

Residentie

DE MERODE

OSWALD PONETTESTRAAT 101-103 TE 9600 RONSE

VERKOOPSLASTENBOEK



BOUWHEER

LOTUS INVEST

+32 479 94 93 97
info@dnsprojects.com

ARCHITECT

ARCHIKODE
Hubert Frère-Orbanlaan 571
9000 Gent
koen@archikode.be

Inhoudstabel		
1. Het project	3	
2. Technische bepalingen ruwbouw en omgevingsaanleg	3	
2.1. Grondwerken	3	
2.2. Funderingen	3	
2.3. Riolering	3	
2.4. Gevelafwerking	3	
2.5. Dorpels	3	
2.6. Terreinaanleg	3	
2.7. Ondergrondse verdieping	3	
2.8. Individuele kelderbergingen	3	
3. Technische bepalingen afwerking en technische installatie appartementen	3	
3.1. Elektriciteit	3	
3.1.1. Voorzieningen	3	
3.1.2. Zonnepanelen	4	
3.2. Centrale verwarming en waterbedeling	4	
3.3. Sanitaire installaties	4	
3.3.1. Algemeen	4	
3.3.2. Leidingen	4	
3.3.3. Sanitaire toestellen	4	
3.4. Pleisterwerken	4	
3.5. Chapewerken	5	
3.6. Bevloeringen	5	
3.7. Faiencetegels	5	
3.8. Budgetten vloer en tegelwerken	5	
3.9. Buitenschrijnwerk	5	
3.10. Binnenschrijnwerk	5	
3.10.1. Deuren	5	
3.10.1.1. Inkomdeur appartement	5	
3.10.1.2. Binnendeuren	5	
3.10.2. Keukeninrichting	5	
3.11. Ventilatie	5	
3.12. Schilderwerken	5	
3.13. Terrassen	5	
3.14. Liftinstallatie	5	
4. Administratieve bepalingen	5	
4.1. Algemeen	5	
4.2. Kosten	6	
4.2.1. Erelonen architect en studiebureaus	6	
4.2.2. Niet inbegrepen	6	
4.2.3. Nutsvoorzieningen	6	
4.3. Materialen en handelswaarden	6	
4.4. Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats	6	
4.5. Meerwerken en wijzigingen	7	
4.6. Waarborgen	7	
4.6.1. Algemeen	7	
4.6.2. Wet Breyne	7	
4.6.3. 10-jarige aansprakelijkheid	7	
4.6.4. Zettingen	7	
4.7. Verplichtingen partijen	7	
4.8. Tegenstrijdigheden	8	
4.9. Termijn / Weerverletdagen	8	
4.10. Winstderving	8	
4.11. Termijnen	8	
4.12. Voorlopige oplevering	8	
4.12.1. Algemeen	8	
4.12.2. Ingebruikname	8	
4.13. Ondertekening	8	

Verkoopslastenboek

1. Het project

Op de hoek van de Oswald Ponettestraat en de Mérodestraat wordt residentie De Merode gebouwd. Het project omvat een ondergrondse parking met 22 parkeerplaatsen, 22 bergingen, fietsenstallingen en een gemeenschappelijk afvallokaal. Bovengronds zijn er 22 appartementen voorzien, verspreid over 4 bouwlagen. Eveneens is er bovengronds een grote gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien in het gebouw zelf.

Het project omvat 1, 2 en 3 slaapkamerappartement en we hopen daarmee alvast een breed publiek aan te spreken.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en de afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.

2. Technische bepalingen ruwbouw en omgevingsaanleg

2.1. Grondwerken

De graafwerken ten behoeve van de funderingen worden uitgevoerd tot op de vaste, voldoende draagkrachtige grond. Om dit te bepalen wordt indien nodig een sondering uitgevoerd.

De graafwerken ten behoeve van de rioleringen worden uitgevoerd met voldoende verval. Alle aan- en afvoer van grond gebeurt overeenkomstig de vigerende milieuwetgeving.

2.2. Funderingen

De funderingen worden volledig uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door het ingenieursbureau. De aardingslus wordt voorzien onder de funderingen.

