



RESIDENTIE
DE CASTOR
STATIONSSTRAAT WAREGEM

Verkoopslastenboek



BOUWHEER
PROJECTCOÖRDINATOR
KLANTENCOÖRDINATOR
MAKELAAR

Lintoo Projects Bvba
Sint- Janstraat 185
8700 Tielt
0471 78 32 69
info@lintoo.be

ARCHITECT

Embo Wim Architectenburo Bvba
Jan Bouckaertstraat 6
8790 Waregem
056 61 55 06
info@emboarch.be

INGENIEUR
EPB- VERSLAGGEVER
VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Technisch Adviesbureau Declerck Bvba
Kasteelstraat 210
8700 Tielt
051 79 15 70
info@tadbvba.be

Algemeen

Residentie “De Castor” is gelegen in de stad Waregem. De site bevindt zich pal in het centrum en ligt op wandelafstand van alle mogelijke faciliteiten.

De residentie bestaat uit 17 appartementen en 2 handelsruimtes. Hierbij zijn de appartementen opgesplitst over 2 trapkernen die zowel vanuit de Stationsstraat als vanuit de binnentuin toegankelijk zullen zijn voor de bewoners. De handelsruimtes hebben een rechtstreekse ingang vanuit de Stationsstraat. De gevel van de Stationsstraat 103/105 (oud huisnummer) zal gerestaureerd worden en moet de eyecatcher vormen binnen het nieuw te bouwen project. Daarnaast zijn er voldoende garages, parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien. De achterzijde van residentie De Castor is naar het zuidwesten georiënteerd waardoor de leefruimtes en drempelloze terrassen zoveel mogelijk zongericht zijn en kunnen genieten van de prachtige groene omgeving.

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

Algemene beschrijving van materialen en uitrustingen

1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen in opmaak en de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de funderingsvloerplaat.

2. Funderingen

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

3. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in PVC en wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden voldoende regenwaterputten/ infiltratieputten voorzien, conform de geldende reglementeringen.

4. Metselwerk

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de afmetingen op het plan. De dragende scheidingswanden tussen de appartementen onderling en tussen een appartement en de gemeene delen worden uitgevoerd in metselwerk (snelbouw of silikaat) of beton. Behoudens andere aanduidingen op plan, worden alle binnenmuren uitgevoerd in metselwerk of gipsblokken.

De buitenmuren van de appartementen zijn opgevat in een geventileerde spouwmuurconstructie.

5. Isolatie

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

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

6. Gewapend beton

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragend snelbouwmetselwerk of silikaatsteen. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

7. Gevels

De voorgevel van het gebouw zal worden afgewerkt in een witgrijze gevelpleister, daar waar aangegeven in combinatie met plinten en sierlijsten in blauwe hardsteen. Ter hoogte van handelsruimte 1 zullen accenten worden gelegd in blauwe hardsteen. De balkons aan de voorgevel zijn voorzien om uitgevoerd te worden in prefab zichtbeton. De te bewaren gevel van De Castor zal in zijn oorspronkelijke staat gerestaureerd worden. Ter hoogte van het gelijkvloers betreft dit een gevelbekleding in natuursteen grijs. Op het eerste verdiep betreft dit lichtgrijs geschilderde paramentsteen. De achtergevel van het gebouw zal bestaan uit een witgrijze paramentsteen in combinatie met een verticale geplaatste duurzame houten gevelbekleding. Alle gevelmaterialen en kleuren zijn te bepalen door de architect.

8. Voegwerk

Ter hoogte van de achtergevel zullen de zichtbaar blijvende muren opgevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit, passend in kleur en voorkomen met de bijhorende gevelsteen. De architect kan alsnog beslissen om met een voeg in dunbedmortel te werken waardoor er niet dient gevoegd te worden. De voegen in aansluiting tussen metselwerk en het schrijnwerk worden uitgevoerd met een plastische voeg.

9. Blauwe hardsteen

Plinten en sierlijsten zijn voorzien in blauwe hardsteen, daar waar aangegeven op de plannen van de architect. De raamdorpels worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dikte of in aluminium. De deurdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen en hebben een dikte van 5 cm.

10. Hellende daken

De dakconstructie zal uitgevoerd worden met zacht hout. De constructie wordt bedekt met een onderdak. Een thermische isolatie met een dikte conform de EPB-studie is voorzien. Het hellend dak zal afgewerkt worden met een dakbedekkingsmateriaal in leien en in antracietgrijze dakpannen conform het ontwerp van de architect. In de appartementen die (deels) onder hellend dak zitten zijn mogelijk dakvlakvensters voorzien.

