

LE FOX

Verkoopslastenboek



DE PANNE (VERDIEPING 1 TOT 5)

Walckierstraat 2/4 – Nieuwpoortlaan 31 – 8660 De Panne

Goedkeuring van het verkoopslastenboek:

Dhr. en Mevr.

Adres:

GSM:.....e-mail:.....

pand/lot nr.

Handtekening + datum

.....



LE FOX

Inlichtingen en verkoop

Caenen De Panne
Nieuwpoortlaan 29
8670 De Panne
058 41 17 29
depanne@caenen.be
www.caenen.be

Bouwheer

GTS II
Leopoldlaan 121
8430 Middelkerke

Architect

B.A.U. architectenbureau B. & C. Coussée bv
Handelsstraat 78 bus 1
8800 Roeselare

Stabiliteitsingenieur

Cobe Ingenieurs bv
Rijselstraat 236
8200 Brugge

EPB

Feys bv
Professor Dewulfstraat 188
8970 Poperinge

Veiligheidscoördinatie

Feys bv
Professor Dewulfstraat 188
8970 Poperinge

Projectmanagement en klanten begeleiding

Nestify
Guldensporenstraat 62
8560 Wevelgem



LE FOX

Inleiding

Le Fox – Stijlvol wonen aan zee

Welkom in Le Fox, een exclusief nieuwbouwproject op een uitzonderlijke locatie in De Panne. Gelegen aan de Walckierstraat, vlak naast de Zeedijk en op slechts enkele passen van het strand, combineert Le Fox een topligging met een verfijnde uitstraling. Dankzij de nabijheid van het centrum is dit de perfecte plek voor wie op zoek is naar rust, klasse én levendigheid – of het nu gaat om een vaste woonst of een tweede verblijf.

Le Fox draagt niet toevallig een naam met karakter. Op deze bijzondere locatie bevond zich vroeger het gerenommeerde sterrenrestaurant Le Fox, jarenlang uitgebaat door topchef Stéphane Buyens. Die rijke culinaire geschiedenis vormt nu de inspiratie voor een nieuw verhaal van stijl en verfijning – dit keer in woonvorm.

Deze eyecatcher omvat 18 luxueuze appartementen met 2 tot 3 slaapkamers. De riante leefterrassen – tot wel 83 m² – bieden onder meer zijdelings zeezicht en een heerlijk verlengstuk van het interieur. De grote raampartijen zorgen voor overvloedig daglicht en versterken het gevoel van openheid en rust.

De architectuur straalt ingetogen luxe uit: een elegant lijnenspel, warme baksteen gecombineerd met verfijnde gevelaccenten, en een tijdloos design dat past in de omgeving én erbovenuit stijgt. Le Fox staat voor zorgeloos genieten in een omgeving waar kwaliteit primeert. Hier geniet u het hele jaar door van een zorgeloze woonbeleving op een plek waar comfort, locatie en uitstraling hand in hand gaan.



1. WINDDICHTE RUWBOUW

1.1. Ruwbouwwerken

Funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton overeenkomstig de studie van de stabiliteitsingenieur.

De voorgevel wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk. De dragende muur wordt opgetrokken in beton of metselwerk. Het betreft een spouwmuur met een luchtspouw van 2 cm en een gevelisolatie waarvan het type en de dikte worden bepaald door de EPB-verslaggever. De achtergevel is eveneens een spouwmuur maar wordt afgewerkt met een gevelsteen, te bepalen door de architect. De binnenmuren worden opgetrokken in snelbouw-, silicaatstenen of gelijkaardig.

De vloerplaten zijn gladde grootformaat ABE-platen te plaatsen volgens de instructies van de desbetreffende fabrikant/ingenieur voorzien van de nodige opstort.

1.2. Timmer- en buitenschrijnwerken

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, thermisch onderbroken profielen met oppervlaktebehandeling voor zeeklimaat, teneinde een optimale isolatie te bekomen en eventuele koudebruggen te vermijden. De kleurtint is te bepalen door de architect, in overleg met de bouwheer.

Alle ramen worden voorzien van hoogrendementsbeglazing, met een maximale U-waarde van $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ en $g \ 0.50$ (zonnetoetreding). Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen van de architect.

1.3. Dakwerken

Plat dak in beton; helling chape, dampscherm en dakisolatie van polyurethaan of gelijkaardig; afdichting met epdm of bitumen.

