VAKANTIEPARK
BOSZICHT

VERKOOPSLASTENBOEK

Bouwplaats: *Driftweg 40*
8420 Nieuwmunster

Bouwheer : *SAVY BVBA - groep Jacxsens*
Westkapellesteenweg 10
8340 Oostkerke-Damme
Tel.: 050/60 54 87
Fax : 050/62 25 73
info@jacxsens.be *www.jacxsens.be*

Architect : *ASK Architectenbureau*
Westkapellestraat 84 bus 01
8300 Knokke - Heist
tel.: 050/74 50 00
Fax.: 050/74 50 09
info@ask-architect.be *www.ask-architect.be*

Inhoudsopgave

1. **ALGEMENE INFORMATIE** 3

2. **BOUWPROGRAMMA** 4
   - 2.1 Voorbereidende werken 4
   - 2.2 Funderingen 4
   - 2.3 Rioleringen 4
   - 2.4 Vochtisolatie 4
   - 2.5 Structuuropbouw woning 4
   - 2.6 Isolatie 5
   - 2.7 Dorpels 5
   - 2.8 Dakbekleding – daktimmerwerk 5
   - 2.9 Buitenschrijnwerk 5
   - 2.10 Binnenbepleisteringen 5
   - 2.11 Dekvloeren 5

3. **UITRUSTING VAN DE WONING** 6
   - 3.1. Nutsvoorzieningen 6
   - 3.2. Bevloering 6
   - 3.3. Sanitaire uitrusting 6
   - 3.4. Centrale verwarming met aardgas 6
   - 3.5. Elektrische Installatie 7
   - 3.6. Ventilatie - Airco 7
   - 3.7. Binnendeuren 7
   - 3.8. Keukeninrichting 7
   - 3.9. Trap 7
   - 3.10. Schilderwerken - Inrichting 8
   - 3.11. Schoonmaak & Oplevering 8
   - 3.12. Buitenomgevingswerken woningen 8

4. **ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN** 9
   - 4.1. Sleutel op de deur 9
   - 4.2. Voolopige & definitieve oplevering 9
   - 4.3. Verkoopsprijs 9
   - 4.4. Betalingen 10
   - 4.5. Wederzijdse verbintenissen der partijen 10
   - 4.6. Plannen & tekeningen 11
   - 4.7. Lastenboeken - Volmachten 11
   - 4.8. Wijzigingen van gebruikte materialen 11
   - 4.9. Erelonen van de architect & ingenieur 12
   - 4.10. Zetting van het gebouw 12
   - 4.11. Werken uitgevoerd door derden 12

1. ALGEMENE INFORMATIE

De Omgeving

Vakantiepark Boszicht, een unieke bestemming gelegen tussen de pittoreske gemeenten De Haan & Wenduine. De nabijheid van strand en duinen en de aanwezigheid van het subtropisch zwemparadijs in de onmiddellijke omgeving zijn slechts enkele van de vele troeven die deze locatie rijk is. De luxueuze vakantiewoningen beschikken één voor één over een privétuin met terras en een individuele autostaanplaats in de nabijheid van de woning.

Privacy en comfort vormen de sleutelwoorden binnen dit exclusief project, in een omgeving waar iedereen tot rust kan komen en tegelijk kan genieten van ontspannende vrijetijdsactiviteiten.

Het centrale plein werd bewust verkeersluw gehouden. Ter hoogte van de ingang bevinden zich slagbomen die ervoor zorgen dat het domein enkel toegankelijk is voor de bewoners.

De uitzonderlijke locatie kroont vakantiepark Boszicht tot de ideale vakantiebestemming aan de Belgische kust, te midden het groen en op een steenworp van zee en strand.

Kortom, vakantiepark Boszicht is dé uitgelezen plek om uw vakantie of vrije tijd door te brengen in uw eigen woning, wie droomt er niet van? Hier ontdekt u het echte vakantiegevoel!

De Woningen

De ruime woningen werden opgetrokken in een hedendaagse architectuur en beschikken over alle moderne comfort. De indeling omvat een inkom, een afzonderlijk toilet, een woonkamer met open keuken, een badkamer, 3 slaapkamers en een private tuin die uitgeeft op het zuiden.

Daarenboven beschikt iedere woning over een losstaand tuinhuis waar fietsen, de barbecue en de grasmaaier kunnen worden in opgeborgen.

