

**BOUWEN VAN
7 APPARTEMENTEN**

**RESIDENTIE
SPARTA**



Verkooplastenboek

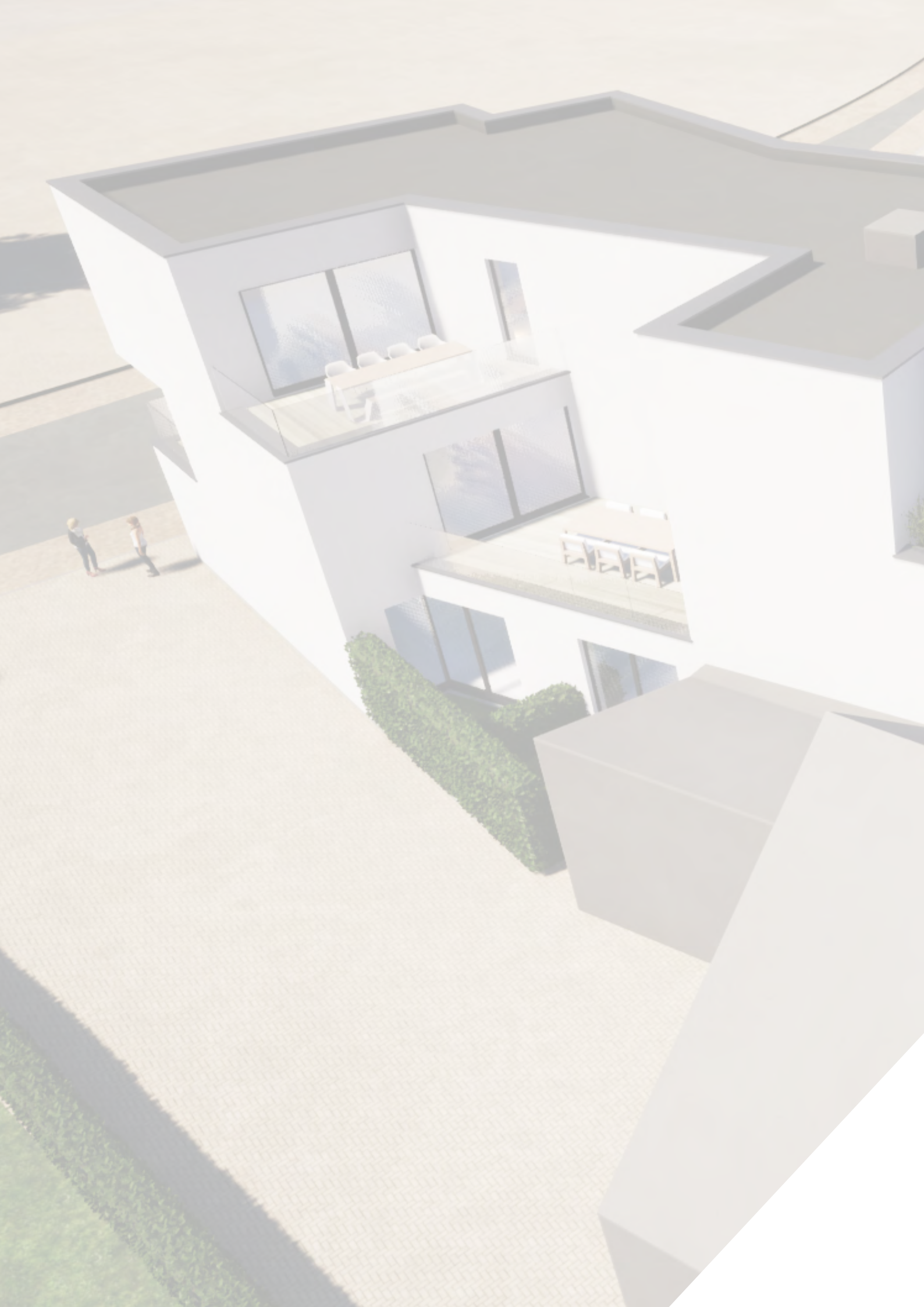
Projectontwikkelaar: D & B immo projects

Bouwheer: THV Sparta

Bouwplaats: Heestert

Architect: Lien Desmaele – 10 ARCHITECTEN

www.residentiesparta.be



Inhoud

1	BESCHRIJVING EIGENDOM WOONGEDEELTE	5
01.01	Algemeen	5
01.02	Plannen	5
01.03	De gemene delen	6
01.04	De privatieve delen	6
2	RUWBOUW	7
02.01	Werfinrichting	7
02.02	De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming	7
02.03	Funderingen	7
02.04	Draagstructuur	8
02.05	Gevels	8
02.06	Buitenschrijnwerk	8
02.07	Vloerplaten	8
02.08	Isolatie	9
02.09	Dakafwerking	9
02.10	Pvc, lood, zink	9
02.11	Chape	9
02.12	Rioolnet	9
02.13	Trappen	9
3	AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN	10
03.01	Pleisterwerken	10
03.02	Schilderwerken	10
03.03	Vloeren	10
03.04	Schrijnwerk	10
03.05	Elektriciteit	10
03.06	Videofonie	10
03.07	Lift	10
03.08	Trappen, traphallen, leuning en balustrades	11
03.09	Brievenbussen	11
03.10	Gemeenschappelijke leidingen	11
03.11	Tellerlokale en bergingen	11
03.12	Ondergrondse parking	11
03.13	Buitenaanleg	11
03.14	Oplevering	11
4	AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN – APPARTEMENTEN	12
04.01	Pleisterwerken	12
04.02	Vloer- en muurbekleding	12
04.03	Schrijnwerk	12
04.04	Keuken	13
04.05	Sanitaire installatie	14
04.06	Sanitaire toestellen en badkamermeubel	14
04.07	Ventilatie	14