Alle daken worden voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal in functie van het te behalen S-peil en E-peil.

1.4. Isolatie

Thermische isolatie

De thermische isolatie zal worden uitgevoerd volgens de regelgeving betreffende het EPB-decreet, die geldt bij het indienen van de bouwaanvraag en het volledige bouwtraject zal worden opgevolgd door een EPB-deskundige.



1. WINDDICHTE RUWBOUW

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle scheidingsmuren en vloeren tussen de appartementen onderling, buitenmuren, daken en ramen thermisch geïsoleerd worden en voldoen aan de wettelijk opgelegde isolatiewaarde.

Tijdens het bouwen wordt ook veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid van het gebouw. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een energieprestatiecertificaat, opgemaakt door de EPB-deskundige, uitgereikt.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.

Akoestische isolatie

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een “normaal” akoestisch comfort te verzekeren. De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdebelen van de woningscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape, gebeurt volgens de vigerende wetgeving en de regels van de kunst.

1.5. Balustrades

Glazen balustrades (hoogte volgens de vigerende normering) met verticale stijlen of klemprofielen behandeld conform de vereisten van het kustklimaat.



2. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

2.1 Algemeen

Alle gemeenschappelijke ruimtes worden volledig afgewerkt.

De afwerking van deze ruimtes valt volledig ten laste van de bouwheer en zit in de prijs van elk individueel appartement inbegrepen. De stijl en kwaliteit van deze ruimtes weerspiegelen de standing van het gebouw en de appartementen. Naast het uitzicht spelen ook de duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid een grote rol bij de keuze van de afwerkingsmaterialen. De technische voorzieningen zijn erop gericht om zo zuinig mogelijk om te springen met de benodigde energie. Het totale concept is zodanig opgevat dat de maandelijkse onderhoudskosten voor de bewoners en eigenaars zo laag mogelijk blijven.

Er is voorzien in een sleutelplan waarbij de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimtes kunnen bedienen.

De inkomhal op het gelijkvloers heeft deurgehelen die maximaal beglaasd zijn. De sasdeur en de buitendeur worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan van de architect. De sasdeur met cilinderslot is bedienbaar met de videofoon vanuit het appartement. Het cilinderslot maakt deel uit van het totale sleutelplan, zodat er slechts 1 sleutel is voor het openen van de sasdeur en de privatieve inkomdeur.

In de gemeenschappelijke inkomhal is een belpaneel, brievenbussen, evenals een vloermat in een kader ter hoogte van de inkomdeur. In de inkomhal wordt een videofoon installatie gemonteerd die vanuit elk appartement kan bediend worden.

De nodige pictogrammen en brandbestrijdingsmiddelen zijn conform de wetgeving en plaatselijke brandweervoorschriften voorzien.

Een vlakke spuitpleister wordt aangebracht op alle bovengrondse gemeenschappelijke muren en plafonds, die worden geschilderd in een kleur volgens de keuze van de architect in samenspraak met de bouwheer.

De toegangsdeuren van de appartementen worden aan de buitenzijde hoogwaardig afgewerkt en aan de binnenzijde voorzien van primer. Allen voorzien van een uniforme deurknop aan de zijde van de gemeenschappelijke gang.

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke hallen, bergingen, vuilnislokaal en fietsenstalling bestaan uit hoogwaardige vol keramische tegels met bijhorende plinten volgens de keuze van de architect of bouwheer.



2. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

De trappen worden afgewerkt in zichtbeton. De trapleuningen bestaan uit een geheel van verticale en horizontale aluminium gelakte of geanodiseerde buizen.

De verlichting in de inkomhal en de overige hallen zal gestuurd worden door bewegingsdetectoren. Er wordt buitenverlichting voorzien aan de inkomdeur van de residentie volgens plan architect. In de traphal zal er op het gelijkvloers een stopcontact worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik (onderhoud van de gemene delen).

2.2 Brandweervoorziening

Schuimblussers en brandhaspels volgens het brandverslag en de norm voor middelhoogbouw. Branddeuren met zelfsluitende pompen daar waar ze volgens de STS en de brandweer vereist worden.

Ingangsdeur van ieder appartement : brandwerende deur EI130.

