

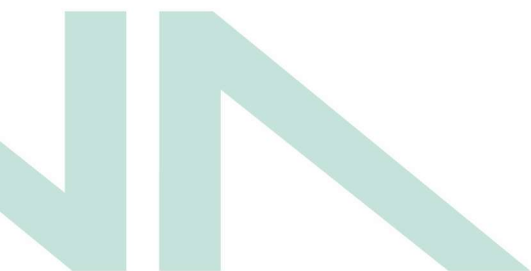


ZLN.100

VERKOOPSLASTENBOEK

Appartement n°

Zeelaan 100 - 8660 De Panne





Inhoud

I.	ALGEMEEN	4
1.	Voorafgaande opmerkingen	4
2.	Ligging	4
3.	Concept	4
4.	Indeling van de residentie	4
5.	Intervenanten	6
5.1.	Bouwheer	6
5.2.	Architect	6
5.3.	Veiligheidscoördinator	6
5.4.	EPB-verslaggever	6
II.	BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITGEVOERDE WERKEN	7
1.	Gesloten ruwbouw	7
1.1.	Algemeen	7
1.2.	Vorbereidingen	7
1.3.	Grond-, fundering- en rioleringswerken	7
1.4.	Metselwerken	7
1.4.1.	Opgaand metselwerken / Dragende muren	7
1.4.2.	Opgaand metselwerken / Niet dragende muren	7
1.4.3.	Gevelmetselwerken	7
1.5.	Gewapend betonelementen en staalement	8
1.6.	Isolatie, thermisch en akoestisch	8
1.6.1.	Thermische isolatie	8
1.6.2.	Akoestische isolatie	8
1.6.3.	Vochtisolatie	8
1.7.	Dakafdichting	8
1.8.	Riolering	8
2.	Technische inrichtingen	9
2.1.	Technische inrichtingen	9
2.1.1.	Water	9
2.1.2.	Elektriciteit	9
2.1.3.	Liften	9
2.2.	Sanitaire installatie	9
2.2.1.	Leidingen	9
2.2.2.	Sanitaire toestellen	10
2.3.	Elektrische installatie	10
2.4.	Verwarmingsinstallatie	11
2.5.	Luchtverversing	11
3.	Afwerking	12
3.1.	Buitenschrijnwerk	12
3.2.	Chape	12
3.3.	Pleisterwerken	12
3.4.	Terrassen	12
3.4.1.	Voorgevel	12
3.4.2.	Achtergevel	12
3.5.	Tuin & Omgevingswerken	12
3.6.	Binnenschrijnwerk	12
3.7.	Vloeren en wandbekleding	13
3.7.1.	Algemeen	13
3.7.2.	Vloertegels	13
3.7.3.	Wandtegels	13
3.7.4.	Houten vloerbekleding	13
3.7.5.	Gemeenschappelijke delen	13
3.7.6.	Budgetten	13
3.8.	Keuken	14
3.9.	Schilderwerken	15
3.10.	Brievenbus	15
III.	KLANTENBEGELEIDING	16
1.	Introductie	16
2.	Soorten Wijzigingen	16
3.	Klantenportaal	17
4.	MOGELIJKE WIJZIGINGEN	17
4.1.	Niet-dragende binnenwanden	17



4.2.	Binnendeuren	17
4.3.	Elektrische installaties.....	17
4.4.	Sanitaire installaties.....	17
4.5.	Keukenindeling	17
4.6.	Vloer- en wandafwerking.....	17
4.7.	Overige wijzigingen.....	17
5.	BEGELEIDING EN TOONZALEN	17
5.1.	Begeleiding	17
5.2.	Toonzalen.....	17
6.	FINANCIEEL	18
6.1.	Kosten	18
6.2.	Betaling	18
7.	BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN	18
7.1.	Uitvoeringstermijn	18
7.2.	Bouwvoorschriften.....	18
IV.	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.....	19



I. ALGEMEEN

1. Voorafgaande opmerkingen

Ingeval van afwijking tussen dit lastenboek en de verkoopplannen primeert het lastenboek. De promotor behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal of merk, ten titel van inlichting vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal of merk. Alle beschreven werken zullen worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Indien er verder over “terrassen” wordt gesproken, wordt hiermee bedoeld het exclusief genotsrecht van deze terrassen en niet de privatieve eigendom.

2. Ligging

Gelegen in het hart van De Panne, combineert dit project in de Zeelaan moderne wooncomfort met de charme van de kust. Deze uitstekende locatie biedt directe toegang tot zowel het bruisende stadscentrum als de rustgevende stranden, ideaal voor zowel permanente bewoning als een vakantieverblijf. Een unieke kans voor wie droomt van een leven aan zee.

Het project is gelegen te 8660 De Panne, Zeelaan 100.

3. Concept

Dit project is een toonbeeld van moderne architectuur en comfort. Het gebouw valt op door zijn speelse gevelindeling, waarbij de terrassen zowel vooraan als achteraan elk appartement een uniek ruimtegevoel creëren. De gevelsteen in lichte, beige tinten vormt een harmonieus contrast met de uitgebreide glaspartijen, die een zee van licht binnenlaten. Dit zorgt voor een aangename, open woonervaring.