2. BOUWPROGRAMMA

2.1 VOORBEREIDENDE WERKEN

Deze omvatten alle werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals het rooien van bomen en struiken, nivelleren van terrein, eventueel het verlagen van het grondwaterpeil, zodat de werken in de beste omstandigheden kunnen uitgevoerd worden.
De grondwerken zullen uitgevoerd worden tot op de noodzakelijke diepte, in overeenstemming met de funderingsstudie.

2.2 FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid.
De plannen en de keuze van het type van funderingen worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau.

2.3 RIOLERINGEN

Rioleringsnet voor de afvoer van afval -en regenwater wordt uitgevoerd in polyvinylchloride buizen, inclusief de nodige toezichtputten. Het algemene rioleringsnet wordt aangesloten op het openbare rioleringsnet in overeenstemming met de gemeentelijke verordeningen.

2.4 VOCHTISOLATIE

Het gebouw wordt perfect afgeschermd tegen het grondvocht door het aanwenden van een vochtscherm onder alle muren, voorzien van de nodige opstanden.

2.5 STRUCTUUROPBOUW WONING

Op de betonplaat worden onderregels in hardhout met duurzaamheidsklasse 1 vastgemaakt met verzinkte oogdraadstangen. Onder de grondregels ligt een DPC-folie als vochtbescherming. De wanden worden op de grondregels geplaatst en verankerd met houtdraadbouten.

De buitenwanden worden opgebouwd uit verduurzaamde massieve houten muurstijlen om de 60cm h.o.h. geplaatst. De buitenwanden zijn aan de spouwzijde bekleed met een osb3-plaat 15mm. Aan de binnenzijde zijn er vezelversterkte gipsplaten 15mm en een dampschermfolie aangebracht.

De binnenwanden van het gelijkvloers en de verdieping worden opgebouwd uit verduurzaamde massieve houten muurstijlen om de 60cm h.o.h. geplaatst.
Beide zijden van de wanden zijn bekleed met vezelversterkte gipsplaten van 15mm dik. De totale muurdikte bedraagt 12cm.

De gevelbekledingen worden uitgevoerd in handvormmetselwerk. De zichtbaar blijvende muren zullen gevoegd worden met een cementmortel van goede hoedanigheid.

2.6 ISOLATIE

Algemeen wordt het gebouw zodanig geïsoleerd dat het voldoet aan de EPB-eisen.
De buitengevelopbouw wordt uitgevoerd met inbegrip van spouwisolatie bestaande uit halfharde isolatieplaat met dikte 18cm. U-waarde van de buitenwand, inclusief metselwerk en luchtspouw bedraagt 0,24 W/m²K.
Alle binnenwanden worden geïsoleerd met halfharde minerale wol van 9cm dikte
Op de betonplaat van het gelijkvloers wordt een gespoten thermische PUR isolatie voorzien met een dikte van 7cm
De platte daken worden voorzien van 12cm en de hellende daken van 10cm PUR isolerende platen.
Om een goed akoestisch comfort te verzekeren worden de scheidingsmuren tussen de koppelwoningen ontdubbeld uitgevoerd.

2.7 DORPELS

Raam en deurdorpels worden vervaardigd uit blauwe hardsteen. De Hardsteen afkomstig uit éénzelfde geologische etage, mag noch schilfering, noch verwerping vertonen. De horizontale vlakken zijn blauw geslepen.

2.8 DAKBEKLEDING – DAKTIMMERWERK

De platte daken worden afgewerkt met een dampscherm, een isolatieplaat, en een 2 laagse verdichting, het geheel uitgevoerd op een afschotlaag voorzien van de nodige dakranden.
De hellende daken zijn voorzien van dakpanpanelen type " Permapan"
De vierkante waterafleiders en goten worden uitgevoerd in zink.

2.9 BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in onderhoudsvriendelijke PVC. Kleur van de raamprofielen binnen en buiten is crème wit. De vaste en bewegende delen worden volgens het plan van de architect uitgevoerd
Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van een "super" isolerende beglazing met een K waarde van 1,1. Alle hang- en sluitwerk zijn corrosiebestendig.
Rolluiken zijn niet voorzien.