Inhoud vervolg

04.08	Centrale verwarming	15
04.09	Elektriciteit	15
04.10	Schilder- en behangwerken	16
04.11	Terrassen	16
04.12	Oplevering	16
5	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	17
04.01	Principe	17
04.02	Plannen en tekeningen	17
04.03	Erelonen architect en ingenieur	17
04.04	Wijzigingen	17
04.05	Materialen	18
04.06	Wederzijdse verbintenissen van partijen	19
04.07	Kosten	19
04.08	Betalingsvoorwaarden	19



1 Beschrijving eigendom woongedeelte

01.01 Algemeen

Residentie Sparta is een kleinschalig project gelegen in het centrum van Heestert (Zwevegem). Op de hoek van de Gauwelstraat en de Schoolstraat heeft u alles bij de hand: van de bakker tot de slager en het levendige dorpscentrum met zijn winkels, scholen en horeca.

Dit stijlvol project bestaat uit 7 appartementen en 9 autostaanplaatsen.

De benedenverdieping beschikt over 2 mooie tuinappartementen met terras.

De 1ste en 2de verdieping herbergen 4 comfort appartementen met mooie zonneterrassen.

Tot slot wordt dit gebouw afgewerkt op de bovenste verdieping met een penthouse van maar liefst 140m² en een terras van 64m² met een prachtige kijk over Heestert.

01.02 Plannen

De plannen zijn ontworpen door architectenbureau 10 architecten vertegenwoordigd door Lien Desmaele en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.



01.03 De gemene delen

Deze zijn vastgelegd in de basisakte en houden hoofdzakelijk het volgende in:

- Het onverdeelde aandeel in het terrein
- De grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet-dragende wanden, de gevels en de vloerplaat
- De terrassen en leuning
- De dakconstructie, dakbedekking en de isolatiematerialen
- De dakgoten, afleiders en het rioleringsnet met bijhorende ontvangers van oppervlaktewater
- De trappen en de lift
- De vloerbekleding en de muurafwerking van de gemene delen
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren inclusief alle glaswerken
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- De technische kokers met de water-, gas en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen
- De technische installaties ten behoeve van de gemene delen
- De videofonie en brievenbussen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

01.04 De Privatieven delen

- De afwerking van de plafonds en wanden in staat der privatieven met pleister
- De vloer en muurbetegeling van de privatieven volgens de keuze van de koper
- Het binnenschrijnwerk, hang- en sluitwerk, sloten en krukken
- De sanitaire installatie bestaande uit aan- en afvoeren en sanitaire toestellen
- De verwarmingsinstallatie bestaande uit leidingen en toestellen
- De elektrische installatie bestaande uit leidingen en schakelapparatuur (geen verlichtingstoestellen / armaturen).

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden. De detailbeschrijving vindt u terug in de basisakte. Het verkoopplan geeft een weergave hoe deze woningen eruitzien.



2 Ruwbouw

02.01 Werfinrichting

Het afsluiten van de bouwplaats:

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

Diverse aansluitingen:

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten van water (t.e.m. stopkraan in de woning), elektriciteit (t.e.m. zekeringkast), distributie en telefoon vallen ten laste van de kopers evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting. Het verbruik wordt gerekend aan de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering, zowel voor het privatieve en gemeenschappelijk verbruik. Na de voorlopige oplevering wordt dit verrekend aan de kopers.

Het slopen:

De sloopwerken van de bestaande constructies is ten laste van de bouwheer alsook de opmaak van de staat van bevinding voor de afbraak.

Werfinrichting:

Vallen nog ten laste van de bouwheer:

- Het onderhoud van de werken tot na voltooiing
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken
- Sanitaire voorziening

02.02 De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekkamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

02.03 Funderingen

De wijze van uitvoering van de fundering, wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de aard der gronden. Er wordt een aarding voorzien voor de volledige elektrische installatie.

02.04 Draagstructuur

We werken met staal als draagstructuur

Waarom?

- Staalframe is het lichtste bouwsysteem op de markt
- Staalframe is droog en kan geen vocht opnemen
- Staalframe is maatvast
- Elk bouwtype kan gebouwd worden met staalframe

Er zijn tal van redenen om te werken met staal.

- Bijna energie neutraal
- Milieubewust
- Ergonomisch
- Brandveilig
- Akoestisch
- Maatvast.

Een comfortabel en energiezuinige staalframewoning waar het aangenaam leven is, wordt verkregen door een combinatie van factoren en begint bij de keuze van de ruwbouwmethode. Kiezen voor een lichtgewicht stalen frame geeft uitstekende isolatiewaardes en een superieur wooncomfort.

02.05 Gevels

Het gevelmetselwerk wordt in crepi gezet (silicone harspleister 1.0 korrel)

Crepi of sierpleister is een populaire decoratieve afwerking voor gevels en muren. Het is een mengeling op basis van cement met veel voordelen en brede toepassingsmogelijkheden. Door die veelzijdigheid is crepi geschikt voor uiteenlopende bouwstijlen. De terrassen worden voorzien van een stenen vloer op tegeldragers. Dorpels en plinten worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

02.06 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium met klaar glas. Er wordt een beglazing voorzien met U-waarde van 0.9W drie dubbel glas. Waar nodig zal veiligheidsbeglazing toegepast worden i.f.v. de geldende normeringen.