Gemene delen

11. Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in hoogwaardig kunststof of in bitumen, met onderliggend voldoende thermische isolatie. Ter hoogte van de terrassen is een afwerking met terrastegels met open voegen voorzien. De keuze van het materiaal, type en formaat hiervan wordt bepaald door de architect.

De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

12. Regenwaterafvoeren

De niet zichtbaar blijvende regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE (achter de gevelbekleding). De goten aan de voorgevel worden uitgevoerd in witgeschilderd hout en verdicht met hoogwaardig kunststof.

13. Buitenschrijnwerken

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium of staal, uit te voeren in een kleur te bepalen door de architect. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,0 W/m²K. De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Overeenkomstig de EPB dienen bepaalde ramen mogelijk voorzien te worden van ventilatieroosters die moeten instaan voor het aanvoeren van voldoende verse ventilatielucht.

De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen eveneens uitgevoerd worden in thermisch onderbroken aluminium of staal.

Het buitenschrijnwerk van de te restaureren gevel van het gebouw gelegen te Stationsstraat 103/105 (oud huisnummer) kan hiervan afwijken in die zin dat er ook PVC of houten schrijnwerk kan worden toegepast.

Het buitenschrijnwerk zal worden ingepleisterd. Daar waar ramen of deuren niet aansluiten tegen pleisterwerk wordt een houten uitbekleding voorzien.

14. Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een mechanische ventilatie voorzien. Het type systeem is te bepalen door de EPB-verslaggever.

15. Terrasleuningen

Ter hoogte van de voorgevel zijn borstweringen in zwart gelakt staal of aluminium. Aan de achtergevel worden glazen balustrades voorzien. Type en model te bepalen door de architect.

16. Parkeermogelijkheid

Het zal mogelijk zijn te parkeren in de binnentuin van Residentie De Castor. Dit via de doorrit die met een hekken zal afgesloten zijn van het openbaar domein. Er zijn voldoende garages, parkings en fietsplaatsen voorzien. De garages zullen voorzien zijn van een geautomatiseerde poort.

De fietsplaatsen zullen overdekt zijn door een constructie in zwart gelakt staal en/of aluminium volgens het ontwerp van de architect.

A. TECHNISCHE UITRUSTING

1. Tellers en aansluitingskosten

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

2. Sanitaire inrichting

In de traphallen wordt één dubbele dienstkraan voorzien per gebouw voor het onderhoud van de gemene delen, deze is aangesloten op regenwater.

3. Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. Ze is strikt individueel en van het ingewerkt type. Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroomleverende firma het eist.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift. De individuele zekeringen van private leidingen werken automatisch. Alle onderdelen zijn wit.

Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen.

De meters worden geplaatst in de tellerruimtes. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

Inkomhal & traphal

- verlichtingsarmaturen
- noodverlichting
- stopcontact op het gelijkvloers
- videofoon op het gelijkvloers
- duwknop bel
- bewegingsdetector in de gemene delen (inkom, traphal per verdiep)
- elektrische bediening van het rookluik
- branddetectie + sirene

Lift

- voeding lift
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

Doorrit & parking

- voeding geautomatiseerd hekken + toegangscontrole
- bewegingsdetectoren en schemerschakelaars
- verlichtingsarmaturen

Fietsstalplaats

- bewegingsdetectoren en schemerschakelaars
- verlichtingsarmaturen

4. Liftinstallatie

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. Persoonslift voor 6

personen met een draagvermogen van 450 kg. De snelheid van de lift bedraagt 1m/s. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren.

5. Videofonie - deuropener

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de sasdeur in de inkomhal van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop, die elektrisch het slot, gelegen bij de ingang van het desbetreffende gebouw, in werking stelt.

6. Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen. Brandvrije deuren aan inkom van de appartementen. In de traphal is er lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping. Deze inlaat is tevens dienstig als rookluik.

B. INRICHTING

1. Inkom en traphallen

De inkomhallen worden ingericht met een meubelafwerking - combinatie van brievenbussen en videofoon.

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand). De ingangdeur, tussen inkomsas en traphal, is een aluminium, beglaasde deur, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Ze is voorzien van een vaste greep aan de kant van het inkomsas en éézijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel vanuit de inkomsas.

De inkomdeur van ieder appartement is van een cilinderslot voorzien (driepuntssluiting), dit in combinatie met het slot van de ingangdeur.

De trap in de traphal is, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. Deze worden afgewerkt in een hoogwaardig materiaal. Voor de trap in de Stationsstraat 101 kan er mogelijks ook geopteerd worden voor een trap in zichtbeton met antislipneus (traphal is afgesloten van de gang). De trappen zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium.