Noodverlichting en pictogrammen in de gemene delen.

2.3 Lift

De lift gaat van de kelder tot en met de achtste verdieping. De liften worden uitgerust conform de huidige richtlijnen.

De lift wordt decoratief aangekleed met spiegel, handgreep, bedieningspaneel en een vals plafond met verlichting volgens de keuze van de architect.

Alle verdiepingen worden bediend door een lift voor 6 personen, met automatische schuifdeuren en afwerking van cabine in inox en beantwoordend aan de laatste norm terzake. De lift is aangepast aan rolstoelgebruikers.

2.4 Fietsenberging

Op het gelijkvloers bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging, voorzien van verlichting met tijdschakelaar of bewegingsmelder. Deze fietsenberging is ingericht met gestapelde fietsstaanplaatsen en/of haken.



2. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

2.5 Nutsvoorzieningen

Elektriciteitsmeters

De elektriciteitsverdeling van de gemene delen wordt aangesloten op een aparte meter. De gemeenschappelijke delen worden van ledverlichting voorzien. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien. Volgende elektrische installaties met armatuur zijn voorzien:

Inkomhal

Verlichting op bewegingsdetector volgens het detailplan van de architect.

Gemeenschappelijke hal gelijkvloers

Lichtpunten in het plafond op bewegingsdetector. Eén stopcontact. Dit alle volgens het plan van de architect.

Gemeenschappelijke hal verdiepingen

Lichtpunten in het plafond op bewegingsdetector volgens het plan van de architect.

Lokalen van gemeenschappelijk nut

Per lokaal 1 plafondlichtpunt met bewegingsensor volgens het plan van de architect.

Ondergrondse parking, fietsenstalling,...

Verschillende lichtpunten volgens het plan van de architect met bewegingssensor.

2.6 Terras

De terrassen worden uitgevoerd in een vloerbekleding met vloertegels van de hoogste duurzaamheidsklasse. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De terrassen in architectonisch beton, worden niet betegeld, maar in zichtbaar licht uitgewassen blijvend beton afgewerkt, volgens de aanduiding op het plan van de architect.



3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

3.1 Ventilatie

Een gezond binnenklimaat en goede ventilatie zijn essentieel voor een optimale woonkwaliteit. Conform de regelgeving wordt elk appartement ruimschoots geventileerd. Via roosters in de leefruimte en slaapkamers wordt er een continue en natuurlijke toevoer van lucht gecreëerd. De afvoer van de vervuilde lucht in elke natte ruimte en keuken gebeurt mechanisch, dit alles volgens het principe van het D ventilatiesysteem.

Met uitzondering van de brandwerende inkomdeur wordt elke binnendeur voorzien van de nodige doorstroomopening (minimaal 1 cm).

3.2 Elektrische installatie

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Elk appartement is voorzien van een individuele aansluiting conform de wetgeving van het AREI. De meter wordt opgesteld in een gemeenschappelijk tellerlokaal en de individuele verdeelborden staan in het appartement.

Elk verdeelbord heeft voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Er worden volgens de geldende bepalingen rookdetectors (type stand-alone) voorzien. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de appartementen mogelijk is:

Inkomhal

- 1 of 2 lichtpunten afhankelijk van de grootte van de inkomhal bediend door twee schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 videofoon

Toilet

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Leefruimte

- 2 lichtpunten bediend door twee éénrichtingschakelaars
- 3 dubbele stopcontacten



3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

Keuken

- 2 lichtpunten (1 aan plafond, 1 boven werkblad)bediend door twee éénrichtingschakelaars
- stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 dubbel stopcontact boven het werkblad
- 1 enkel stopcontact

Berging bij de keuken: (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

Nachthall (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

Berging

- verdeelbord
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor condensatiedroogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact naast verdeelbord (voor telenet/proximus/...)
- 1 aansluiting warmtepomp
- 1 aansluiting ventilatie-unit
- 1 stopcontact

Badkamer of doucheruimte

- lichtpunt bediend door 1 schakelaar (plafond)
- 1 lichtpunt boven de spiegel, bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor een elektrische handdoekradiator

Slaapkamer (1)

- lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten



3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

Slaapkamer (2 of 3)

- lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact

Terras

- Lichtpunt(en) volgens plan architect te bedienen met 1 schakelaar
- stopcontact

Kabel-distributie en UTP

Eén aansluitpunt in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier.