De dubbele terrassen van elk appartement bieden bewoners de luxe van buitenruimte en privacy, terwijl ze genieten van de levendige stedelijke omgeving of de rustige achterzijde. Deze dynamische gevelarchitectuur, gecombineerd met de hoogwaardige afwerking en aandacht voor detail, maakt dit project niet alleen een plek om te wonen, maar ook een om te beleven.

Elk aspect van dit project is zorgvuldig ontworpen om een evenwicht te vinden tussen esthetiek en functionaliteit. De keuze voor duurzame, kwalitatieve materialen garandeert een lange levensduur en draagt bij aan de akoestische en thermische isolatie van het gebouw. Dit project belichaamt een hedendaagse woonervaring, waar comfort, stijl en duurzaamheid elkaar ontmoeten.

4. Indeling van de residentie

Het gebouw telt 15 appartementen, 2 handelspanden en een ondergrondse kelder met bergingen en fietsenstalling.

Kelderverdieping:

- 15 bergingen
- Fietsenstalling met 36 fietsshaken
- Tellerlokaal water
- Tellerlokaal elektriciteit
- Hemelwater- en bufferput
- Technisch lokaal verwarming



Gelijkvloers:

- Gemeenschappelijke inkomhal met brievenbussen en videofonie.
- Fietslift
- Gemeenschappelijke toegangsruimte tot de lift en trappenhuis.
- 2 handelspanden

Verdieping 1 – 6

- Gemeenschappelijke toegangsruimte tot de aanpalende appartementen, lift en trappenhuis.
- 2 appartementen met 2 slaapkamers en ruime terrassen.

Verdieping 7

- Gemeenschappelijke toegangsruimte tot de aanpalende appartementen, lift en trappenhuis.
- 1 appartement met 1 slaapkamer en ruime terrassen.
- 1 appartement met 2 slaapkamers en ruime terrassen.
- Dit verdiep kan samengevoegd worden tot 1 appartement met 3 slaapkamers en ruime terrassen.

Verdieping 8

- Rechtstreekse toegang met de lift en trappenhuis.
- 1 Penthouse met 2 slaapkamers en ruime terrassen.



5. Intervenanten

5.1. Bouwheer

Verstraete Rino BV
Beneluxpark 26 bus 0051
8500 Kortrijk

5.2. Architect

WIELFAERT ARCHITECTEN
Nokerseweg 9
8790 Waregem

5.3. Veiligheidscoördinator

ACEG Energy
Wezepoelstraat 120
9240 Zele

5.4. EPB-verslaggever

ACEG Energy
Wezepoelstraat 120
9240 Zele

5.5. Notaris

West Notarissen
Gulden Vlieslaan 34A
8670 Koksijde



II. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITGEVOERDE WERKEN

1. Gesloten ruwbouw

1.1. Algemeen

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de vergunde en goedgekeurde uitvoeringsplannen en studies van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de energieprestatieverslaggever en de veiligheidscoördinator. Voornoemde partijen zijn eveneens belast met het toezicht en de controle van de werken.

De projectmanagers staan in voor de dagelijkse opvolging, coördinatie en controle van het bouwproject. Alle van kracht zijnde reglementeringen, normen en goede vakmanschap worden hierbij gerespecteerd.

1.2. Voorbereidingen

- Het bouwterrein klaarmaken en afsluiten van de werf.
- Uitzetten van de bouwwerken.
- Voorlopige aansluitingen op het water- en elektriciteitsnet.
- Het verwijderen van alle puin en afval, evenals het onderhoud van de bouwwerken tot aan de voorlopige oplevering.

1.3. Grond-, fundering- en rioleringswerken

- Afgravingen, uitgravingen en afvoeren van alle overtollige aarde.
- Funderingswerken conform de plannen en stabiliteitsstudie.
- Rioleringswerken conform het tracé aangeduid op de bouwplannen met inbegrip van alle hulpstukken.
- Regenwaterputten, septische putten, bufferputten, controle- en hevelputten.

1.4. Metselwerken

1.4.1. Opgaand metselwerken / Dragende muren

Alle dragende muren uitgevoerd in silicaat, snelbouwsteen, cellenbeton of beton volgens de aanduiding op de bouwplannen en bepalingen in de stabiliteitsstudie. Alle muren worden vlak, recht en in het lood uitgevoerd. Metselwerken in de ondergrondse verdieping, in de technische lokalen en in de fietsenberging blijven zichtbaar.

1.4.2. Opgaand metselwerken / Niet dragende muren

Alle niet-dragende muren uitgevoerd in gipsblokken volgens de aanduiding op de bouwplannen.

De gipsblokken worden verlijmd en zijn rondom voorzien een tand- en groefverbinding. Alle naden worden effen geplamuurd. Ter hoogte van het plafond worden de muren opgespoten. Alle muren worden vlak, recht en in het lood uitgevoerd.