02.07 Vloerplaten

Via deze tekening een kort woordje uitleg.

In het midden zie je de quicksteel TRUSS (staalframe).

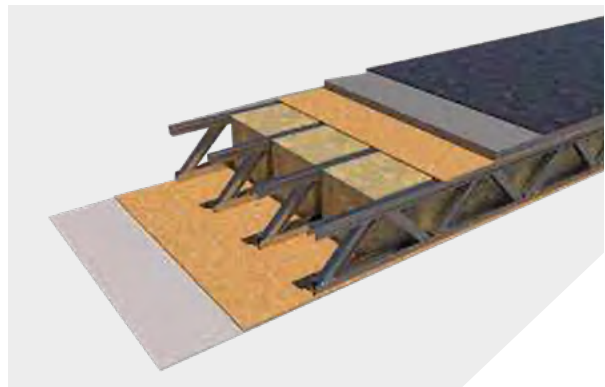
Daartussen leg je vloerisolatie met daarover een plaat (durelis 22mm dik)

Daarboven de ondervloer (cement chape of droge ondervloer).

Daarboven vloerbekleding (parket, tegel, laminaat)

Onder het staalframe heb je een plaat (durelis 12mm)

Daaronder gipskarton



02.08 Isolatie

De thermische isolatie van jouw staalframewoning zorgt ervoor dat er zo min mogelijk warmte verloren gaat via de muren, het dak of de vloer. De mate waarin jouw woning moet worden geïsoleerd, wordt in België gereguleerd door de EPB-regelgeving. Er zijn drie peilers:

- Thermische isolatie: K-, U- en R-waarden
- Energievoordelen: E-waarde, netto-energie en hernieuwbare energie
- Binnenklimaat: ventilatie en oververhitting

Vergelijkende tests tonen aan dat voor dezelfde thermische prestaties de muren van een staalframegebouw dunner zijn dan in traditionele bouw. Dit betekent dat de bewoonbare netto oppervlakte verhoogt wat resulteert in een financieel voordeel.

02.09 Dakafwerking

Het is een plat dak afgewerkt met epdm. Geen naden: altijd waterdicht.

Enorme elasticiteit en UV-bestendig: uw garantie op een lange levensduur ...

02.10 Pvc, Lood, zink

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink (kleur naturel) met aangepaste diameter. De afleiders die in de muur of technische kokers verwerkt worden, worden uitgevoerd in PVC of PE. Om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren en bepaalde aansluitingen te realiseren worden slabben van lood of zink gebruikt. De dakrandprofielen zijn voorzien in zink of aluminium, kleur antraciet.

02.11 Chape

Boven de isolerende uitvullingslaag wordt een afwerkingslaag of effen chape voorzien.

02.12 Rioolnet

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn dikwandige pvc-buizen of PE-buizen die gekeurd zijn.

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een diameter aangepast aan de functie.

De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken.

De ontluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot in het dak met luchtsnuivers. Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd in PVC-buizen met Benor garantie, die uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke vereisten.

02.13 Trappen

De trappen worden uitgevoerd in zichtbeton.

3 Afwerking van de gemene delen

03.01 Pleisterwerken

Er zijn geen pleisterwerken voorzien

03.02 Schilderwerken

De muren en plafonds van de inkom en traphallen zijn geschilderd afgewerkt. Ook de deuren van de gemene delen en de voorkant van de voordeuren die uitgeven op de gemene delen worden geschilderd.

03.03 Vloeren

De bevloering vanaf het gelijkvloers wordt uitgevoerd in keramische tegels met aangepaste plinten.

03.04 Schrijnwerk

Binnenschrijnwerk:

Alle binnendeuren zijn schilderdeuren met een brandweerstand (waar dat nodig is) volgens de brandweervoorschriften.

Sluitwerk:

De inkomdeur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker en aan de binnenzijde van een kruk. Deze deur is voorzien van een elektrisch slot en wordt uitgevoerd in aluminium, kleur antraciet. De inkomdeuren zijn voorzien van deurpompen.

03.05 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een contactdoos met automatische zekeringen en differentieelschakelaar is aanwezig. In de gemene delen zijn armaturen voorzien, bediend d.m.v. bewegingsdetectoren. Een noodverlichting wordt voorzien zoals bepaald in de brandweervoorschriften.

03.06 Videofonie

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, elk aan de desbetreffende inkom. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de inkomdeur in het gebouw bedient. De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt ingewerkt ter hoogte van de inkomdeur van het gebouw.

03.07 Lift

Er wordt een personenlift voorzien, uitgerust met alle veiligheidssystemen, die voldoet aan de huidige wetgeving.

03.08 Trappen, traphallen, leuning en balustrades

De trappen en overlopen worden uitgevoerd in zichtbeton. De leuning en balustrades worden voorzien in aluminium. Er worden brandblusapparaten en/of brandhaspels voorzien conform de brandweervoorschriften.

03.09 Brievenbussen

De brievenbussen worden geplaatst aan de buitengevel.

03.10 Gemeenschappelijke leidingen

In ieder appartement zijn er technische kokers waarin de leidingen van vuilwaterafvoer, watertoevoer, gastoevoer, elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen, schouwen, enz. geplaatst zijn. Alles wat zich in de kokers bevindt maakt deel uit van de gemeenschap. Vanaf de aftakkingen maken deze voorzieningen deel uit van het particulier.

