

Commercieel lastenboek

Residentie Ter Elst



Ligging:

Beerlantlaan 2 – 8660 De Panne

Bouwheer/verkoper/promotor:

CD&J Development – Weg der Hoop 6 bus 0102 – 8670 Oostduinkerke

1 INLEIDING

1.1 Projectvoorstelling

In de Fr. Beerlantlaan te De Panne, op het einde van een doodlopende rustige straat wordt het project Ter Elst ontwikkeld. Grenzend aan de duinen en op een boogscheut van het strand en de zee én op wandelafstand van het centrum heeft dit project alle potentieel. Dit zowel voor permanente bewoners als tweede verblijvers.

Dit kleinschalig gebouw telt slechts 18 appartementen met 2-3 slaapkamers. Elk appartement heeft een ruim leef terras (tot 81m²). Er werd gekozen voor een lage bebouwing die naadloos opgaat in de omgeving. De ondergrondse verdieping, te bereiken via een inrithelling, omhelst 18 ruime gesloten garageboxen of parkeerplaatsen alsook een gemeenschappelijke fietsenstalling en vuilnislokaal. De tellerlokalen voor nutsvoorzieningen bevinden zich eveneens op de ondergrondse verdieping.

Een frisse architectuur en vernieuwend gebruik van duurzame materialen, ... dit alles zorgt ervoor dat Ter Elst alle ogen naar zich toetrekt. Dit zonder in te boeten aan uw wooncomfort. Er werd een speelse gevel gecreëerd met contrast tussen houten gevelbekleding en een karaktervolle, ruwe baksteen. De grote raampartijen zorgen voor een optimale en aangename lichtinval in elk appartement. De ruime leef terrassen voorkomen ongewenste inkijk.

We werken samen met een team deskundigen dat zowel op vlak van EPB, thermische en akoestische isolatie de nodige garanties biedt. We spelen niet in op de EPB-norm van vandaag, maar behalen de eis van de toekomst! De thermische beglazing zorgt ervoor dat u binnen gedurende het ganse jaar een aangename temperatuur kan behouden. Ook akoestisch zal u aangenaam verrast worden.

We werken samen met partners die dezelfde hoogstaande kwaliteit en afwerking nastreven als wijzelf. Hoogwaardige materialen en een onberispelijke afwerking zorgen ervoor dat u blijvend zonder zorgen van uw nieuwe woonst kan genieten.

Wij denken met de klant mee. Het is uw droomwoning die wij samen met u willen realiseren. In samenspraak met de klantenbegeleiding kan u uw appartement volledig aanpassen en inrichten naar uw persoonlijke noden en wensen.

1.2 PARTNERS

Architect

architectenbureau Pieter Popeye – pvl architecten

Nieuwpoortsteenweg 84 a, 8670 Oostduinkerke

www.pvlarchitecten.be

Immo kantoor

Caenen kantoor De Panne

Nieuwpoortlaan 29, 8670 De Panne

www.caenen.be

Bouwpartner

NV Furnibo

Bedrijvenlaan 7

8630 Veurne

www.furnibo.be

2 Beschrijving der werken en materialen / verkoopslastenboek

2.1 WINDDICHTE RUWBOUW

1.1. Ruwbouwwerken

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

De voorgevel wordt uitgevoerd in prefab architectonische betonelementen, deels vlak, deels geprofileerd. 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 snelbouwstenen of gelijkaardig.

De vloerplaten zijn gladde grootformaat ABE-platen te plaatsen volgens de instructies van de desbetreffende fabrikant/ingenieur voorzien van de nodige opstort; thermische en akoestische isolatie en zwevende chape met tegels en/of parket.

Balkons en terrassen

De balkons zijn prefab architectonische betonbalkons met vlakke fronten en onderzijdes. De bovenkant wordt verdicht met epdm of bitumen en van tegels voorzien.

1.2. Timmer- en buitenschrijnwerken

Ramen uitgevoerd in aluminium – thermisch onderbroken profielen met oppervlaktebehandeling voor zeeklimaat.