2.3. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in PVC buizen. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet is uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De aansluiting op het rioleringsnet gebeurt overeenkomstig de gemeenschappelijke bepalingen. (Toezichtputten op het plan zijn louter ter informatie, het aantal en plaats zal in onderling overleg tussen bouwheer en installateur gebeuren)

2.4. Gevelafwerking

De gevelafwerking wordt uitgevoerd volgens de geveltekeningen en daarop vermelde materialen. De architect kan steeds (zonder goedkeuring van de kopers) deze materialen wijzigen in functie van zijn architecturale visie, besteltijden, details of vraag van de gemeente of andere officiële instanties. Hij zal echter steeds de kwaliteit van het gebouw behouden.

2.5. Dorpels

De raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen of in hetzelfde materiaal als buitenschrijnwerk.

2.6. Terreinaanleg

De gemeenschappelijke zone wordt smaakvol aangeplant, rekening houdend met een zo weinig mogelijk onderhoud naar de toekomst toe voor de bewoners

- Afbakening van de privaatieve tuinen zal gebeuren dmv een draadafsluiting type Bekaert. (meubilair en bomen op de plannen zijn louter indicatief)
- Bestaande omheiningen op de perceelsgrenzen blijven behouden.
- Een gemeenschappelijke fietsenberging is voorzien ondergronds, maar ook op de gelijkvloers verdieping.

2.7. Ondergrondse verdieping

In de ondergrondse verdieping zijn 22 garages voorzien. De afwerking van de autostaanplaatsen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur). Voor de staanplaatsen wordt een belijning en nummering voorzien. De vloer van de inrit van de parking wordt uitgevoerd in geborstelde beton in helling. De ondergrondse parking wordt afgesloten met een geautomatiseerde sectionaalpoort, te bedienen met een afstandsbediening of met de sleutel van het appartement. In geval van een elektriciteitspanne kan de poort manueel (van binnenuit) ontgrendeld worden. Elke autostaanplaats wordt voorzien van 1 afstandsbediening die de algemene toegangspoort tot de ondergrondse parking bedient. Bijkomende afstandsbedieningen zijn in optie verkrijgbaar.

2.8. Individuele kelderbergingen

De afwerking van de bergingen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur). De binnendeur is een standaard vlakke tubespaan-schilderdeur en wordt opgehangen aan een houten te schilderen deuromlijsting met 3 scharnieren. De elektrische uitrusting bestaat uit 1 centraal verlichtingstoestel met bediening via een bewegingssensor.

3. Technische bepalingen afwerking en technische installatie appartementen

3.1. Elektriciteit

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkend organisme.

3.1.1. Voorzieningen

Berging:

- 1 dubbel stopcontact voor Telenet of Proximus
- 1 enkel stopcontact voor ventilatie-unit
- 1 enkel stopcontact voor warmtepomp
- 1 enkel stopcontact wasmachine met aparte zekering
- 1 enkel stopcontact droogkast met aparte zekering

1 enkel stopcontact voor de omvormer van de zonnepanelen (enkel indien zonnepanelen van toepassing zijn voor het behalen van het vooropgestelde E-peil)
1 schakelaar
1 lichtpunt

Keuken:

1 dubbel stopcontact aan het aanrecht
1 enkel stopcontact oven met aparte zekering
1 enkel stopcontact kookvuur met aparte zekering
1 enkel stopcontact voor dampkap
1 enkel stopcontact voor koelkast
1 enkel stopcontact voor vaatwas
1 schakelaar (2 schakelaars voor appartement 0.1)
1 lichtpunt (2 lichtpunten voor appartement 0.1)

Hoofdslaapkamer:

2 dubbele stopcontacten
1 enkel stopcontact
1 schakelaar
1 lichtpunt

Slaapkamers:

1 enkel stopcontact
1 dubbel stopcontact
1 schakelaar
1 lichtpunt

Badkamer:

1 dubbel stopcontact
1 schakelaar
1 lichtpunt plafond
1 voeding boven lavabo

Inkomhal & nachthal:

1 lichtpunt
2 schakelaars (1 schakelaar in nachthal) (3st in app 0006,1007, 2007 en 3002)
1 autonome rookmelder (niet in nachthal)
1 enkel stopcontact

WC:

1 schakelaar
1 lichtpunt

Zithoek/eethoek/terras:

1 binnenpost parlofoon
2 lichtpunten
1 lichtpunt terras
3 schakelaars
1 dubbel stopcontact
3 enkele stopcontacten
1 aansluiting voor distributie (Coax)
1 telefoon/data stopcontact (UTP)
1 thermostaat

Al het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Niko original wit. Schakelmateriaal buiten is van het type Hydro spatwaterdicht, eveneens van het merk Niko.