03.11 Tellerlokalen en bergingen

De tellerlokalen en bergingen bevinden zich in de half ondergrondse parking. De wanden van deze lokalen worden voorzien in zichtmetselwerk of beton. Het plafond laat de predallen/gewelven zichtbaar. Er is een afgewerkte betonvloer voorzien. De definitieve locatie wordt bepaald in samenspraak met de verdelende maatschappij.

03.12 Parking

De parkeerterrein bevindt zich op niveau 0 en is rechtstreeks toegankelijk via inkom. gelijkvloers bevinden zich tevens de tellerlokalen particulier bergingen. De vloer is uitgevoerd in polierbeton, de wanden zijn deel in witte crepi en plaatmateriaal. De nodige signalisatie is voorzien.

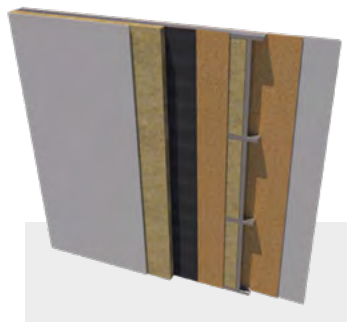
03.13 Buitenaanleg

De toegangswegen worden voorzien in beton-verharding. Paden en terrassen in een tegel. De groenzones worden aangelegd met gras.

03.14 Oplevering

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

4 Afwerking van de privatieve delen – appartementen



04.01 Pleisterwerken

Er moeten geen pleisterwerken gebeuren.
Plamuurwerk wel

04.02 Vloer- en muurbekleding

Vloerbekleding:

De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een parketvloer.

Er worden overal bijhorende plinten voorzien.

De inkom, hall, toilet en badkamer worden betegeld. Hier worden er bijhorende plinten voorzien.

De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de bouwheer aangewezen tegelleverancier en parketleverancier.

- Voorziene handelswaarde tegel bedraagt 35 euro/m² exclusief btw en plaatsing
- Voorziene handelswaarde parket bedraagt 55 euro/m² exclusief btw en plaatsing

Er kan ook altijd voor een upgrade gekozen worden.

Muurbekleding:

De muren van de badkamer worden betegeld ter hoogte van de douche over de volledige omtrek vanaf de vloer tot een hoogte van 2 m.

In het toilet is geen betegeling voorzien.

De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de bouwheer aangewezen tegelleverancier.

Voorziene handelswaarde 35 euro/m² exclusief btw.

04.03 Schrijnwerk

Buitenschrijnwerk:

Zie gemene delen.

Binnenschrijnwerk:

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerend, voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag, met een MDF omlijsting of gelijkwaardig.

De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren met een MDF omlijsting of gelijkwaardig en aluminium deurbeslag. De schilderwerken zelf zijn ten laste van de koper.

De deuren worden geplaatst volgens de EPB-normeringen i.f.v. de ventilatiedoorvoer.

De draairichting van de deuren is aangeduid op de plannen van de architect.

04.04 Keuken

De keuken wordt uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter beschikking worden gesteld door de verkoper.

De keukens worden standaard uitgerust met:

- Een kookplaat
- Een koelkast
- Een combi-oven
- Glaskeramische kookplaat GP4U met inductie en ingebouwde kookplatafzuiging
- Een spoelbak met bijhorende keukenkraan
- Een vaatwasmachine

Alle toestellen zijn van een gekeurd merk.

**De handelswaarde van de keukens,
exclusief btw bedraagt:**

Appartement 1 : 11 000 euro

Appartement 2 : 11 800 euro

Appartement 3 : 11 500 euro

Appartement 4 : 11 000 euro

Appartement 5 : 11 800 euro

Appartement 6 : 12 900 euro

Appartement 7 : 12 200 euro



04.05 Sanitaire installatie

Aan- en afvoerleidingen:

De nodige leidingen voor de installatie worden geplaatst conform de reglementen en de voorschriften van de watermaatschappij. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in Benor gekeurde PVC- of PE-buizen en hebben een aangepaste diameter. De waterleidingen worden uitgevoerd in Alpex kunststofbuizen omgeven van een bescherm mantelbuis. Het distributiesysteem voor koud- en warmwater is opgebouwd uit Alpex-kunststofbuizen omgeven van een beschermmantelbuis.

Voorziene toevoer en afvoeren:

- Koud-warmwater toevoer voor de spoelbak van de keuken + afvoer
- Koudwater toevoer voor de vaatwasmachine van de keuken + afvoer
- Koudwater toevoer voor de aansluiting van de wasmachine + afvoer
- Koud-warmwater toevoer voor de wastafel en douche + afvoer
- Koudwatertoevoer voor wc en handwasbakje

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwater bereiding gebeurt d.m.v. het doorstroomsysteem van de gaswandketel van de centrale verwarming in de berging. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper. De aanvraag voor de waterkeuring en de keuringskosten zijn ten laste van de bouwheer.

04.06 Sanitaire toestellen en badkamermeubel

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van 5.000 € (exclusief BTW). In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal (Vanmarcke Kortrijk) kunnen volgens de specifieke eisen van de koper alle sanitaire voorzieningen uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen sanitaire toestellen. Er zal ook een door de bouwheer standaard-voorstel kunnen besproken en eventueel besteld worden zonder supplement.

Er worden volgende toestellen voorzien in de badkamer : Inloopdouche en een badkamermeubel met enkele of dubbele lavabo. In het toilet wordt voorzien één hangtoilet en één handwasbakje. Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen en plaatsing. De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen. Op het terras wordt een buitenkraan voorzien.