1.4.3. Gevelmetselwerken

Alle metselwerken uit gevelsteen. Type, formaat en metselverband wordt bepaald door de architect. Het gevelmetselwerk wordt verankerd aan het opgaand metselwerk door middel van spouwankers. Alle muren worden vlak, recht en in het lood uitgevoerd. Ter hoogte van de muuraanzet en boven alle gevelopeningen worden waterkeringen geplaatst.



1.5. Gewapend betonelementen en staalement

Alle gewapende betonelementen en staalementen worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie en voldoen aan alle geldende voorschriften. Alle betonelementen worden, hetzij ter plaatse op de werf bekist en gegoten, hetzij als prefab-element aangevoerd op de werf. Alle staalconstructies worden aangevoerd op de werf en zijn voorzien van een roestvrije voorbehandeling.

1.6. Isolatie, thermisch en akoestisch

1.6.1. Thermische isolatie

Dikte en type thermische isolatie wordt bepaald door de studie van de energieprestatieverslaggever.

- Spouwisolatie bestaat uit pur-isolatieplaten met tand en groefverbinding.
- Vloerisolatie op de gelijkvloerse verdieping voldoet aan de EPB-normen.
- Vloerisolatie op de verschillende verdiepingen bestaat uit een naadloze laag cementgebonden EPS-parels (geëxpandeerd polystyreen).
- Dakisolatie voor de platte daken en onder de dakterrassen wordt voorzien volgens de EPB-studie.

1.6.2. Akoestische isolatie

Dikte en type thermische isolatie wordt bepaald door de studie van de energieprestatieverslaggever.

- Akoestische wandisolatie: Ter hoogte van de scheiding tussen twee verschillende privatieveruimten of tussen een privatieve ruimte en een gemeenschappelijke ruimte worden steeds dubbele muren geplaatst, waartussen een akoestische laag wordt aangebracht.
- Akoestische vloerisolatie: Tussen de thermische vloerisolatie en de chape wordt een akoestische laag aangebracht door middel van matten uit polyethyleenschuim. Tijdens de plaatsing worden gezorgd voor voldoende overlapping van de matten en worden de matten terhoogte van de muren opgetrokken.

1.6.3. Vochtisolatie

- Onder de vloerplaat in direct contact met de grond wordt polyethyleenfolie van 0,2 mm geplaatst.
- Ter hoogte van de aanzet van alle buitenmuren wordt een bitumenmembraan aangebrand omopstijgend vocht in de muren te verhinderen.
- Ter hoogte van de aanzet van de spouwmuren, boven gevelopeningen en op alle plaatsen waar condenswater in de spouw naar buiten moet worden afgeleid worden waterkeringslagen uit DPC geplaatst.

1.7. Dakafdichting

Ter hoogte van alle platte daken en dakterrassen wordt een afdichtingslaag aangebracht bestaand uit 2-lagen APP-bitumen of SBS-bitumen met leislag. Deze gemodificeerde bitumen blijven soepel bij temperatuurschommelingen en zijn goed bestand tegen UV-straling. Alle nodige afwerken zoals dakrandprofielen, tapbuizen ter hoogte van afvoeren, verluchtingskappen, dakdoorvoeren, enz... zijn inbegrepen.

1.8. Riolering

De rioleringen worden uitgevoerd in polyvinylchloride (PVC) met diverse diameters (110, 125 en 160 mm) en zijn "Benor" gekeurd.

Deze riolering omvat alle nodige toezichtputten; de sterfputten zijn uitgevoerd volgens de regels van de kunst en voorzien van hermetisch dichte sifons.

Er wordt 1 hemelwaterrecuperatieput van 11.037,50 liter voorzien. Herbruik van regenwater is voorzien voor het toilet, wasmachine en dienstkraantjes.

De wijze van aanleg van riolering is conform de gemeentelijke reglementering.



2. Technische inrichtingen

2.1. Technische inrichtingen

2.1.1. Water

Er wordt één (1) individuele teller per appartement voorzien.

2.1.2. Elektriciteit

Er wordt één (1) individuele teller per appartement voorzien.

Er wordt één (1) teller voorzien voor de gemeenschappelijke delen.

2.1.3. Liften

De liftinstallaties, zowel de personenlift als de fietslift, beantwoorden aan de Europese normen betreffende snelheid en veiligheid. In geval van nood en/of stroomonderbreking gaat de liftkooi automatisch naar het evacuatie niveau (niv. 0). In de liftkooi wordt noodverlichting voorzien en een noodoproepsysteem in permanente verbinding met een externe meldkamer.

De binnenzijde van de kooi wordt esthetisch afgewerkt in samenspraak met de architect.

2.2. Sanitaire installatie

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de actueel geldende reglementering. Voor de ingebruikname van de installatie wordt een drinkwaterkeuring afgeleverd.

2.2.1. Leidingen

Alle toevoerleidingen worden uitgevoerd in het buis-in-buissysteem bestaande uit een kunststof doorvoerbuis met een meerlagenbuis, opgebouwd in combinatie van vernette polyethyleen aan binnen- en buitenzijde, waartussen een aluminiumbuis. De leidingen worden in één stuk geplaatst vanaf de collector naar het aftakpunt, zonder verbinding in het vloerpakket (verbindingen van de toevoerleidingen bevinden zich steeds boven de vloer).