Verlichtingsarmatuur op het terras is inbegrepen.

3.1.2. Zonnepanelen

Als de studie van de EPB-coördinator het vereist om aan E-peil 30 te geraken, dan zullen er fotovoltaïsche panelen voorzien

worden die op het plat dak van het gebouw kunnen geplaatst worden.

3.2. Centrale verwarming en waterbedeling

De centrale verwarming bestaat uit een lucht-waterwarmtepomp, die voldoende vermogen levert om de vloerverwarming van warm water te kunnen voorzien en om de distributie van warm water voor sanitaire doeleinden te kunnen verzekeren. De installatie van een lucht-waterwarmtepomp bestaat uit een binnen- en een buitenunit. De binnenunit wordt in de berging van het appartement geplaatst, de buitenunit wordt op het plat dak geplaatst of in de privaatieve tuin (dit voor de gelijkvloerse appartementen). De leidingen van de verwarming worden in de chape voorzien volgens een legplan dat wordt aangeleverd door de installateur. De vloerverwarming wordt voorzien in de leefruimte, keuken, slaapruintes en badkamer.

Bij een buitentemperatuur van -10°C worden volgende binnentemperaturen gewaarborgd :

- Zithoek, eethoek, keuken : 22°C
- Slaapkamers en nachthal : 20°C
- Inkomhal en berging : 18°C
- Badkamer : 24°C

De temperatuurregeling gebeurt door één kamerthermostaat die in de leefruimte geplaatst wordt.

Indien het vermogen van de vloerverwarming in de badkamer niet voldoende is zal hier een extra radiator voorzien worden.

3.3. Sanitaire installaties

3.3.1. Algemeen

De sanitaire installatie zal beantwoorden aan de voorschriften van de lokale waterbedelingsmaatschappij. De watermeters zijn voorzien van alle nodige kraanwerk en beveiligingsvoorzieningen.

3.3.2. Leidingen

De afvoerleidingen zijn voorzien in PVC of PP. De koud- en warmwaterleidingen zijn van het type PEX/AL/PEX.

3.3.3. Sanitaire toestellen

Voor elk appartement wordt een handelswaarde van 3.100 € excl BTW voorzien voor de levering van de toestellen volgens onderstaande lijst. Voor de 2 dakappartementen en alle 3-slaapkamerappartementen zal er een handelswaarde van 5.000€ excl BTW voorzien worden.

De kopers kunnen andere sanitaire toestellen kiezen, eventuele meerprijs wordt verrekend.

Inloopdouches zijn mogelijk maar dienen gekozen te worden bij de vloerleverancier. (alle aanpassingen zijn ten laste van de koper)

Indien de wijzigingen ook inhouden dat er toestellen van bijzondere aard dienen te worden geplaatst, wordt een afzonderlijk bestek opgemaakt ter verrekking van de bijkomende plaatsingswerkzaamheden.

3.4. Pleisterwerken

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips- en/of spuitpleister. De schilder dient te

zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (oa zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk,...). Deze scheurvorming kan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

3.5. Chapewerken

Voor het plaatsen van de chape wordt de vloerplaat uitgevuld met een gespoten pur laag of gelijkwaardig, bovenop deze laag wordt er een akoestische isolatie aangebracht waarna de chape 'zwevend' wordt geplaatst voorzien van de nodige randisolatie.

3.6. Bevloeringen

Alle ruimten worden als basis voorzien van een keramische vloertegel. De tegels worden verlijmd op de chape in een orthogonaal patroon. Alle voegen van vloertegels zijn standaard grijs. De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van tegels van minimaal 30x30 en maximaal 60x60cm niet geresectificeerd.