04.07 Ventilatie

De ventilatie voldoet aan de EPB normen die van toepassing zijn op het ogenblik van het indienen van de bouwvergunning. Alle ruimtes zijn aangesloten op een individueel mechanisch verluchtingssysteem. Dit voldoet aan de brandvereisten. De ventilatie voldoet aan de EPB (energieprestatieregelgeving) volgens het ventilatiesysteem D met warmterecuperatie. De ventilatie zal worden opgehangen in de privatieve bergingen in de appartementen. De kanalen voor de aan- en afvoer van de lucht tot aan de unit zijn wel gemeenschappelijk.

04.08 Centrale verwarming

Er wordt een individuele centrale verwarming voorzien, met een condenserende gaswandketel met een rookgasafvoersysteem op ieder appartement. Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -10°C:

- Inkom: 18°C
- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 22°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer: 24°C

Regeling gebeurt met een kamerthermostaat.

Als warmteafgiftetoestellen zijn witte plaatstalen radiatoren voorzien, regelbaar via thermostatische kranen.

Er worden geen radiatoren voorzien in de toiletten, bergingen, hall en gemeenschappelijke delen tenzij de comforteisen dit zouden vereisen.

04.09 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de verdelende maatschappij.

De installatie voorziet de verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdzekeringskast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individuele zekeringskast met automatische zekeringen en differentiële schakelaar is aanwezig in elk appartement. De leidingen gaan vanaf de zekeringskasten naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Voorts is alles aanwezig voor een degelijke afwerking. De installatie wordt opgeleverd zonder de verlichtingsarmaturen.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper. Evenals de individuele aansluiting voor telefoon- en TV distributie. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten zijn ten laste van de bouwheer.

De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de bergingen/kelder waar de leidingen in opbouw op niet-gepleisterde muren en plafonds worden geplaatst.

Beschrijving van de installatie in het appartement: volgens de plaatsen voorkomend in het appartement. Indien hier wijzigingen worden aangebracht dient men ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk.

Woonkamer:

- 2 lichtpunten
- 5 stopcontacten
- 1 tv-aansluiting
- 1 utp-aansluiting
- Aansluiting kamerthermostaat
- Aansluiting parlofoon

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt in de dampkap
- 4 stopcontacten voor de toestellen (oven, koelkast, vaatwas, dampkap)
- 1 rechtstreekse aansluiting voor het kookfornuis
- 2 stopcontacten

WC:

- 1 lichtpunt

Inkom/hal:

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt
- 1 tv-aansluiting
- 1 utp-aansluiting
- 3 stopcontacten

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven de wastafel
- 2 stopcontacten

Berging:

- 1 lichtpunt
- 4 stopcontacten
- 1 voeding voor gaswandketel

04.10 Schilder- en behangwerken

Schilder- en behangwerken zijn niet inbegrepen.

04.11 Terrassen

De inbandige terrassen zijn afgewerkt met een tegelvloer op tegeldragers.

De balustrades worden deels uitgevoerd in aluminium, deels in glas.

De hoogtes van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementeringen.

04.12 Oplevering

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.



5 Algemene verkoopvoorwaarden

05.01 Principe

De appartementen worden verkocht volgens de plannen toegevoegd aan de akte conform de technische omschrijving 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 hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële akte
- De technische omschrijving die de uit te voeren werken en de gebruikte materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom
- De bepalingen in het verkoopslastenboek gaan boven de bepalingen van de compromis.

05.02 Plannen en tekeningen

Het gebouw wordt opgericht volgens de plannen en tekeningen opgesteld door het architectenbureau. Alle op de plannen en tekeningen of in lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten doch zal in samenspraak met de koper of de bepalingen van het wetboek economisch recht. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goede trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter.

Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info. De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20) die mochten vastgesteld worden na afwerking en/of bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden.

05.03 Erelonen architect en ingenieur

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

05.04 Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek op vraag van de koper worden aangebracht mogen enkel en alleen de afwerking betreffen en dienen voorgelegd te worden voor akkoord. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op de vraag naar wijzigingen van de koper.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van de opleveringsdatum voorzien in de verkoopovereenkomst. Vanzelfsprekend zal deze opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Indien deze wijzigingen meerwerken inhouden dan zullen deze meerwerken worden verrekend. Minwerken brengen een last van 15% op die minwerken mee als winstderving. Bijkomende werken of bepaalde afwerkingen geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijke schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Laat de koper na oplevering werken uitvoeren door de aannemer, dan dient deze hiervoor beroep te doen op de veiligheidscoördinator van de bouwheer, dit voor zover nog niet alle werken zijn voltooid. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde.

Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zal het gevraagde meerwerk nietig zijn en zullen de werken standaard worden uitgevoerd.

De bouwheer zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, indien deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels der kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden voor de oplevering van het hele aangekochte goed zelf (of door derden) werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

05.05 Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige of gelijkwaardige materialen, doch mits samenspraak met de koper conform de bepalingen van het wetboek economisch recht.

Opmerkingen:

- A) Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
 - a. De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefoon/internet installaties
 - b. De kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en radio- en tv-distributie
 - c. Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten
- B) De bezoeker, toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op eigen risico, waarbij geen verhaal kan worden uitgeoefend tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek van de werf.
- C) De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen
- D) De vaste of losse meubels, alsook de installaties die op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovengaannde beschrijving.
- E) De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van het WTCB.

05.06 Wederzijdse verbintenissen van partijen

- A) De bouwheer-verkoper is er toe behouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1582 en v.s.v. het Burgerlijk Wetboek enerzijds, en de basisakte anderzijds.
- B) De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen dat opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

05.07 Kosten

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst zijn ten laste van de koper en worden aangerekend.