Dubbel isolerende beglazing (k-waarde = 1,0 of strenger indien de EPB-verslaggever die eist)

1.3. Dakwerken

Plat dak in beton; hellingschape, 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 van het S-peil en E-peil.

1.4. Isolatie

Thermische isolatie

De appartementen in dit project zijn lage energie appartementen.

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.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle scheidsmuren 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 met verticale stijlen H110cm behandeld conform de vereisten van het kustklimaat.

3 **AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN**

3.1 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 den inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimten 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 bestaat uit hoogwaardige vol keramische tegels met bijhorende plinten volgens de keuze van de architect of bouwheer. De gesloten 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 elke inkomdeur volgens plan architect. In de traphal zal er op het gelijkvloers een stopcontact worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

3.2 Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium 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 minimum U-waarde van 1.0 W/m²K en g 0.50 (zonnetoetreding). Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen van de architect.

3.3 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 en de plaats waar de CV-ketel opgehangen wordt : brandwerende deur EI1 30.

Noodverlichting en pictogrammen in de gemene delen.

3.4 Lift

De lift gaat van de kelder tot en met de derde 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 het detailplan van de architect.

Alle verdiepingen worden bediend door een luxueuze 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.

3.5 Fietsenberging

In de ondergrondse garage bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging, voorzien van verlichting met tijdschakelaar. Deze fietsenberging is ingericht met fietsstaanplaatsen en/of –haken.

3.6 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 volgens het plan 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 schakelaar volgens het plan van de architect.

Ondergrondse parking, fietsenstalling.....:

Verschillende lichtpunten volgens het plan van de architect .

3.7 Terras

De terrassen worden uitgevoerd in een vloerbekleding met vloertegels van de hoogste duurzaamheidsklasse. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien.

3.8 Diversen

Videfoon in ieder appartement met automatische deuropener van de voordeur van de residentie

4 AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

4.1 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.

4.2 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:

Hal :

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

Toilet:

- lichtpunt met schakelaar

Leefruimte:

- 2 lichtpunten bediend door twee éénrichtingschakelaars
- 3 dubbele stopcontacten

Keuken:

- lichtpunten bediend door twee éénrichtingschakelaars (1 aan plafond, 1 boven werkblad)
- 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

Berging:

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

Badkamer:

- lichtpunt bediend door 1 schakelaar (plafond)
- 1 lichtpunt boven de spiegel, bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

Slaapkamer (1):

- lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 2 dubbele stopcontacten

Slaapkamer (2 of 3):

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

Terras:

- Lichtpunten volgens plan architect te bedienen met 1 schakelaar
- stopcontact

Telefonie:

Eén aansluitpunt in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

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. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

Internet:

Eén aansluitpunt in de leefruimte van elk appartement en één in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. Aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

Videofoon:

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

4.3 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 op aardgas d.m.v. een gesloten condensatieketel. Dit type verwarmingsketel is energiezuinig, milieuvriendelijk en zorgt voor een daling van het E-peil, welke resulteert in een aanzienlijke energiebesparing. Per appartement kan de warmwaterkring afgesloten worden.

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. 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 nachtrekening, zodat een economische werking bekomen wordt.

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

Ingeval van wijzigingen van de indeling van de appartementen telt het origineel plan als basis voor de verrekening van de eventuele kosten van verhoging van de centrale verwarming (vb. als één plaats, voorzien à 18°C bij de leefruimte genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de klant).

4.4 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 chroom.

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

Berging: Wateraansluiting + afvoer voor wasmachine (K)

Wastafel(s): 1 dan wel 2 porseleinen wastafel(s)

Spiegels in verhouding met het aantal wastafels rechthoekig van vorm

Lavabomeubel naar ontwerp van architect

Badkamermeubel met kraan

Douche met zwarte thermostatische kraan met mobiele handdouche en regendouche

Waar nodig wordt een douchewand voorzien

Ligbad: Acryl ligbad met centrale afvoer

Zwarte thermostatische kraan met handdouche

Toilet in badkamer:

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

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 4.500,00 € (excl. Btw en excl plaatsing) voor de appartementen met 1 sanitaire ruimte.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van 5.850,00 € (excl. Btw en excl plaatsing) voor de appartementen met 2 sanitaire ruimtes.