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE (Geberit) met hoge dichtheid. Het toilet wordt gevoed met regenwater.

In de installatie is de plaatsing en aansluiting van alle standaard voorziene sanitaire toestellen voorzien.

Standaard zijn volgende aftakpunten en afvoerpunten voorzien:

- Toilet (per toilet)
 - Aftakpunt regenwater en afvoerleiding.
- Handwasbekken (toilet)
 - Aftakpunt koud water en afvoerleiding.
- Badkamer (per badkamer)
 - Lavabo
 - Aftakpunt warm en koud water / afvoerleiding.
 - Douche
 - Aftakpunt warm en koud water / afvoerleiding.
- Keuken
 - Spoeltafel
 - Aftakpunt warm en koud water / afvoerleiding.
 - De vaatwasser wordt aangesloten op het aftakpunt voor koud water van de keukenspoeltafel door middel van een gecombineerde celkraan en op de hevel van de keukenspoeltafel.
- Berging
 - Wasmachine
 - Aftakpunt regenwater met dubbeldienstkraan / Afvoerleiding met hevelset.



2.2.2. Sanitaire toestellen

Alle toestellen worden voorzien in de standaardkleur wit. Ze worden geplaatst volgens de verkoopplannen van de architect. De installatie zal voor ingebruikname worden gekeurd door een erkend organisme.

De sanitaire toestellen en badkamermeubelen zijn te kiezen tijdens het klantenbesprekingsmoment uit de beschikbare opties in de showroom van de promotor of de leverancier.

De plaatsing van de toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs. De koper kan bij de leverancier ook een persoonlijke keuze maken voor de sanitaire toestellen. De eventuele meerkost voor gewijzigde keuzes van de koper zal worden verrekend t.o.v. het standaardbudget.

Standaardbudget voor de sanitaire toestellen:

1 badkamer	€4.500,00 incl. 21% BTW
2 badkamers	€8.500,00 incl. 21% BTW
Penthouse	€9.500,00 incl. 21% BTW

2.3. Elektrische installatie

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de actueel geldende reglementering. De installatie zal voor ingebruikname worden gekeurd door een erkend organisme.

Uitrusting per privatieve ruimte:

	lichtpunt plafond	Lichtpunt wand	lichtpunt (incl. armatuur)	schakelaar	stopcontact	COAX	UTP	voeding frigo	voeding kookplaat	voeding dampkap	voeding oven	voeding vaatwasser	voeding CV	voeding ventilatiesysteem	stopcontact wasmachine/droogkast	videofoon	thermostaat	elektrisch bord
Hal	2			3	1													
Toilet (per toilet)	1			1														
Leef- en eetruimte	2			4	6	1	1									1	1	
Keuken	2	1		1	4			1	1	1	1	1						
Technische berging	1			1	3								1	1	2			1
Badkamer (per badkamer)	1		1	1	2													
Slaapkamer 1	1			2	4	1	1											
Extra Slaapkamer *	1			2	4													
Terras Vooraan			1		1													
Wintertuin *			1	1	1													
Individuele berging kelder *	1			1	1													
Terras Achteraan		1		1	1													

* indien van toepassing



2.4. Verwarmingsinstallatie

Elke woontiteit wordt uitgerust met een individuele warmtepomp aangesloten op een collectief BEO-veld dat wordt geëxploiteerd door de aangestelde ESCO (Energy Service Company) welke instaat voor de verwarming van het appartement, alsook voor het warm water voor de sanitaire installatie. De verwarming gebeurt door middel van vloerverwarming. De verwarming wordt gestuurd door één kamerthermostaat voorzien in de leefruimte.

Er wordt geen verwarming voorzien in de (nacht)hal, het toilet en de berging. Het vermogen van de verwarmingsinstallatie wordt bepaald in functie van het volume van de ruimtes en de isolatiecapaciteit van het gebouw (EPB-verslag).

Bij -10°C buitentemperatuur worden volgende binnentemperaturen gegarandeerd: Woonkamer 22°C, keuken 22°C, slaapkamers 18°C, badkamer 24°C. Er wordt geen verwarming voorzien in de (nacht)hal, het toilet en de berging.

2.5. Luchtverversing

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt elke woontiteit voorzien van een individueel ventilatiesysteem type D.

De luchtstroom tussen de ruimten wordt verzekerd door een speling van min. 1 cm onderaan de binnendeuren. Het uiteinde van ieder ventilatiekanaal is voorzien van een rond ventilatieventiel (wit).



3. Afwerking

3.1. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt vervaardigd uit hoogwaardige profielen. Kleur wordt bepaald door de architect. De draaien/of schuifrichting van ramen en deuren wordt uitgevoerd volgens plan.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van isolerende beglazing en voldoet aan de wettelijke norm betreffende de veiligheid bij glasbreuk. De K-waarde van de profielen en de beglazing zijn conform de studie van de energieprestatieverslaggever.

3.2. Chape

Over de volledige oppervlakte van het appartement wordt een vezel versterkte cementchape geplaatst. De chape worden voorzien van de nodige uitzettingsvoegen. Het niveau van de chape wordt bepaald door de dikte van de vloerbekleding.