2.10 BINNENBEPLEISTERINGEN

Alle binnenwanden van de woning zijn afgewerkt met gipskartonplaten. Waar standaard geen wandtegels zijn voorzien, werd het geheel schildersklaar gezet.
Het plafond van het gelijkvloers wordt uitgevoerd in de open balkenstructuur om te schilderen. Op hellende vlakken van het verdiep zijn afgewerkt in een gelinieerd profiel van het dakpaneel voorzien van een interieur coating in het wit.

2.11 DEKVLOEREN

Op het gelijkvloers bovenop de gespoten isolatielaag komt een cementgebonden deklaag (chape).Op het verdiep komt er een roostervloer die afgewerkt is met houten plaat. De houten roosterbalken met hoogte 180mm en breedte 38mm zijn kleurloos gedrenkt en worden geplaatst h.o.h 38cm of 48cm volgens overspanning.

3. UITRUSTING VAN DE WONING

3.1. NUTSVOORZIENINGEN

Iedere woning beschikt over individuele gebruiksmeters voor water, gas en elektriciteit. Deze worden opgesteld in de daartoe voorziene berging. Daar worden tevens aansluitingen voorzien voor telefoon, TV en kabeldistributie. Tijdens het bouwproces worden de meters van water, gas en elektriciteit opengezet op de naam van de bouwheer en tijdens de oplevering overgedragen op naam van de koper. Het openen van een signaal voor telefonie en kabeldistributie is ten laste van de koper.

3.2. BEVLOERING

Op het gelijkvloers zijn er overal keramische bevloeringen voorzien uit de reeks “NEW YORK” 45/45, niet gerectificeerd. Vrije keuze uit 6 kleuren met bijhorende plinten 8/45 uit hetzelfde gamma.

In de badkamer is het voorpaneel van het bad afgewerkt met een opstaande vloertegel. Op het bad komt er rondom rond een plint met hoogte 10cm. De overige wanden van de badkamer worden zoals de overige muren in de woning klaar voor de schilder afgewerkt.

3.3. SANITAIRE UITRUSTING

Iedere woning is voorzien van een individuele waterteller aangesloten op de gemeenschappelijke hoofdleiding. Alle koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof, afvoer in hoge druk polythyleen (HDPE), met aangepaste sectie. Alle apparaten zijn voorzien van koud en warm water.

Sanitaire toestellen, deze omvatten (zie in bijlage de aangehechte collage):

- Toilet, hang wc voorzien van een zitting en papierhouder.
- Ligbad in acryl 170cm x 75cm, inclusief mengkraan met handdouche.
- Badkamermeubel 120cm voorzien van 2 deuren, witte uitvoering . Alle lavabo’s zijn voorzien van een mengkraan.
- Spiegel breedte 100cm & hoogte 80cm
- Keukenkraan en spoeltafel

3.4. CENTRALE VERWARMING MET AARDGAS

Individuele verwarming per woning op aardgas en warmwaterproductie door middel van een condenserende gaswandketel Vaillant Ecotec Pro.
De radiatoren zijn van het type plaatstaal gelakt in witte kleur. De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat in de woonkamer
Voor de berekening van de capaciteit worden volgende kamertemperaturen verzekerd bij een buitentemperatuur van – 8 graden Celsius.

- woonkamer & keuken 22 ° C.
- slaapkamer beneden 20 ° C.
- badkamers 24 ° C.

In elke slaapkamer op het verdiep is er een stopcontact voorzien voor de mogelijke plaatsing van een convector.

Open haarden – inbouwcassettes: Optioneel te voorzien van het gesloten type, tegen meerprijs. In dit geval moet een rookkanaal voorzien worden door de dakplaat of de muur alsook de gasleiding van de gasteller naar de plaats van de cassette.

3.5. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie voldoet volledig aan de reglementering en de voorschriften van het AREI en wordt eveneens uitgevoerd volgens de normen en voorschriften van de plaatselijke stroomleverende maatschappij. Ze omvat de volledige installatie vanaf de individuele tellerkast tot alle hierna vernoemde lichtpunten en stopcontacten.
Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in de berging/CV ruimte van elke woning.
Voor specifieke voorzieningen per ruimte verwijzen wij naar ieder individueel plan per woning (zie aangehechte bijlage)

3.6. VENTILATIE - AIRCO

De woning wordt geventileerd door middel van natuurlijke ventilatie. Airco installaties zijn niet voorzien.

3.7. BINNENDEUREN

Vlakke schilderdeuren met mdf omlijsting om te schilderen.
De scharnieren zijn van het type “Argenta”, de deurkruk is in Inox. Alle deuren zijn voorzien van een slot en kunnen worden afgesloten.