3.7. Faiencetegels

De muurbekleding in faience is enkel voorzien in de douche en rond het bad. Voor de douche loopt de faience tot tegen het plafond en is tevens voorzien van een vochtwerende folie. De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van minimaal 25x40 tot maximaal 60x60cm niet geresectificeerd.

3.8. Budgetten vloer en tegelwerken

De keuze van de vloer- en faiencetegels dient te gebeuren bij Tile Trade Center.

Zowel de vloer als wandtegels hebben een particuliere handelswaarde van 35€/m² excl BTW.

Plinten hebben een handelswaarde van 12€/lm excl BTW.

Speciale patronen, moluren, plaatsing van natuursteen, afwijkende tegelformaten zullen deel uitmaken van een verrekening. Indien er bij de plaatsing van vloeren en materialen buiten de standaardvloeren en tegels geconstateerd wordt dat er onvoorzien meerwerken zijn zullen deze deel uitmaken van een verrekening.

Indien het gekozen patroon met zich meebrengt dat er een ontkoppelingmat moet voorzien worden ten behoeve van de vloerverwarming is deze ten laste van de koper.

3.9. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Het schrijnwerk wordt thermisch gelakt in een kleur door de architect te bepalen. Draairichting en kipstand van de ramen volgens aanduiding op de plannen. De schuiframen dewelke uitgeven op de terrassen worden telkens voorzien van een vast deel en een schuivend deel. De overgang van leefruimte naar terras zal drempelloos uitgevoerd worden.

3.10. Binnenschrijnwerk

3.10.1. Deuren

3.10.1.1. Inkomdeur appartement

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur van het type schilderdeur. Deze deur is voorzien van een driepuntsluiting.

3.10.1.2. Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren en worden opgehangen aan een houten deuromlijsting, te schilderen door de koper. Deze worden geleverd door de specialzaak aangeduid door de bouwheer. Hier kunnen alternatieve deuren gekozen worden.

3.10.2. Keukeninrichting

De keukeninrichting heeft een hoogwaardige kwaliteit, en is voorzien van spoelbak met kraan, elektrische kookplaat, oven, recirculatie dampkap, vaatwas en ingebouwde koelkast. Voorziene budget is 8.500€ inclusief plaatsing en excl BTW voor de appartementen de 2- en 3-slaapkamerappartementen. Voor de 1-slaapkamerappartementen het budget 7.500€ inclusief plaatsing en excl BTW.

De keuken wordt geleverd door de specialzaak aangeduid door de bouwheer. Hier kan indien gewenst een keuken naar keuze uitgetekend worden. De eventuele meerprijs wordt verrekend.

3.11. Ventilatie

De ventilatie van het appartement gebeurt via type C+.

Deze ventilatie zal in de berging geplaatst worden.

3.12. Schilderwerken

De schilderwerken in de gemeenschappelijke hal zullen uitgevoerd worden door Lotus Invest. Schilderwerken van de privatieve delen zijn ten laste van de kopers.

3.13. Terrassen

De terrassen worden zoals aangeduid op de bouwplannen bekleed met terrastegels op tegel dragers.

Op het gelijkvloers worden de terrastegels geplaatst op een zandcementbed.

3.14. Liftinstallatie

De liften zullen worden uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften en zal bovendien ook aan de norm voor rolstoeltoegankelijkheid voldoen. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

4. Administratieve bepalingen

4.1. Algemeen

De verkoop van de appartementen gebeurt onder de Wet Breyne. De bouwheer zorgt voor een voltooiingswaarborg, die de kopers de hoogst mogelijke bescherming biedt. De betalingen zullen gebeuren op basis van facturen opgemaakt door de bouwheer aan koper. Deze facturen zijn betaalbaar 14 dagen na factuurdatum. Laattijdige betaling van deze facturen geeft de bouwheer het recht tot eisen van een nalatigheidsintrest van 3% op het openstaande saldo, alsook de verlenging van uitvoeringstermijn met het aantal dagen van de laattijdige betaling. De betalingen dienen te gebeuren in volgende schijven (deze werken zullen als voltooid worden bewezen dmv een attest van de door de bouwheer aangestelde architect) :