Gemeenschappelijke inkom en de traphallen worden gepleisterd en geschilderd in acrylaatverf. Dit is ook het geval voor de onderzijde van de trappen van de verdiepingen. De technische ruimtes en de onderkant van de trappen van het gelijkvloers naar het eerste verdiep worden niet afgewerkt. Het binnenhoutwerk van de inkom en traphal en de inkomdeuren van ieder appartement, worden afgewerkt met twee lagen verf.

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

C. BUITENAANLEG

De aanleg van de verhardingen en beplantingen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

Private delen

OPMERKING: HANDELSRUIMTES WORDEN CASCO OPGELEVERD. ONDERSTAANDE AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN GELDT DUS ENKEL MET BETREKKING TOT DE APPARTEMENTEN.

A. TECHNISCHE UITRUSTING

1. Centrale verwarming met aardgas

Individuele verwarming op aardgas met condenserende gaswandketel (gesloten ketel), compleet met ingebouwde regelapparatuur en met productie van sanitair warm water. De afvoer van de verbrandingsgassen en de toevoer van de verse lucht gebeurt via de CLV-schouw of rechtstreeks naar buiten. De regeling gebeurt via een uurwerkthermostaat.

Radiatoren = type paneelradiatoren - ventiel (regime 90°-70°) voorzien van thermostatische kranen.

Warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van -10°C.

- Living en keuken 22°C
- Badkamer 24°C
- Slaapkamers 18°C

De radiatoren worden aangesloten met leidingen in VPE. Deze leidingen in kunststof vertrekken vanaf de verdeelcollector naar iedere radiator afzonderlijk. De leidingen tussen CV-ketel en verdeelcollectoren worden in staal of koper uitgevoerd.

2. Sanitaire inrichting

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad, douches en lavabo's.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE - type Geberit of evenwaardig), temperatuursbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast, er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.

3. Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn in witte kleur en zijn volgens de voorzieningen en afmetingen ingetekend op de verkoopplannen. De types uit de tabel op volgende pagina zijn voorzien.

De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

Indien deze sanitaire toestellen niet door de verkoper dient geplaatst te worden, wordt een bedrag door LINTOO PROJECTS BVBA terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 35%.

APPARTEMENT	0.2, 1.2, 2.2	0.1, 2.4, 3.1 3.2, 3.3, 3.4	1.3, 1.5, 2.5	(0.3), 2.3	1.1	1.4	2.1
TOILET							
Hangtoilet	1	1	2	1	2	2	2
Soft-close toiletbril	1	1	2	1	2	2	2
Bedieningsplaat	1	1	2	1	2	2	2
Papierrolhouder	1	1	2	1	2	2	2
HANDWASBAKJE							
Handwasbakje	1	1	1	1	2	1	2
Koudwaterkraantje	1	1	1	1	2	1	2
Spiegel	1	1	1	1	2	1	2
Handdoekhaakje	1	1	1	1	2	1	2
DOUCHE							
Inloopdouchetub in acryl	1	1	1	1	1	2	1
Thermostatische kraan	1	1	1	1	1	2	1
Douchestang en sproeier	1	1	1	1	1	2	1
Glazen wand	1	1	1	(1)	1	2	1
BAD							
Ligbad in acryl				1	1		
Eengreepsmengkraan				1	1		
Handdouche met houder				1	1		
BADKAMERMEUBEL							
Enkel lavabomeubel met spiegelkast en bovenverlichting					1	1	1
Dubbel lavabomeubel met spiegelkast en bovenverlichting	1	1	1	1	1	1	1
Eengreepsmengkraan	2	2	2	2	3	3	2
VOORZIENE HANDELSWAARDE	€ 3500 (excl. BTW)	€ 4000 (excl. BTW)	€ 4000 (excl. BTW)	€ 4000 (excl. BTW)	€ 5000 (excl. BTW)	€ 5000 (excl. BTW)	€ 4000 (excl. BTW)

4. Elektriciteit

De meters worden geplaatst in tellerruimte in de inkom. Elk appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Per appartement wordt een tweede zekeringkast geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Hall

- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact

WC

- 1 lichtpunt

Leefruimte

- 2 lichtpunten
- 4 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- stopcontact distributie - tv
- stopcontact telefoon

Keuken

- 1 lichtpunt
- 1 lichtpunt onder keukenkasten
- stopcontact oven
- stopcontact microgolfoven
- stopcontact frigo
- stopcontact vaatwas
- stopcontact kookplaat
- 4 stopcontacten