Internet

Eén aansluitpunt in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier.

Videfoon

Belplaat en camera voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal. Videfoon in de individuele inkomhal van elk appartement.

3.3. Verwarmingsinstallatie en sanitair warm water

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warmwaterproductie en ventilatie dragen er mee toe bij dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan het energieprestatie volgens het EPB verslag.

De appartementen worden verwarmd met een lucht/water warmtepomp. Dit type warmtepomp is energiezuinig, milieuvriendelijk en zorgt voor een daling van het E-peil, welke resulteert in een aanzienlijke energiebesparing.

Elk appartement wordt voorzien van vloerverwarming. Een behaaglijke warmte wordt geleidelijk verspreid en biedt op deze manier een optimaal warmtecomfort. In de badkamer is een handdoek radiator voorzien.



3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -8°C .

- Leefruimte en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtregering, zodat een economische werking bekomen wordt.

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren, eventueel met uitzondering van de leiding rond de collector (warmtepomp) in de berging. De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

3.4. Sanitaire installatie

De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is begrepen in de verkoopprijs van de appartementen. Er is een warm (W) – en/of koud (K) wateraansluiting voorzien waar nodig.

De commerciële plannen, zoals deze mee afgetekend worden door de respectievelijke koper, fungeren als leidraad inzake het aantal sanitaire voorzieningen in iedere flat. Daar waar een ligbad, douche, wastafel en/of toilet werd ingetekend zal dit ook zo in uitvoering worden meegenomen. Het detail van de voorzieningen wordt hieronder beschreven:

Afzonderlijk toilet

Sanbloc (hangtoilet) met spaarknop, luxe zitting en wit deksel, een handwasser met draaikraan chromom.





LE FOX

3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

Keuken

Eéngreepsmengkraan chroom (K+W), aansluiting voor vaatwasser (K).

Berging

Wateraansluiting + afvoer voor wasmachine (K)



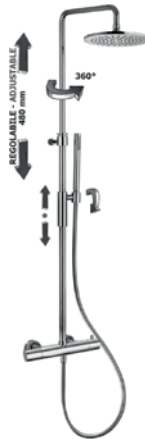
Wastafel(s)

- 1 dan wel 2 porseleinen wastafel(s) volgens de weergave op de commerciële plannen
- Spiegels in verhouding met het aantal wastafels rechthoekig van vorm
- Lavabomeubel
- Badkamermeubel met kraan
- Douche met thermostatische kraan met mobiele handdouche en regendouche
- Waar nodig wordt een douchewand voorzien





3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN



Ligbad

Acryl ligbad met centrale afvoer
Thermostatische kraan met handdouche
(indien van toepassing)

Toilet in badkamer

Sanbloc (hangtoilet) met spaarknop, luxe zitting en wit deksel.



Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, badkamerkasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien zoals hieronder beschreven:

Appartementen met huisnummers 01.01, 02.01, 03.01, 04.01, 05.01 hebben een particuliere handelswaarde van € 8.591 (incl 21% btw en excl plaatsing)

Appartementen met huisnummers 01.02, 02.02, 03.02, 04.02, 05.02 hebben een particuliere handelswaarde van € 8.228 (incl 21% btw en excl plaatsing)



3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

De appartementen met huisnummers 01.03, 02.03, 03.03, 04.03, 05.03 hebben een particuliere handelswaarde van € 10.285 (incl 21% BTW en excl plaatsing)

Per appartement wordt een voorstel uitgewerkt binnen deze handelswaarde. Afvoer- en toevoerpunten voorzien volgens uitgewerkt voorstel.

3.5. Bep.leistering

Op alle plafonds wordt een witte spuitpleister aangebracht. Alle dragende wanden van de appartementen worden gepleisterd opgeleverd. De niet dragende muren in gipsblokken worden afgewerkt met een spuitplamuur.

3.6. Bevloering en wandafwerking

Bevloering

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape. In de keuken, berging, toilet en badkamer worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien.

De voorziene tegels hebben een formaat van 60x60, niet gegerectificeerd en recht geplaatst of een half massieve parket.