3.8. KEUKENINRICHTING

De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair en toestellen zoals aangeduid op het plan (zie aangehechte bijlage) volgens het type woning:

- Een aanrechtblad in laminaat postvorm, keuze uit 4 kleuren.
- De kasten voorzien van deuren, kleur te kiezen uit 9 voorgestelde kleuren
- handgreep te kiezen uit 16 voorgestelde modellen.
- Spoelbak in roestvrij staal, en mengkraan
- Inbouwkoelkast met netto 114L inhoud voorzien van een diepvriesvak 14L inhoud
- Ingebouwde vaatwasmachine
- Inbouw keramische kookplaat 58cm met tiptoets bediening (4 zones)
- Inbouw conventionele oven met grill, inhoud ovenruimte 55L
- Telescopische geïntegreerde dampkap 60cm voorzien van verlichting

3.9. TRAP

De kwartdraaitrap naar het verdiep is een houten trap in beuk voorzien van 1 laag vernis.

3.10. SCHILDERWERKEN - INRICHTING

Het schilder- of behangwerk in de woning is niet voorzien en is ten laste van de kopers.
Alsook ingemaakte kasten of vestiaire kasten zijn niet voorzien, evenals de omkasting van de henco buizen en eventuele transformators in de berging.

3.11. SCHOONMAAK EN OPLEVERING

Minimum 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk hetzij telefonisch op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering. De woningen worden "bezemschoon" opgeleverd.

3.12. BUITENOMGEVINGSWERKEN WONINGEN

Iedere woning beschikt over een tuinhuis en een aangelegd terras in getrommelde betonklinkers 15/15/5 ter hoogte van de achtergevel. Positionering en afmetingen, zie individueel plan per woning.
Tussen de koppelwoningen is een houten zichtscherm voorzien. De onderlinge afsluiting tussen de woningen waar nodig zal worden uitgevoerd in een kastanje hekwerk.
De tuinen worden voorzien van zwarte teelaarde en vlak verspreid klaar voor de tuinman. Inzaaien van gras en aanleg van groen in de privatieven is niet voorzien.
Aan de ingang van het vakantiepark komt een brievenbusensemble volgens het ontwerp van de architect. Het vakantiepark is afgesloten doormiddel van een automatische slagboom.

4. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

4.1. SLEUTEL OP DE DEUR

De woningen worden verkocht 'sleutel op de deur', volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze korte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkocht goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten.

- de plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- De korte technische beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

4.2. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

De voorlopige aanvaarding van de woning zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper (zie artikel 3 paraaf 11) en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van de woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper. De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. De voorlopige oplevering houdt niet alleen de vaststelling in, maar ook de aanvaarding ervan. Hierdoor erkent de koper ook dat er geen zichtbare gebreken zijn of aanvaardt hij deze gebreken voor zover ze aanwezig zouden zijn en heeft hij in geen geval nog een vorderingsrecht dienaangaande.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van de woning zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van de woning.

Ingebruikname van de woning of het uitvoeren van werken eraan door de koper of door hem aangestelde derden geldt als aanvaarding van de voorlopige oplevering. De definitieve oplevering zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering geschieden.

De sleutels van de woning worden pas afgegeven als alle facturen zijn vereffend.

4.3. VERKOOPSPRIJS

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: het post- interventiedossier en het EPB-verslag (samen € 500,-), de gemeentelijke bouwtaks, de infrastructuurwerken, het kadastrale opmetingsplan, voorgestelde verlichtingstoestellen en het schilderwerk in de woning, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair, de decoratiewerken, de individuele aansluiting kosten voor gas, elektriciteit, water, distributie, telefoon, de rioolkeuring en -aansluiting. De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

De woning wordt verkocht met een niet herzienbare prijs, materialen of toestellen die niet gekozen zijn worden niet in mindering gebracht. Indien dit zich voordoet in grote bedragen (vb. keuken of sanitaire toestellen) kan de leverancier een schadeloosstelling eisen.