Schijven voor het appartement

Bij het plaatsen van de werfinrichting	5%
Na het storten van de funderingsplaat	15%
Na het storten van de vloerplaat van het gelijkvloers	10%
Na het storten van de plaat boven het gelijkvloers	10%
Na het storten van de plaat boven de 1e verdieping	10%
Na het storten van de plaat boven de 2e verdieping	10%
Na het storten van de plaat boven de 3e verdieping	10%
Bij start plaatsen van de dakdichting	10%
Bij start plaatsen van het buitenschrijnwerk	5%
Bij start plaatsen van de leidingen van de technieken	5%
Bij start plaatsen van de pleister- en chapewerken	5%
Op het ogenblik van de voorlopige oplevering	5%

Schijven voor de garage & berging

Na het storten van de funderingsplaat	40%
Na het storten van de plaat boven het gelijkvloers	40%
Op het ogenblik van de voorlopige oplevering	20%

4.2. Kosten

4.2.1. Erelonen architect en studiebureaus

De erelonen voor het standaard plan van de architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en de ingenieur stabiliteit en technieken, die aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de basisprijs van het appartement. Wijzigingen aan de plannen t.o.v. de oorspronkelijke plannen (in zoverre mogelijk en toegestaan), kunnen desgevallend in samenspraak doorgesproken worden met de promotor, architect en het betreffende studiebureau en kunnen meerprijzen met zich meebrengen.

4.2.2. Niet inbegrepen

Volgende kosten zijn NIET inbegrepen in de basisprijs van het appartement en zijn bijgevolg ten laste van de koper :

- Bouwtaksen
- Registratierechten op de grondaandelen
- BTW op de constructiewaarde
- Notariskosten (incl erelonen) van de verkoop- en eventuele kredietakte met de daarop verschuldigde BTW
- Kosten voor opmaak van de notariële basisakte met haar bijlagen
- Alle aansluitingskosten op rioleringen, gas, water, elektriciteit, telefoon en TV distributie en de installatie van bijhorende meters
- Kosten voor de brandpolis
- Alle kosten syndicus en gemeenschap

- Kosten voor gemeenschappelijke uitrustingen zoals afvalcontainers, gereedschap en onderhoudsmateriaal in het algemeen
- Verlichtingstoestellen voor privégebruik tenzij ze uitdrukkelijk vermeld staan in dit lastenboek
- Schilder- en behangwerken van de privatieve delen
- De op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de vaste of losse meubels of installaties, waaronder de keuken, de badkamer, de vestiaire, de haard en dergelijke zijn uitsluitend figuratief en dienen enkel ter oriëntatie en als suggestie voor inrichting. Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de prijs van de onroerende goederen, uitgezonderd deze die gebudgetteerd zijn en die als zodanig vermeld worden in de beschrijving van de standaardvoorzieningen hierboven vermeld.

4.2.3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen en hun bijhorende attesten zijn niet in de basisprijs van het appartement inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper.

De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen voldoen en dit op voorlegging van de betreffende facturen door de promotor. De promotor verzorgt de coördinatie van deze aansluitingen en zal hiervoor een coördinatievergoeding van 10% aanrekenen.

Het gaat hier om werken die verplicht uitgevoerd en gefactureerd worden door de nutsmaatschappijen (en/of overheden) voor het moment van voorlopige oplevering en die aangevuld worden door eventuele werken die specifiek verband houden met de uitvoering van de aansluitingen van de nutsvoorzieningen.

De verbruikskosten tot de voorlopige oplevering zijn voor rekening van de aannemer of promotor. Vanaf voorlopige oplevering worden de nutsvoorzieningen individueel gemeten en aangerekend aan de koper door de betreffende maatschappijen.

4.3. Materialen en handelswaarden

De verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit bestek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde. De appartementen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder het voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteit- of technische studies.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden werden ter goeder trouw door de architect opgemaakt na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen; hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

4.4. Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats

Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering heeft plaatsgevonden. Dit ontslaat de bouwheer van alle verantwoordelijkheid en garantie

ten opzichte van de eigenaar/koper voor wat zijn werk betreft. Alle bezoeken van de kopers aan de werf voor de voorlopige oplevering moeten telefonisch aan de bouwheer gemeld worden en zullen in onderling overleg worden afgesproken. (het niet telefonisch bereikbaar zijn van de bouwheer geeft geen recht tot bezoek aan de bouw zonder enig overleg).