De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 100 EUR/m² (incl levering, plaatsing en 21% BTW) is voorzien. De schilderplinten hebben een particuliere handelswaarde van 13.00 EUR/m (incl levering, plaatsing en 21% BTW)

In de slaapkamers wordt een half massieve parket of tegels voorzien met een handelswaarde van 70 EUR/m² (incl levering, plaatsing en 21% BTW), afgewerkt met een schildersplint.

Wandafwerking

In de badkamer worden wandtegels voorzien op de wanden rondom het bad of de douche tot op plafondhoogte, formaat 20x20 tot maximaal 30x60cm, rechte plaatsing.

Handelswaarde van 55 EUR/m² (incl levering, plaatsing en 21% BTW). Rondom bad of douche, achter de wandbetegeling, wordt er een waterdichte laag aangebracht.

In de keuken wordt faience voorzien op de wand tussen aanrecht en bovenkasten, formaat 20x20, rechte plaatsing, aan een handelswaarde van 55 EUR/m² (incl levering, plaatsing en 21% BTW)



3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

Deze tegels zijn door de koper te kiezen uit het assortiment aangeboden in de door de bouwheer aangeduide toonzaal.

Raamtabletten en deurdorpel

Vermits we hier opteren voor een strak design met een minimalistische look worden raamtabletten achterwege gelaten en worden deze uitgepleisterd.

3.7. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een cilinderslot, driepuntsluiting en inox deurbeslag, alsook een rubberen dichtingsstrip. Deze deuren hebben een brandweerstand van $R_f=30'$, volgens de richtlijnen van de brandweer. De afwerking van deze deur is vlak (binnen- en buitenkant) en is langs de gangzijde volledig afgeschilderd.

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met een kern uit tubespaan in een houten omlijsting met zichtbare scharnieren. De scharnieren en deurkrukken zijn in roestvrij staal.

De deur tussen de inkomhall en de leefruimte is een beglaasde metalen deur.

Omwille van de verluchting van de verschillende ruimtes, zijn de deuren onderaan voorzien van voldoende speling.

3.8. Keukeninrichting

Voor elk type van appartement is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen van hoogwaardige kwaliteit met inox spoelbak en elektrische toestellen. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.



3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

Volgende apparaten van een A-merk AEG of gelijkwaardig (Bosch, Electrolux, ...) zijn standaard inbegrepen:

- Inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatiekap met koolstoffilter



- Geïntegreerde vaatwasser





LE FOX

3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

- Combi-oven



- Geïntegreerde koelkast met vriesvak



- Spoelbak met ééngreepsmengkraan





3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

De particuliere handelswaarde voor volledige keukens inclusief de toestellen en keukenkraan bedraagt 21.000 € (incl 21% btw en incl plaatsing).

Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits verrekening.

3.9. Schilderwerken

De schilderwerken in de privéruimtes zijn niet ten laste van de bouwheer. De muren en plafonds moeten worden geëgaliseerd, geschuurd en ontdaan van stof, alvorens de schilderwerken kunnen worden aangevat aan het privé. Deze werken zijn lastens de koper.

3.10. Garageboxen en fietsstalplaatsen

De parking is toegankelijk vanaf de Walckierstraat en gebeurt via een autolift.

Het ondergrondse garagecomplex is afgesloten met een gemotoriseerde sectionaalpoort met afstandsbediening en sleutelbediening. Tevens kunnen de fietsen via de autolift doorrijden naar de dieper in het gebouw liggende fietsstalling.

De individuele garagebox wordt voorzien van een naar binnen draaiende geautomatiseerde witte sectionaalpoort.

3.11. Individuele bergingen

De individuele bergingen bevinden zich op het gelijkvloers en zijn bereikbaar via de fietsstalling-berging, of via de inkom van het gebouw, eens voorbij de beveiligde sasdeur van het gebouw.



4. ALGEMEEN

4.1 Materialen, handelswaarde

De promotor behoudt zich het recht om detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédé of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken. De lijst van de mogelijke redenen tot wijzigen is niet exhaustief. Eventueel gewijzigde materialen dienen echter van minstens dezelfde kwaliteit te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Indien de koper andere materialen kiest dan degene die voorzien zijn, dan worden de supplementen door hem betaald. Brengt een verandering een minprijs met zich mee dan zal deze minprijs verrekend worden aan de hand van de inkooprijzen van de promotor, niet aan de handelswaarde. Er kunnen geen bedragen worden terugbetaald door de bouwheer aan de koper.