3.3. Pleisterwerken

Muren in kalkzandsteen worden voorzien van dunpleister, gipsblokwanden worden voorzien van een egalisatiepleister en alle andere wanden worden voorzien van een éénlagige witte kalkbepleistering. Plafonds worden voorzien in dunpleister.

De bepleistering wordt “klaar voor de schilder” afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren, plamuren, e.d.).

Verlaagde plafonds in gipskarton worden niet bepleisterd, naden en vijsgaten worden (F2A) opgestopt, klaar voor de schilder. Hun inplanting wordt bepaald door de architect.

3.4. Terrassen

3.4.1. Voorgevel + Penthouse

Tegels op tegeldragers, terrasleuning uitgevoerd door middel van ingeklemd glas.

3.4.2. Achtergevel

Prefabterras in zichtbeton, terrasleuning met staanders en glas.

3.5. Tuin & Omgevingswerken

Niet van toepassing

3.6. Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van de appartementen is een brandwerende deur met een brandweerstand RF = ½ uur, voorzien van een houten omlijsting, een cilinderslot met 3-puntsluiting, een kruk aan de binnenzijde en een trekker aan de buitenzijde.

De binnendeuren bestaan uit een tubespaan deurblad met houten kader en deuroplijstingen, zichtbare scharnieren en kruk in geborsteld inox. Het geheel is klaar om te schilderen. Tussen de inkomhal en living wordt een klaar glazen deur voorzien.



3.7. Vloeren en wandbekleding

3.7.1. Algemeen

De bouwheer heeft, binnen het voorziene standaardbudget, een selectie gemaakt van keramische vloer-, plint- en wandtegels bij het door de bouwheer aangestelde vloerbedrijf.

De koper kan evenwel een persoonlijke keuze maken voor de vloer-, plint- en wandtegels of een keuze maken voor zachte vloerbekleding. Eventuele gewijzigde keuze van vloer- en wandbekleding worden verrekend t.o.v. de het voorziene standaardbudget.

3.7.2. Vloertegels

In de natte ruimtes worden keramische vloer- & plinttegels voorzien. De vloertegels worden recht op recht verlijmd op de cementgebonden dekvloer.

3.7.3. Wandtegels

Ter hoogte van de douche worden keramische wandtegels geplaatst. De wandtegels worden voorzien op de muren rond de douche vanop de douchetube tot aan het plafond. Voorafgaand de plaatsing van de wandtegels wordt een waterdicht membraam aangebracht op de muren rond de douche.

3.7.4. Houten vloerbekleding

In de leef- en eetruimte, keuken, inkom- en nachthal (indien van toepassing) en slaapkamers wordt een houten vloerbekleding voorzien. De keuze hiervan kan gebeuren bij de bouwheer of bij een door de bouwheer gekozen showroom.

3.7.5. Gemeenschappelijke delen

In de bovengrondse gemene delen wordt een tegelvloer voorzien in samenspraak met de architect.

Alle lokalen in de ondergrondse kelder worden afgewerkt met een vloer in gepolierde beton. De trap wordt voorzien in prefab zichtbeton.

3.7.6. Budgetten

Standaardbudget inclusief 21% BTW inclusief plaatsing

	Vloer	Plinten	Wand
Keramische vloerbekleding	€ 70	€ 25	€ 90
Houten vloerbekleding	€ 80	€ 12	Niet van toepassing



3.8. Keuken

De keuken bestaat uit een samenstelling van onderkasten en/of kolomkasten met laminaatafwerking. De corpus van de kasten is standaard wit. De kleur van de kastfronten kan gekozen worden uit een reeks van standaardkleuren. De standaard volkern keukenwerkbladen zijn eveneens afgewerkt met laminaat, waarvan de kleur en structuur kan gekozen worden uit de standaard reeks bij de keukenbouwer.

De keukeninstallatie is uitgerust met een spoelaanrecht in inox en keukenmengkraan. In het standaard keukenbudget zijn volgende elektrische inbouwapparaten voorzien, van het merk AEG of gelijkwaardig:

- Koelkast
- Vaatwasser
- Kookplaat
- Universele oven
- Dampkap (recirculatie met koolstoffilter)

De koper kan zelf de configuratie van de keuken bepalen en persoonlijke keuzes maken voor het afwerkingsmateriaal van de keuken en de keukentoeestellen. De koper kan hiervoor rechtstreeks terecht bij het keukenbedrijf aangeduid door de bouwheer, die na bespreking met de koper, een aangepast voorstel zal uitwerken met bijhorende plannen en offerte.

De eventuele meerkost voor de gewijzigde keukeninstallatie wordt verrekend t.o.v. het voorziene standaardbudget van de keukeninstallatie.

Standaardbudget voor de keukeninstallatie:

Type	Budget (inclusief 21% BTW)
Appartementen	€13.500,00
Penthouse	€20.000,00



3.9. Schilderwerken

De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de buitenkant van de toegangsdeuren van de appartementen, zijn ten laste van de promotor.

Schilderwerken in de private delen zijn niet voorzien in de prijs en zijn ten laste van de koper.