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet-aangesteld door de bouwheer, zonder zijn toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

4.5. Meerwerken en wijzigingen

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en de verkoper enerzijds of tussen koper en onderaannemer aangesteld door de verkoper anderzijds omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Een kopij van deze offerte dient door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na verzending, ondertekend aan de bouwheer of onderaannemer van de bouwheer bezorgd te worden. Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen. Elke wijziging aan de in dit bestek beschreven materialen, gaat gepaard met een aanvullende kost die de kosten dekt voor het beheer, de coördinatie en de administratie. Deze kost bedraagt 10% van de kosten voor de wijziging waarom de koper verzoekt. De bouwheer betaalt het verschil niet terug in het geval dat de prijs van het materiaal dat de koper kiest lager is dan die van het standaard materiaal vermeld in dit bestek.

In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn, automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per 250€ excl BTW aan meerwerken. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Van zodra de offerte voor meerwerken ondertekend is, is de verkoper vrij om deze al te factureren aan de hierboven geldende betalingsvoorwaarden.

4.6. Waarborgen

4.6.1. Algemeen

Waarborgen worden afgesloten overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

4.6.2. Wet Breyne

Alle wettelijke verplichtingen van de Wet Breyne worden in acht genomen. Depromotor stelt een bancaire waarborg die de voltooiing van het (de) gekochte appartement(en) zal garanderen. De notaris vermeldt in de verkoopakte de overeenkomst waarbij de borgtocht werd verleend en zal een afschrift van dienaarborg toevoegen bij de verkoopakte.

De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven op het moment van de voorlopige oplevering. Overeenkomstig de principes van de Wet Breyne zal de aannemingsprijs gefactureerd

worden volgens vastgelegde betalingsschijven die gerelateerd zijn aan het verloop van de uitvoering der werken wat geattesterd zal worden door de architect.

4.6.3. 10-jarige aansprakelijkheid

De voorlopige oplevering gaat gepaard met de officiële goedkeuring van de koperover de aan hem geleverde werken en sluit elk verhaalrecht van zijn kant uit metbetrekking tot de zichtbare gebreken.

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering van de respectievelijk verworven privatieve en/of gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de promotorniet meer verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken (artikel 1642 BW).

4.6.4. Zettingen

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van hetgebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van de oplevering of betaling en ressorteren anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect, studiebureau of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen die inherent zijn aan de natuur van het gebouw.

Als na de voorlopige oplevering, ingevolge van het zetten van het gebouw of het uitzetten van de materialen, kleine barsten worden vastgesteld in de muren en plafonds die niet kunnen worden toegewezen aan een fout bij het ontwerp of de uitvoering ervan, is het herstel van deze barsten voor rekening van de koper.

4.7. Verplichtingen partijen

In geval van miskenning van de uitvoeringstermijn zoals bepaald in de koopovereenkomst/(ver)koopbelofte, zal de promotor desgevallend enkel kunnen worden gehouden tot betaling van een schadevergoeding die in de koopovereenkomst/(ver)koopbelofte is bepaald. Elke andere schadevergoeding is uitgesloten, in het bijzonder elke vergoeding van immateriële, indirecte, lichamenlijk of gevolgschade, met inbegrip van (doch niet beperkt tot) winstderving, omzetverlies, inkomstenderving, productiebeperkingen, administratie- of personeelskosten, een verhoging van algemene kosten, bijkomende huurkosten, verlies van cliënteel of vordering van derden.

De promotor kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor maatwerkmeubilair datvóór de voorlopige oplevering door de koper werd besteld en achteraf niet blijkt te corresponderen met de afmetingen op plan.

De promotor kan niet aansprakelijk worden gesteld indien de kopers de onderhoudsvoorschriften, zoals opgenomen in het Post Interventie Dossier, nietnavolgen.