05.08 Betalingsvoorwaarden

Betalen in schijven

De wet-Breyne regelt de betalingsvoorwaarden. Hierin is onder meer opgenomen dat het voorschot nooit meer dan 5 % mag bedragen. De rest moet je in schijven betalen. Hoeveel schijven dat zijn, bepaalt de firma of kan je samen afspreken.

Een schijfvoorbeeld na de 5 % waarborg

- 20 % na plaatsing van funderingen
- 30 % na plaatsing van de steelframe
- 15 % na plaatsing van de ramen (wind en waterdicht)
- 10 % na plaatsing elektrische en sanitaire leidingen
- 10 % na bevloering
- 10 % bij de voorlopige oplevering en voor de overhandiging van de sleutels

Schijf moet overeenstemmen

De grootte van de schijf moet overeenstemmen met de waarde van de werken. Het kan niet dat je 75% van de totale kosten moet betalen na het plaatsen van de funderingen. De bank kan een bewijs vragen aan de architect over de waarde van de uitgevoerde werken.



Prijslijst

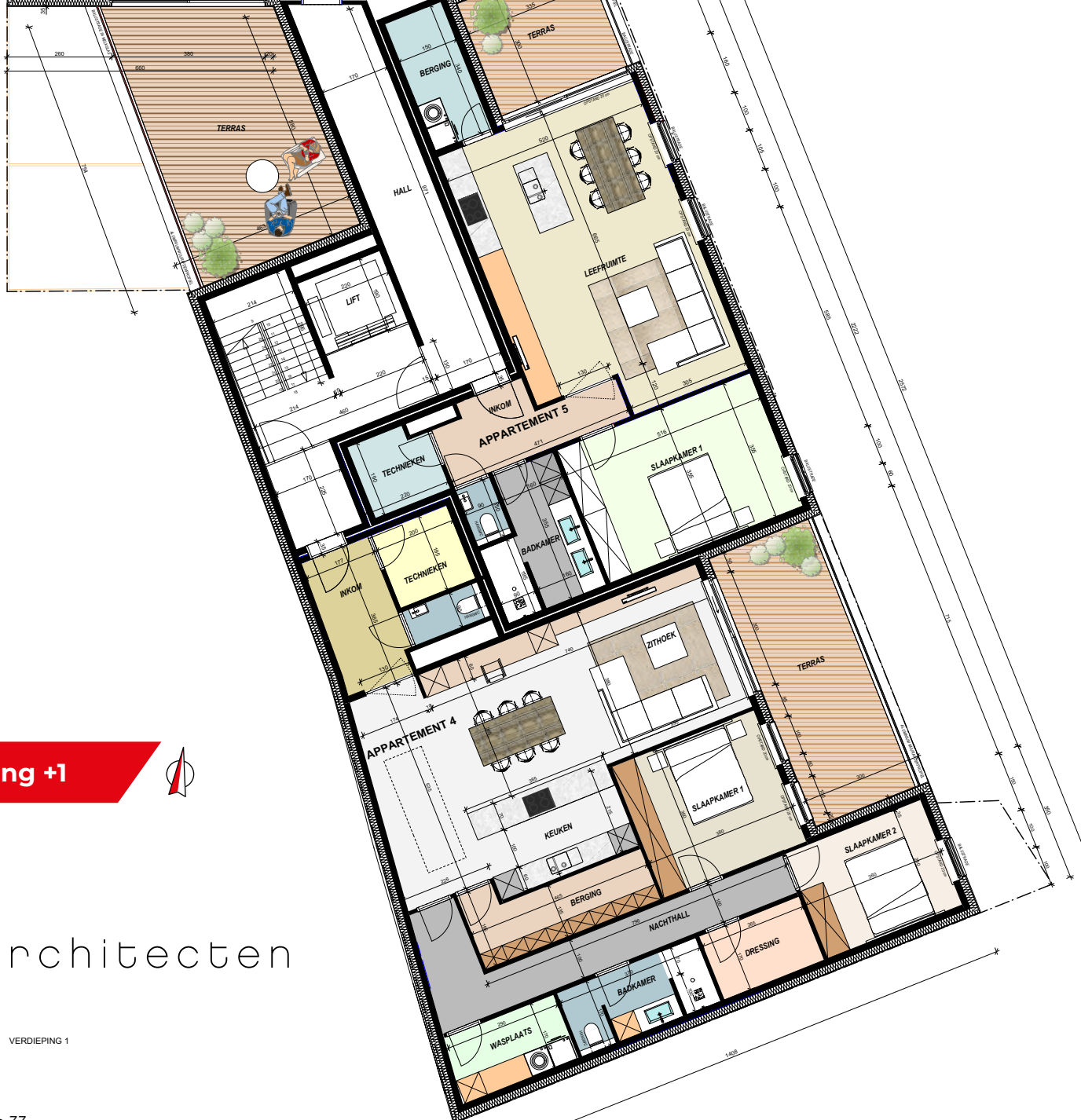
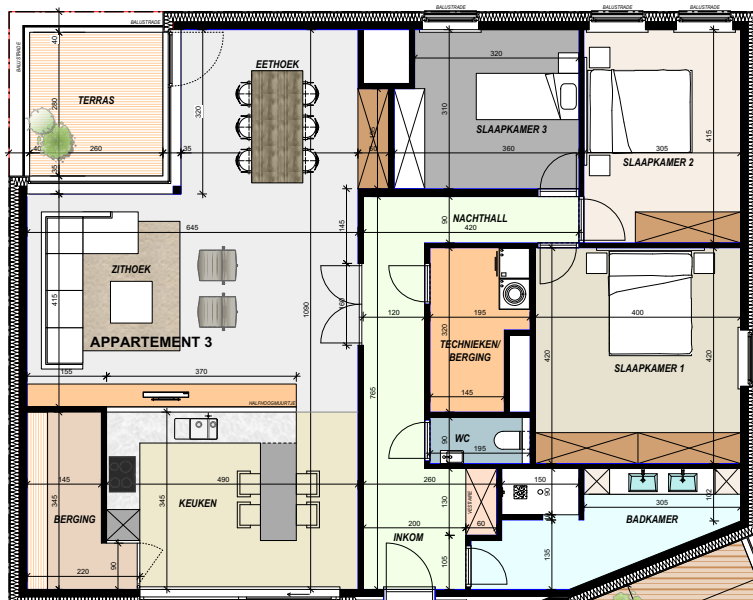
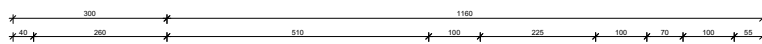
		Oppervlakte grond	Prijs/m² grond	Grondprijs	Registratierechten 12% op grondwaarde	Bruto bewoonbare oppervlakte	Constructiewaarde excl. 6% BTW	6% BTW op constructiewaarde	Oppervlakte terras	Grond- & constructie- waarde incl. terras	Totale prijs incl. BTW en registratierechten
Tuinappartement	0.1	VERKOCHT									