Muren en plafonds worden afgeleverd klaar voor de schilder. Dit wil zeggen dat de schilder instaat voor het schuren, plamuren en schilderen van de muren en plafonds.

De koper wordt er uitdrukkelijk gewezen dat het hier om een nieuwbouwappartement gaat, waarbij kleine scheurtjes in het pleisterwerken kunnen optreden ten gevolge van krimp door uitdroging of kleine zettingen in het gebouw. Herstelling van eventuele kleine scheurtjes in het pleisterwerk behoort tot de schilderwerken.

3.10. Brievenbus

Er wordt in het gebouw een brievenbusmodule voorzien, type en uitvoering wordt bepaald in samenspraak met de architect.



III. KLANTENBEGELEIDING

1. Introductie

Na het ondertekenen van de onderhandse verkoopsovereenkomst krijgt de koper de mogelijkheid om wijzigingen aan te vragen voor de vaste interieurinrichting en afwerkingsgraad van het appartement. Deze verzoeken worden door de promotor geëvalueerd, getekend, berekend en beoordeeld om een definitief gewijzigd plan te verkrijgen. De promotor behoudt zich echter het recht voor om niet in te gaan op verzoeken van de koper. Na het schriftelijk akkoord tussen de betrokken partijen over de voorgestelde wijzigingen en de financiële gevolgen ervan, worden de wijzigingen uitgevoerd door de promotor. Let op: de koper mag pas na de voorlopige oplevering van het appartement zelf wijzigingen aanbrengen. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de verantwoordelijkheid van de promotor. Eventuele wijzigingen in de plannen hebben invloed op de totale uitvoeringstermijn.

2. Soorten Wijzigingen

Om het bouwproces efficiënt te laten verlopen, maken we onderscheid tussen wijzigingen met en zonder impact op de ruwbouw van het appartement. De uitvoeringsplannen bevatten informatie over verschillende disciplines van het bouwproces en vormen de basis voor de uitvoering van de werken. Om die reden dient de koper in eerste instantie keuzes te maken die invloed hebben op de indeling van het appartement.

Het is echter belangrijk op te merken dat keuzes met betrekking tot afwerking het plan opnieuw kunnen beïnvloeden. We verzoeken u daarom om de definitieve keuzes voor afwerking door te geven na een bezoek aan onze showroom of aan de aangegeven toonzalen. Dit dient te gebeuren binnen de door de klantenbegeleider meegedeelde termijnen.

De promotor maakt gebruik van een ervaren klantenbegeleider die u gedurende dit proces zal begeleiden. De klantenbegeleider fungeert als de enige contactpersoon tussen u en de promotor. U heeft recht op 10 uur gratis assistentie van de klantenbegeleider. Dit is voldoende om uw keuzes te maken.

Als u echter meer tijd nodig heeft of besluit om het standaard begeleidingsproces te verlaten, bijvoorbeeld door het inschakelen van een binnenhuisarchitect, kunnen er kosten in rekening worden gebracht. Het niet volledig benutten van de beschikbare uren geeft geen recht op terugbetaling.

De eerste bespreking is een introductiemoment waarbij de werking van het klantenportaal wordt toegelicht, de indeling van het appartement en het verdere verloop van de klantenbegeleiding.

De tweede bespreking is gericht op de uitwerking van de technische installaties van uw woning/appartement. Deze vindt plaats nadat de keuze van sanitaire toestellen en keukenindeling is gemaakt. Tijdens deze bespreking worden ook de andere afwerkingsmogelijkheden voor uw woning/appartement toegelicht in de showroom van de promotor.



3. Klantenportaal

De promotor zal het klantenportaal Ziggu ter beschikking stellen aan de klant. Het portaal dient als belangrijkste communicatiemiddel tussen de klant en de promotor.

4. MOGELIJKE WIJZIGINGEN

4.1. Niet-dragende binnenwanden

U kunt verzoeken om niet-dragende binnenwanden te verplaatsen of te verwijderen. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de technische haalbaarheid en de bouwvoorschriften.

4.2. Binnendeuren

U heeft de keuze uit verschillende types en stijlen van binnendeuren. De klantenbegeleider zal u bijstaan bij het maken van de juiste keuze en zal u informeren over de technische specificaties en mogelijkheden.

4.3. Elektrische installaties

U kunt wijzigingen aanvragen in het aantal stopcontacten, schakelaars, verlichtingspunten, enz. Het is belangrijk om te weten dat wijzigingen in de elektrische installaties gevolgen kunnen hebben voor de totale uitvoeringstermijn en extra kosten met zich meebrengen.

4.4. Sanitaire installaties

De mogelijkheid bestaat om wijzigingen aan te brengen in de sanitaire installaties, zoals het verplaatsen van wastafels, toiletten, baden, douches, enz. Ook hier kunnen wijzigingen van invloed zijn op de uitvoeringstermijn en extra kosten met zich meebrengen.

4.5. Keukenindeling

U heeft de mogelijkheid om de keukenindeling aan te passen volgens uw wensen. Het is belangrijk om tijdens de begeleidingssessies in de showroom van de aangeduide leverancier uw keuzes en specificaties te bespreken.