4.4. BETALINGEN

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de dertig kalenderdagen, na factuurdatum. De betalingsaanvragen door de bouwheer kunnen gebeuren acht dagen voor de voorziene datum van eisbaarheid. Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn. Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een interest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals de ontbinding van de verkoop en de stopzetting van de werken aan het privatief.
Elk eisbaar bedrag, dewelke niet op de vervaldag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitaire vergoeding van vijftien ten honderd (15%) van het verschuldigde bedrag, en dit met een minimum van vijfhonderd euro (500,00 €).
Indien de koper niet betaalt binnen de dertig kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik van de eisbare sommen betaald zijn. De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met hetzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen. De nadelige gevolgen van het stilleggen der werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen. Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zij, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen. Alle betalingen aan de verkoper moeten gebeuren in geldige speciën (euro), of door storting op zijn bankrekening. In het laatste geval zal het ontvangbewijs van de bank gelden als kwitantie. Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde lokaal zijn zij solidair en onverdeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten alle titel. Gedurende de uitvoering der werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de schriftelijke toelating van de verkoper. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving. Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de koper het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper. De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor de volledige betaling, behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer. Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer, en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.
Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoop. Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de koopvernietiging te vragen.

4.5. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN DER PARTIJEN

De bouwpromotor is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en volgende van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de technische beschrijving anderdeels. De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. De kopers zijn ertoe gehouden de woning te onderhouden, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen. De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak. Zelfs

in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat enig verhaal zal kunnen uit oefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek. De bezoekers dienen zich in elk geval te schikken naar het bouwplaats reglement.

4.6. PLANNEN & TEKENINGEN

De plannen zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. Indien afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen of ontbinding van de koop rechtvaardigen. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De meubels, kasten of toestellen, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard, alleen het meubilair en de toestellen vermeld in het lastenboek is voorzien.

4.7. LASTENBOEKEN – VOLMACHTEN

De verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden. De kopers geven als voorwaarde van de verkoping onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om namens hen de statuten van het gebouw te wijzigen of te verbeteren, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun privatief.

4.8. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De wijzigingen die aan voorliggende 'Korte Technische Omschrijving' op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwijking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, hoofd, gevel en balkdragende muren. De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met materialen die in het lastenboek beschrijving aangegeven zijn. Alle materialen zijn van eerste keus en bepaald om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren. Op advies van de architect behoudt de bouwheer zich het recht voor, wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen, op voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.o.v. de oorspronkelijke voorziene materialen en voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie. Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, wijziging leverancier(s) enz... De eventuele wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privatieve gedeelte. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden medegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering dient goed te keuren in overleg met de architect. Aan andere personen (bijvoorbeeld onderaannemers) medegedeelde wijzigingen zullen als onbestaande beschouwd worden. Alle wijzigingen die aanleiding geven tot een meerkost, meerwerken voor aannemers en architect, bijkomende administratieve- en coördinatiekosten enz… dienen als volgt geregeld te worden (tenzij andere schriftelijke overeenkomst tussen kopers en bouwheer). Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlenging. Indien door wijzigingen binnen de woning aangebracht door de kopers, de EPB-eisen niet meer voldoen, zullen de gevolgen (boetes, aanpassen studie...) ten laste gelegd worden aan de koper.

4.9. ERELONEN VAN DE ARCHITECT & INGENIEUR

De erelonen van de architect en ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden zal dit wel afzonderlijk aangerekend worden aan de koper.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect, met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle versieringswerken of deze die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke goedgekeurde plannen die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper (zoals bv. regularisatiedossier...).

Geen enkele wijziging mag uitgevoerd worden zonder toestemming van de leidende architect. Bij interne wijzigingen aan een woning waarbij de plannen dienen aangepast te worden, zal aan de koper een bijkomend ereloon aangerekend worden.

4.10. ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp - en zettingbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de aannemer of de architect en ingenieur. Zij mogen daarom geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

4.11. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard vóór de voorlopige overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer. Wanneer de koper zonder deze schriftelijke toelating zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de koper voor wat betreft zijn werk.

De aanduidingen van deze beschrijving vervolledigen de aanduidingen op het plan aangebracht. Alle eventuele kleine of grote schade die door die derden of de koper zelf zijn aangebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper, die zal instaan voor de herstellingen betaling ervan.

VOOR AKKOORD,

Opgemaakt te ……. op datum van …. /……/2014 .
In evenveel originele stukken als partijen

De koper(s), **De bouwheer,**

Aangehechte bijlagen:

A. Grondplan met aanduiding elektrische voorzieningen
B. Grondplan woning met inplanting tuinhuis & terras
C. Collage van de sanitaire voorziening