Bij een eventuele annulatie van een lot (bijvoorbeeld de keuken) wordt 30% van de handelswaarde verrekend (reductie voor de koper).

4.2 Wijzigingen kopers en eigen werken

Elke koper wordt uitgenodigd om een klantenbegeleidingstraject op te starten zodoende zijn appartement te personaliseren.

De koper wordt in de mogelijkheid gesteld te opteren voor aanpassingen aan zijn appartement, maar dit dient op tijd medegedeeld te worden. Veranderingen die structurele aanpassingen met zich meebrengen zullen niet toegestaan worden.

De koper kan zijn appartement volledig laten personaliseren door de architect die hij dan rechtstreeks betaalt.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de verkoper.

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffende appartement.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering van het appartement .



4. ALGEMEEN

Wanneer vragen en/of voorstellen geformuleerd worden door de klantenbegeleiding dient de koper binnen de 5 kalenderdagen dit te beoordelen en te antwoorden aan de klantenbegeleider. De koper dient zich te schikken naar de, door de klantenbegeleider vooropgestelde planning, voor goedkeuring van alle plannen, keuzes of aangeboden offertes.

4.3 Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden.

4.4 Onderhoud gebouwen

De mede-eigenaars en/of de aangestelde syndicus moeten het gebouw onderhouden, vanaf het ogenblik van voorlopige oplevering, 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 ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van periodieke onderhoud overeenkomstig voorgemelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

4.5 Schoonmaak en oplevering

De voorlopige oplevering van de gemene delen gebeurt in aanwezigheid van de Bouwheer en de architect.

De voorlopige oplevering van de privatieven gebeurt in aanwezigheid met de bouwheer en de kopers.

Voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de datum en tijdstip.

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd. De grondige opkuiswerken die nodig zijn vooraleer een eerste bewoner zijn intrede neemt in het appartement zijn volledig lastens de koper

4.6 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betalen en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect of bouwheer of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Deze zettingen kunnen zich eveneens, in de toekomst, voordoen in het schilderwerk en/ of vliesbehang. De Bouwheer noch Architect, Ingenieurs, Coördinator, Aannemers kunnen hiervoor verantwoordelijk gesteld worden.



4. ALGEMEEN

4.7. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, , elektriciteit, telefoon, internet, riolering, digitale televisie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers, alsook de gemeentelijke taks voor ontbrekende parking. Eventuele bouwtekeningen worden afzonderlijk aan de koper aangerekend.

Tellers worden rechtstreeks geopend in naam en voor rekening van de kopers. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, telefonie, distributie, internet, ...) af te sluiten op naam en voor rekening van de koper. De verbruiken vanaf de opening van de tellers zijn ten laste van de koper. De koper geeft, onder andere middels ondertekening van onderhavig lastenboek, eveneens de toestemming aan de bouwheer om elektriciteit te mogen gebruiken voor het optimaal uitdrogen van het appartement.

Alle aansluitingskosten voor abonnement en installatie telefonie, internet, TV aansluitingen zijn lastens de koper.

4.8. Meubilering

De meubilering ingetekend op het typeplan en op alle beelden is niet voorzien (met uitzondering van de keukeninrichting en badkamermeubel) en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

4.9 Erelonen van de architect en ingenieurs

De erelonen van de architect en ingenieurs zijn inbegrepen in de overeenkomst en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect. Dit uiteraard met uitzondering van de door de koper specifiek gevraagde binnenhuisarchitectuur. Wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, die aangevraagd worden door de kopers, worden in samenspraak met de architect en de ingenieurs behandeld en doorgevoerd daar waar mogelijk. De meerprijzen worden voorafgaandelijk aan de koper kenbaar gemaakt.



LE FOX

4. ALGEMEEN

4.10 Plannen en beelden

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

De beelden uit onderhavig lastenboek, visualisaties en alle publiciteitscampagnes kunnen afwijkingen vertonen met de werkelijkheid. Indien dit het geval zou zijn, dan heeft de tekst van onderhavig lastenboek steeds voorrang op de beelden. Het vooropgestelde meubilair is louter illustratief en niet bindend. De bruto oppervlakte van het appartement wordt gemeten overmeten buitenmuren, midden gemene muren en inclusief kokers.



LE FOX

Notities