4.6. Vloer- en wandafwerking

U kunt uw voorkeur aangeven voor vloeren en wandtegels. De klantenbegeleider zal u informeren over de beschikbare opties en zal u begeleiden bij het maken van uw keuze.

4.7. Overige wijzigingen

Er zijn ook mogelijkheden om andere wijzigingen aan te brengen. Deze wijzigingen worden geëvalueerd op basis van technische haalbaarheid en bouwvoorschriften.

5. BEGELEIDING EN TOONZALEN

5.1. Begeleiding

De klantenbegeleider zal afspraken met u maken voor begeleidingssessies. Tijdens deze sessies zal de klantenbegeleider uitleg geven over het proces, u informeren over de beschikbare opties en u helpen bij het maken van uw keuzes. Daarnaast zal de klantenbegeleider als uw vertegenwoordiger optreden tijdens het afwerkingsproces.

5.2. Toonzalen

Voor de keuze van keukeninrichting wordt u doorverwezen naar (een) specifieke toonza(a)l(en). In deze toonza(a)l(en) kunt u de verschillende materialen en opties bekijken en een weloverwogen keuze maken.



Voor de keuze van de sanitaire toestellen, kan u terecht in onze showroom. Indien u hier uw gading niet vindt, kan u worden doorverwezen naar een specifieke toonzaal.

Voor de keuze van de vloer- en wandtegels, binnendeuren en elektrische installatie stelt de promotor u in zijn showroom een selectie voor waaruit een keuze kan gemaakt worden. Daarnaast worden ook afwerkingsmaterialen zoals gordijnen, schilderwerk, verlichting, horren... aan u voorgesteld.

6. FINANCIIEEL

6.1. Kosten

De kosten voor wijzigingen worden bepaald op basis van de gekozen opties en de coördinatie die nodig is voor de uitvoering ervan. Het is belangrijk om tijdig uw definitieve keuzes door te geven, zodat de kosten correct kunnen worden berekend. Meer informatie vindt u hierover onder artikel 3 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De promotor behoudt zich het recht voor om vanaf een tweede planwijziging een forfaitaire kost van tweehonderd vijftig euro (€ 250,-) excl. BTW per extra planwijziging in rekening te brengen.

6.2. Betaling

De betaling voor de gekozen wijzigingen dient te gebeuren volgens de betalingsvoorwaarden zoals vastgelegd in de verkoopovereenkomst en notariële akte.

7. BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN

7.1. Uitvoeringstermijn

Wijzigingen kunnen invloed hebben op de uitvoeringstermijn van het bouwproject zoals ook vermeld in de compromis en notariële akte. Het is belangrijk om hier rekening mee te houden en tijdig uw keuzes door te geven, zodat de planning van de werken hierop kan worden afgestemd.

7.2. Bouwvoorschriften

Bij het aanvragen van wijzigingen dient rekening te worden gehouden met de geldende bouwvoorschriften en regelgeving. Niet alle wijzigingen zijn technisch haalbaar of toegestaan. De klantenbegeleider zal u hierover informeren.



IV. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1. De panden worden verkocht volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed bij aankoop niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van volgende documenten:

- De statuten van de residentie met bijhorend reglement van mede-eigendom
- De plannen gehecht aan de statuten van de residentie
- De verkoopplannen overhandigd aan de koper bij ondertekening van de compromis
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De borgstelling in het kader van de Wet Breyne

2. Handelswaarden

Alle in dit lastenboek vermelde handelswaarden zijn prijzen inclusief 21% BTW.

Dit BTW-tarief van 21% voor de handelswaarden is vast en staat los van het BTW-tarief dat wordt toegepast bij de aankoop van het onroerend goed.

3. Plannen en tekeningen

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De kleine verschillen die eventueel zouden voorkomen bij de uitvoering, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraagplannen, de uitvoeringsplannen en de effectieve werken en dit te wijten aan verschillende factoren zoals o.a. EPB-berekening, stabiliteitsberekeningen, sonderingen, nieuwe verplichtingen opgelegd door nutsmaatschappijen, ...

In geen enkel geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan de indeling van de woongelegenheden indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen tijdens de bouwfase.

De erelonen architectuur en stabiliteit zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen overeengekomen tussen promotor en architect (d.i. uiteraard zonder de wijzigingen van de kopers en eventueel extra gevraagde prestaties). De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz., voor het aanpassen van plannen zijn ten laste van de koper. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in het ereloon van de architect.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn louter en alleen ter indicatieve en illustratieve titel.

4. Keuzes te maken door de koper

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 15 kalenderdagen, zelf of via een vertegenwoordiger, te antwoorden (per mail of per brief) op elk verzoek van de bouwheer in verband met de totstandkoming van de aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuringen, enz.

5. Wijzigingen door de promotor

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in het lastenboek aangegeven zijn. Alle materialen zijn van eerste keus en bedoeld om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie. Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe voordoen om wel bepaalde economische en commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procedés, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken, enz... Verdere wijzigingen in meer of min geven geen enkel recht tot schadevergoeding aan iedere partij.



De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur stabiliteit die de betonstudie opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen worden als normaal beschouwd, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De bouwheer behoudt zich het recht voor om detailwijzigingen aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder echter nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit.