De promotor stelt een “veiligheidscoördinator ontwerp en verwezenlijking” aan en geeft de coördinator de opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de ontwerpfase en de uitvoering van het bouwproject alsook tot het opmaken van het Post Interventie Dossier (bepaald volgens KB van 25-01-2001 betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen).

4.8. Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Mochten er zich tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een derde zijn uiteraard alle kosten, erelonen daarvan ter zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en verkoper, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen de koper en de bouwheer.

4.9. Termijn / Weerverletdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Bij discussie over het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI vragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbaar dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of windsnelheden boven 60 km/h.

4.10. Winstderving

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 50% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper zou beslissen om de badkamer en/of keuken niet via de bouwheer te bestellen, dan dient de koper aan de bouwheer een technisch plan te bezorgen met de inplanting (maatvoering) van lichtschakelaars, stopcontacten, watertoevoer en -afvoer, ... binnen een termijn die door de bouwheer wordt opgelegd. Indien de koper zou beslissen om de vloeren en/of het binnenschrijnwerk (uitgezonderd inkomdeur) niet via de bouwheer te bestellen, dan dient de koper aan de bouwheer een plan te bezorgen met draairichting deuren, plaats en dikte wandtegels ifv de uromlijsting, ... binnen een termijn die door de bouwheer wordt opgelegd.

4.11. Termijnen

- De start der werken is voorzien in het najaar 2025.
- Duurtijd der werken: uiterlijk 550 werkdagen na start van de ruwbouwwerken van de funderingsplaat.

4.12. Voorlopige oplevering

4.12.1. Algemeen

De aanvangsdatum der werken en de dwingende uitvoeringstermijn zullen worden bepaald in het verkoopcontract. Een tijdelijke stopzetting van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdspanne die nodig is om de werken weer op te starten.

4.12.2. Ingebruikname

De overhandiging van de sleutels gebeurt na :

- Ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering ;
- Het betalen door de koper van het saldo van de aannemingsom, alsook de eindafrekening van de meerwerken en nutsaansluitingskosten ;
- Vrijgave van de waarborg.

Pas hierna zal de koper kunnen en mogen beschikken over het gebouw.

De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw geldt echter als vermoedendat de koper stilzwijgend de voorlopige oplevering heeft aanvaard, behoudens tegenbewijs.

De voorlopige oplevering vindt plaats binnen de week na schriftelijke (mail), mondelinge vraag van de bouwheer aan de koper. Deze vraag van de bouwheer kan geschieden van zodra het appartement bewoonbaar is. Dwz: dat alle materialen geplaatst zijn. Kleine gebreken kunnen géén aanleiding geven tot het niet ondertekenen of voldoen van de voorlopige oplevering, deze gebreken zullen opgenomen worden in het verslag van voorlopige oplevering en in onderling overleg zal er een redelijke datum vastgesteld worden tegen wanneer deze gebreken moeten afgewerkt zijn. De laatste schijf van 5% zal voor ondertekening voldaan worden (20% per parkeerplaats).

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering ontdaan van alle afval (zoals lege verpakkingen) en wordt uitgeborsteld. De detail opkuis is ten laste van de koper.

4.13. Ondertekening

Dit lastenboek werd opgemaakt om toe te voegen bij de verkoopovereenkomst.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat. Onduidelijkheden werden op verzoek van de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals beschreven in dit lastenboek. Om elk misverstand te vermijden, gelden enkel de schriftelijke overeenkomsten tussen partijen. De promotor en de koper verklaren dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de promotor. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.
Datum ondertekening :

De koper :
(1 exemplaar)

Naam:

Wonende te:

Email:

Gsm:

Koper van appartement/parking/berging:
.....

Handtekeningen/datum:

De verkoper :
(2 exemplaren)

Naam: LOTUS INVEST bv

Email: info@dnsprojects.com

Handtekeningen/datum:

Disclaimer:

Alle weergegeven uitspraken, informatie, visualisaties en gegevens worden geacht accuraat en betrouwbaar te zijn. Ze worden echter weergegeven zonder enige uitdrukkelijke of stilzwijgende waarborg, garantie of aansprakelijkheid.