Berging

- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact CV-installatie
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast

Badkamer

- 1 lichtpunt
- 1 bijkomend lichtpunt voor badkamers voorzien van extra toilet of bad
- voeding lichtpunt badkamermeubel
- 1 dubbel stopcontact

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- stopcontact distributie - tv

Slaapkamer 2/3

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact

Bureau

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- stopcontact distributie - tv

Terrassen

- 1 lichtpunt (enkel op terrassen aan achterzijde) + armatuur
- 1 hermetisch stopcontact (enkel op terrassen aan achterzijde)

Inpandige terrassen

- 1 lichtpunt
- 1 hermetisch stopcontact

Garages

- 1 lichtpunt
- 1 hermetisch stopcontact

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

5. Videofoon en deuropener

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de sasdeur in de inkom van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop die elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

6. Telefoon- & internetaansluiting

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

B. INRICHTING

1. Chape en isolatie

Akoestische isolatie tegen de burenhinder. Chape van het type "zwevende vloer", het betreft een akoestische mat (6mm) geplaatst op een isolerend schuimbeton. Aanvullend is de bovenlaag een gewapende chape die wordt geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

2. Bepleisteringen

De muren worden d.m.v. bepleistering afgewerkt volgens de regels van de kunst. Plafonds zijn afgewerkt met spuitpleisters en daar waar schuine kanten van het dak aanwezig zijn, gebeurt de afwerking op de houten dakstructuur met gyprocbeplating of pleisterwerk met brandweerstand. Daar waar de architect het nodig acht worden valse plafonds voorzien in gyprocbeplating die nadien worden uitgeplamuurd. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de garages worden niet bepleisterd. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd. De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

3. Bevloering

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende handelswaarden zijn voorzien: keramische tegel met verlijming op de chape:

hal, WC, leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamers: handelswaarde € 40 / m² (excl. BTW en plaatsing)
Plinten werden gekozen in overeenstemming met de aansluitende bevloering.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer en keuken (boven werkblad) voor een totaal van 10 m² met een handelswaarde € 40 / m² (excl. BTW en plaatsing)

Opmerking: bij keuze van niet standaardformaten (40/40, 45/45, 50/50 of 60/60) bestaat de mogelijkheid dat ook de plaatsingsprijzen zullen stijgen.

Half massief parket:

Indien gewenst kan er zonder meerprijs geopteerd worden om de slaapkamers te voorzien van half massief parket. Hierbij zal de klant keuze hebben uit minstens 4 verschillende kleuren.

Venstertabletten in natuursteen (enkel daar waar vensters met schoot) handelswaarde € 200 / m² (excl. BTW en plaatsing).

Bij verschil in prijs van de vloeren of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door LINTOO PROJECTS BVBA terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald: aantal vierkante meters x (handelswaarde - 35 %) + plaatsingskosten (€ 15 / m²) inclusief bijhorende plinten.

4. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren klaar om te schilderen, opgehangen aan 3 paumellen, kruk en slot + sleutel + deurbekledingen.

De toegangsdeur van de inkom naar de living is een beglaasde deur.

5. Vast meubilair

De keukenkasten worden uitgevoerd in kunststofplaten met inbegrip van volgende toestellen

- frigo
- telescopische dampkap

- inbouwoven
- keramische kookplaat met bediening en 4 zones
- vaatwasmachine
- microgolfoven
- anderhalve spoeltafel in inox met beweegbare eengreepsmengkraan

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde voorzien van:

- € 8.000 (excl. BTW) voor de éénslaapkamerappartementen
- € 10.000 (excl. BTW) voor de twee- en drieslaapkamerappartementen

De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

Indien dit meubilair niet door de verkoper dient geplaatst te worden, wordt een bedrag door LINTOO PROJECTS BVBA terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 35 %.

6. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

Bijzondere bepalingen

1. Opkuis

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

2. Werken uitgevoerd door derden

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

3. Zetting van het gebouw

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

4. Plannen

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

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de prijs. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit loon. De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

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

5. Lastenboeken

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

6. Wijzigingen van gebruikte materialen

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

7. Erelonen

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

Iedere koper heeft recht op een klantenbegeleiding van 8u. Indien kopers bijkomende uren klantenbegeleiding wensen worden deze uren doorgerekend aan een tarief van 50 euro/u.

8. Wijzigingen op vraag van de koper

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

RESIDENTIE

DE CASTOR

Stationsstraat 99-105, 8790 Waregem

+32 471 78 32 69 — info@decastor.be

www.decastor.be