EPB: in geval van afwijking van het wettelijk E-peil heeft de promotor het recht, hetzij bijkomende maatregelen te nemen, hetzij de overeenstemmende boete te betalen. Geen enkele andere schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd. Indien de koper de bestemming van het gekochte goed wijzigt, dan zijn de overeenstemmende gevolgen in het kader van EPB-regelgeving ten laste van de koper.

6. Meerwerken en wijzigingen gevraagd door de kopers

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen of andere materialen wenst dan deze beschreven in het lastenboek, zal hij deze veranderingen tijdig aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Vooraleer de gewenste wijzigingen uit te voeren, zal de kostprijsberekening door de koper voor akkoord dienen ondertekend te worden. Bij ondertekening voor akkoord door de koper, zal de promotor het volledige bedrag van de meerwerken factureren.

In voorkomend geval zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken (minimum 14 dagen).

De promotor kan niet aansprakelijk gesteld worden indien blijkt dat de materialen die door de koper of zijn architect worden gebruikt niet conform blijken te zijn met de geldende wetgeving of indien zou blijken dat deze niet voldoen aan de geldende keuringsnormen. Daarenboven kan de promotor niet langer instaan voor keuringen en/of conformiteitscontroles. Geen enkele schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd.

Indien wijzigingen, aangevraagd door de koper, een negatieve invloed hebben in het kader van de EPB-regelgeving en bijgevolg bijvoorbeeld het vereiste S en E peil niet wordt behaald, dan zijn de eventuele boetes/sancties die daarvan het gevolg zijn ten laste van de koper.

Het is de kopers niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, vóór de voorlopige oplevering. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig aangevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of met de werfplanning in het algemeen) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Dergelijke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en promotor uit het contract kunnen genomen worden.

7. Toegang tot de werf

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Deze toegang tot de werf heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat de koper, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.



8. Verkoopprijs

Zijn onder meer **niet** inbegrepen in de verkoopprijs :

- De definitieve aansluitingskosten op de (openbare) nutsvoorzieningen; water, gas, elektriciteit; distributie, telefoon, internet, enz., evenals alle waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit deze of andere aansluitingen;
- het leveren, plaatsen en aansluiten van de meters voor water, gas en elektriciteit, alsook de aansluiting op tv-distributie of telefoonnet en rioleringsnet, enz. ;
- Het schilder-, behang en decoratiewerk binnenin de privatieven, de verlichtingstoestellen, de telefooninstallaties, het vast en/of niet vaststaand meubilair, enz.;
- De vaste of losse meubelen alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving. Voor de keuken en badkamer verwijzen we naar voormelde particuliere handelswaarden;
- Registratie, BTW, notariskosten, kosten basisakte en opmetingsplan en alle taken (o.a. bouw- en wegenistaks), alsook de kosten voor EPB-dossier, ventilatieprestatieverslaggeving en postinterventiedossier;
- De kosten voor verwarming van de privé lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Gemeenschappelijk materieel zoals : vuilniscontainers, kuisgerief,....

Deze opsomming is niet limitatief.

9. Eerste opkuis

De privatieve en gemeenschappelijke delen worden bezemschoon gemaakt, met verwijdering van puin en afval. De ramen en sanitaire toestellen worden gereinigd.

10. Onderhoud

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

De mede-eigenaars moeten tevens de omgeving van het gebouw onderhouden, t.t.z. de groenaanleg van de gemene delen. Het is de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars dat de aangeplante groenvoorzieningen voldoende water krijgen, tijdig gesnoeid worden, ...

De kopers dienen hun privatieven ononderbroken te verwarmen tot een minimum van 12°C.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het hier een nieuwbouw betreft en dat er zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, evenals uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor er lichte barsten kunnen ontstaan waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen gesteld worden. De promotor kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerken ten gevolge van deze zetting.

Indien er zich problemen zouden voordoen die tijdens de voorlopige oplevering niet werden opgemerkt en benoemd, kan de koper na de voorlopige oplevering een werkbezoek en/of technische interventie aanvragen bij de promotor.

Indien het probleem niet valt onder de definitie van verborgen gebreken of het gevolg is van verkeerd onderhoud/gebruik en het verhelpen van het probleem aldus niet ten laste van de promotor valt, dan zullen de gemaakte kosten voor het werkbezoek en/of de technische interventie integraal worden doorgerekend aan de koper.



11. Geschillen

De overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch Recht. Elk geschil of eis voortvloeiend uit of in verband met het lastenboek en de overeenkomst, hetzij betreffende geldigheid, interpretatie, uitvoering of verbreking ervan, zal beslecht worden in de Nederlandse taal voor de rechtbanken van Kortrijk.

Dit lastenboek met algemene voorwaarden wordt gehecht aan de verkoopovereenkomst om er een essentieel onderdeel van uit te maken en er samen 1 geheel mee te vormen.

De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

Opgemaakt te _____ op _____

De verkoper

De koper
(handtekening voorafgegaan door eigenhandig
Geschreven "Gelezen en goedgekeurd")

Architect