Per appartement wordt een voorstel uitgewerkt binnen deze handelswaarde.

Afvoer- en toevoerpunten voorzien volgens uitgewerkt voorstel.

4.5 Beplevstering

Op alle plafonds wordt een witte spuitpleister aangebracht. Alle wanden van de appartementen worden gepleisterd opgeleverd.

4.6 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 gerectificeerd en recht geplaatst. De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 40 EUR/m² excl. btw. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 13.00 EUR/m excl. btw.

In de inkomhal, leefruimte en slaapkamers wordt een half massieve parket voorzien met een handelswaarde van 60 EUR/m² excl. btw geleverd en geplaatst, 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, aan een handelswaarde van 40 EUR/m² excl. btw (geleverd en geplaatst). 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 40 EUR/m² excl. btw (geleverd en geplaatst).

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 achterwegen gelaten en worden deze uitgepleisterd. De deurdorpel aan de inkomdeur wordt vervaardigd uit 1^o keus natuursteen of gelijkaardig materiaal, te bepalen door de architect in overleg met de bouwheer.

4.7 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 Rf=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.

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

4.8 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.

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

- Inductiekookplaat
- Geïntegreerde vaatwasser
- Combi-oven
- Geïntegreerde koelkast met vriesvak
- Recirculatie dampkap met koolstoffilter
- Spoelbak met ééngreepsmengkraan

Voor alle appartementen (muv appartementen 2/0301 en 4/0301) is een handelswaarde voorzien van 14.000,00 € excl. btw voor de volledige keuken inclusief de toestellen.

Voor de appartementen 2/0301 en 4/0301 is een handelswaarde voorzien van 20.000,00 € excl. btw voor de volledige keuken inclusief de toestellen.

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

4.9 Schilderwerken

De schilderwerken in de privatieven 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 privaat. Deze werken zijn lastens de koper.

4.10 Garageboxen en individuele bergingen

De parking is toegankelijk vanaf de Fr. Beerlantlaan via een inrithelling.

Het ondergrondse garagecomplex is afgesloten met een gemotoriseerde sectionaalpoort/hekken met afstandsbediening en sleutelbediening.

De individuele garageboxen worden voorzien van een naar buiten draaiende geautomatiseerde witte kantelpoort.

5 ALGEMEEN

5.1 Materialen, handelswaarde

De promotor behoudt zich het recht om detaillaanduidingen 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.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, btw niet inbegrepen. 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 inkoopprijzen van de promotor, niet aan de handelswaarde. Er kunnen geen bedragen worden terugbetaald door de bouwheer aan de koper.

5.2 Wijzigingen kopers en eigen werken.

De koper wordt in de mogelijkheid gesteld te opteren voor aanpassingen aan zijn appartement, maar dit dient op tijd medegedeeld te worden. Veranderingen die kap of breekwerk 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

5.3 Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag de werf enkel bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider en steeds na voorafgaande afspraak en schriftelijke bevestiging. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk,

5.4 Schoonmaak en oplevering

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

De voorlopige oplevering van de privatieven gebeurt enerzijds in een algemene oplevering samen met de gemene delen, tussen verkoper en de architect en anderzijds in afzonderlijke opleveringen tussen de verkoper 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

5.5 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 voordoen in het schilderwerk en/ of vliesbehang.

5.6 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, 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 bouwaksen 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, gas, 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 en gas te mogen gebruiken voor het optimaal uitdrogen van het appartement.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 Uniformiteit

Droogpalen op de terrassen zijn niet toegelaten.

Kopers dienen uniforme overgordijnen te voorzien – af te stemmen met de bouwheer.

Gemetselde berging en ingebouwde barbecue op terrassen zijn niet toegestaan.

Opgemaakt te De Panne op .. / .. /2022 in 3 exemplaren.

Voor akkoord: ("gelezen en goedgekeurd", naam en voornaam voluit)