Tuinappartement	0.2	102,58 m²	€ 250,00	€ 25.645,00	€ 3.077,40	102,58 m²	€ 214.355,00	€ 12.861,30	11,91 m²	€ 240.000,00	€ 255.938,70
Comfortappartement	1.3	155,38 m²	€ 250,00	€ 38.845,00	€ 4.661,40	155,38 m²	€ 331.155,00	€ 19.869,30	39,24 m²	€ 370.000,00	€ 394.530,70
Comfortappartement	1.4	139,95 m²	€ 250,00	€ 34.987,50	€ 4.198,50	139,95 m²	€ 315.012,50	€ 18.900,75	21,45 m²	€ 350.000,00	€ 373.099,25
Comfortappartement	1.5	VERKOCHT									
Comfortappartement	2.6	135,23 m²	€ 250,00	€ 33.807,50	€ 4.056,90	135,23 m²	€ 316.192,50	€ 18.971,55	23,21 m²	€ 350.000,00	€ 373.028,45
Penthouse	2.7	VERKOCHT									
Autostaanplaats 1	P1	23,55 m²	€ 250,00	€ 5.887,50	€ 706,50	23,55 m²	€ 10.008,75	€ 600,53		€ 15.896,25	€ 17.203,28
Autostaanplaats 2	P2	VERKOCHT									
Autostaanplaats 3	P3	VERKOCHT									
Autostaanplaats 4	P4	12,47 m²	€ 250,00	€ 3.117,50	€ 374,10	12,47 m²	€ 5.299,75	€ 317,99		€ 8.417,25	€ 9.109,34
Autostaanplaats 5	P5	12,47 m²	€ 250,00	€ 3.117,50	€ 374,10	12,47 m²	€ 5.299,75	€ 317,99		€ 8.417,25	€ 9.109,34
Autostaanplaats 6	P6	12,47 m²	€ 250,00	€ 3.117,50	€ 374,10	12,47 m²	€ 5.299,75	€ 317,99		€ 8.417,25	€ 9.109,34
Autostaanplaats 7	P7	12,47 m²	€ 250,00	€ 3.117,50	€ 374,10	12,47 m²	€ 5.299,75	€ 317,99		€ 8.417,25	€ 9.109,34
Autostaanplaats 8	P8	12,47 m²	€ 250,00	€ 3.117,50	€ 374,10	12,47 m²	€ 5.299,75	€ 317,99		€ 8.417,25	€ 9.109,34
Autostaanplaats 9	P9	VERKOCHT									

