en dienstlavabo voorzien, evenals de aansluiting & afvoer voor wasmachine.



1.6.4. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren opgehangen aan 3 paumellen, kruk en slot + sleutel + deurbekleding in inox.

Ramen die niet te pleisteren zijn worden aan de binnenzijde afgewerkt met houten uitbekledingen, klaar om te schilderen.

1.6.5. Keukeninrichting

Deze is in de appartementen voorzien voor een handelswaarde van 6500€ (exclusief btw), te kiezen in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal(toestellen inbegrepen).

Aanduiding op plan is indicatief en wordt in detail uitgetekend door keukenfirma.

Er is een enkele spoelbak met mengkraan en afdruipt, koelkast, micro/ oven, kookplaat elektrisch, vaatwas en dampkap (via centrale toevoer of rechtstreeks naar buiten) voorzien in deze waarde. Uitbreiding of wijziging van de keukeninrichting blijft steeds mogelijk mits verrekening met de bouwheer.

1.6.6. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de private delen

1.7. Bijzondere bepalingen

1.7.1. Opkuis

De lokalen zullen borstelschoon worden opgeleverd. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten van de koper. Eventueel opstopwerk in het pleisterwerk is niet inbegrepen.

1.7.2. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten, werken om het even van welke aard voor de definitieve oplevering (overname) van het gebouw zelf of door derden te laten uitvoeren, zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de promotor.

1.7.3. 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 architect, aannemer, bouwheer. Het gaat er immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

1.7.4. Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de prijs. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit loon, noch de inrichting zelf.

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 dan niet vermeld op plannen.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden.

1.7.5. Lastenboek

De bouwheer / verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

1.7.6. Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn na goedkeuring van bouwheer. Op advies van architect behoudt de verkoper / bouwheer zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen onder welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. de materialen zijn niet meer verkrijgbaar op de markt, leveringstermijn niet verenigbaar met de normale gang van de werken,

1.7.7. Erelonen

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

1.7.8. Aansluitingen

De aansluitingen en tellerkasten voor individuele aansluiting van gas, water en elektriciteit zijn ten laste van de klant, evenals de diverse aansluitkosten bij de netbeheerder en de distributiemaatschappijen en rioolaansluiting. De individuele aansluiting van TV, internet en telefoon is eveneens ten laste van de koper: de nodige wachtleidingen worden voorzien.

1.7.9. Wijzigingen op vraag van de koper

Wijzigingen en / of aanpassingen welke op 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 / bouwheer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens de aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper.

Op de voorziene kostprijs van de door de koper gesupprimeerde werken zal bij teruggave voor de onkostenvergoeding van alle door de bouwheer / verkoper gedane uitgaven en werken, alsook voor de gederfde winst op de niet uit te voeren werken een mindering van 30% worden toegepast.

2. Administratieve bepalingen

2.1. Algemeen

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die 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 hechtend aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Dit lastenboek dat, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.
- De verkoop gebeurt conform de bepaling van de "Wet Breyne" verkoop op plan.
- Er is een 100% voltooiingswaarborg bij akte
- Betaling in schijven volgens de vooruitgang der werken.
- Voorlopige oplevering bij afgifte sleutels & definitieve oplevering na 12 maanden.

Alle vermelde prijzen zijn excl. BTW, registratierechten, erelonen van de notaris, vaste aktekosten en pro rata deel van de kosten in de basisakte. Aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen zijn te dragen door de koper.

2.2. Plannen

De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. De appartementen worden gebouwd volgens deze plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische studies. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen of aanleiding kunnen geven tot een eis tot schadevergoeding door één der partijen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als « circa »-maten. Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve, esthetische, stabiliteit, akoestische en/of technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

2.3. Materialen, installaties of verwerking

De kwaliteit en het concept zijn principieel vast. De Promotor behoudt zich het recht voor om de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan te wijzigen en te vervangen door gelijkaardige in overleg met de architect, zonder de kwaliteit te schaden.

2.4. Projectteam

Leden van het Projectteam zijn indicatief en kunnen door de Promotor vervangen worden zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

2.5. Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken, uitvoeringswaarborg

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiend uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper, alsook van substantiële wijzigingen die door de overheid zouden worden opgelegd.

2.6. Wijzigingen

Dit lastenboek is met de nodige nauwkeurigheid opgesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De Promotor behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering of indien dit om praktische, constructieve of andere noodzakelijke technische redenen nuttig of noodzakelijk wordt geacht, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkoopslastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de Promotor hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de Promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot.

Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.

In dit verkoop lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit verkoop lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in de verkoopovereenkomst bepaald en door de Promotor ondertekend.

De koper stelt de Promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de Promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de Promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor betreffende keuze van materialen, kleuren, enz.

2.7. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, is de toegang tot de bouwplaats ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de Promotor of van de verkoper of van de architect of projectleider en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekenden vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De Promotor wijzen alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de Promotor of diens afgevaardigde, noch de aannemer of architect.

2.8. Taksen en belastingen

De kosten van registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

2.9. Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor de Residentie werd afgeleverd op 05/05/2016 door de Gemeente Zonnebeke onder dossiernummer

2.10. Oplevering

De appartementen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van het appartement, uitvoeren van de schilderwerken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en inbezitname van dit eigendom.

De sleutels worden, bij oplevering, overhandigd aan de koper nadat alle facturen voldaan zijn.

2.11. Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet

vermeld staan in voormelde beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet tot de verkoopprijs, evenals de omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen en opstopwerk in het pleisterwerk. Alle afbeeldingen zijn louter illustratief en hebben geen contractuele waarde.