* aansluitingskosten nutsvoorzieningen ca. € 3000
en kosten basisakte ca. € 750 nog niet meegerekend
voorwaarden 6% BTW stelsel



gelijkvloers





verdieping +1



icarchitecten

VERDIEPING 1





verdieping +2



Appartement 1



Appartement 2

gelijkvloers



Appartement 3



Appartement 4

verdieping +1



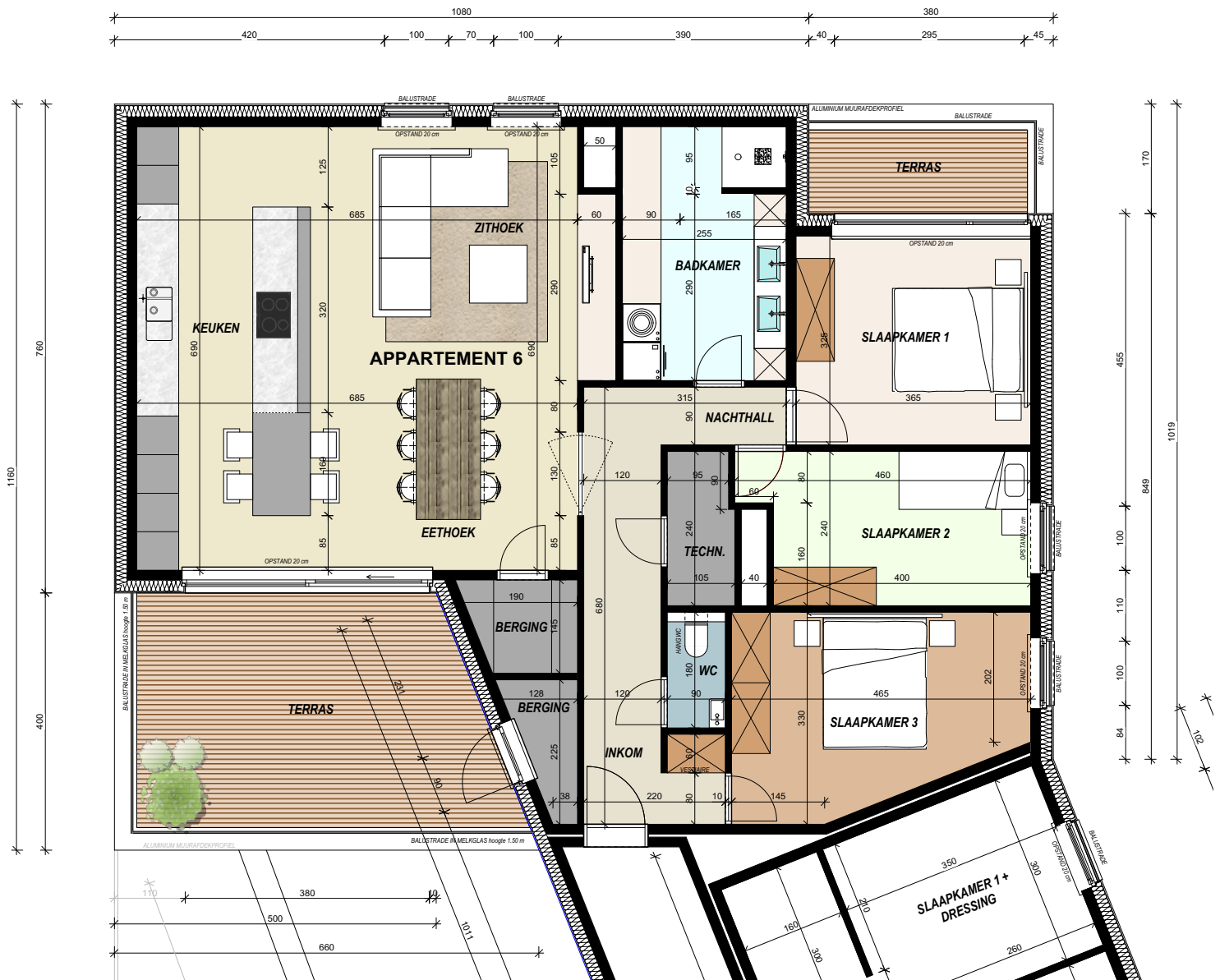
Appartement 5

verdieping +1



Appartement 6

verdieping +2



Appartement 7

verdieping +2



Dit verkooplastenboek bevat 33 genummerde bladzijden en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst. Alle afbeeldingen in dit lastenboek zijn louter illustratief. Dit document wordt opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door de Koper en de Opdrachtgever. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. Hiermee verklaart de Koper kennis te hebben genomen van alle details van de inhoud van dit lastenboek.

Datum:

.....

Gelezen en goedgekeurd

Gelezen en goedgekeurd

.....

.....

Voor de koper

Voor de opdrachtgever

.....

.....

Materialen

Keuze van materialen kan in
volgende showrooms :

Kaster Keukens

Populierstraat 73
8800 Roeselare

www.kaster.be
info@kaster.be
051 69 69 00

KEUKEN



Woodstoxx

Hogeweg 245
8930 Menen

www.woodstoxx.be
info@woodstoxx.be
056 51 79 60

PARKET

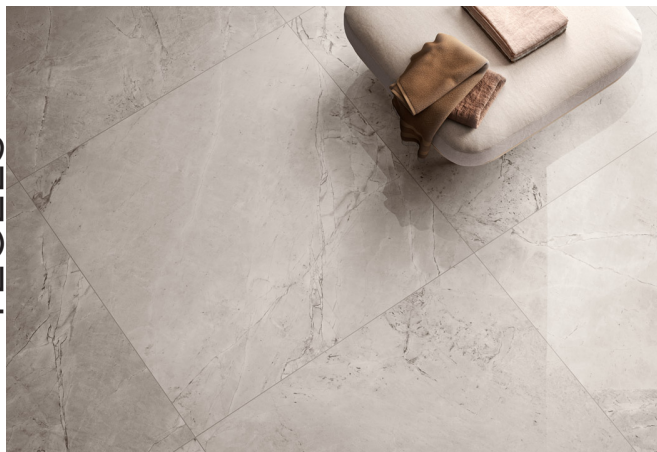


Tegels Depaepe

Kortrijkstraat 368
8560 Wevelgem

www.tegelsdepaepe.be
info@tegelsdepaepe.be
056 43 27 43

TEGELS



Van Marcke

Weggevoerdenlaan 5
8500 Kortrijk

www.vanmarcke.com
expo.kortrijk@vanmarcke.be
056 23 77 13

BADKAMER





RESIDENTIE SPARTA



real-immo.be
nicolas@real-immo.be
0478 50 58 91

Oudenaardsesteenweg 62,
8580 Avelgem



RESIDA

BY AGENCE VERMEERSCH

resida.be
info@resida.be
056 98 05 55

Vierkeerstraat 2 bus 2,
8551 Heestert