

BEACH RESIDENCE

ZEEDIJK OOSTDUINKERKE

Verkooplastenboek Appartementen

Appartement n°

Zeedijk 452 – 8670 Oostduinkerke

INHOUD

I.	ALGEMEEN	3
1	Voorafgaande opmerkingen.....	3
2	Ligging	3
3	Concept	3
4	Indeling van de residentie	3
5	Intervenanten	4
5.1	Bouwheer/ Promotor	4
5.2	Architect	4
5.3	Veiligheidscoördinator	4
5.4	EPB-verslaggever	4
5.5	Notaris	4
II.	BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITGEVOERDE WERKEN	5
1	Inrichting van de bouwwerf	5
1.1	Grond en funderingswerken.....	5
1.2	Gewapend beton	5
1.3	Metselwerk.....	5
1.4	Gevels	5
1.4.1	Voorgevel.....	5
1.4.2	Achtergevel.....	5
1.4.3	Zijgevels	5
1.5	Isolatie	6
1.5.1	Thermische isolatie	6
1.5.2	Akoestische isolatie	6
1.6	Dakbedekking	6
1.7	Riolering	6
2	Technische inrichtingen	6
2.1	Tellers	6
2.1.1	Water	6
2.1.2	Elektriciteit.....	6
2.1.3	Gas	6
2.2	Sanitaire installatie.....	7
2.2.1	Leidingen	7
2.2.2	Sanitaire toestellen	7
2.3	Elektrische installatie.....	7
2.3.1	Appartementsgebouw	7
2.3.1.1	Gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.....	7
2.3.1.2	Privatieve delen van het appartementsgebouw	7
2.4	Verwarmingsinstallatie.....	9
2.5	Luchtverversing	9
3	Veiligheid.....	9
3.1	Inbraakbeveiliging	10
3.2	Brandbeveiliging	10
4	Afwerking	10
4.1	Buitenschrijnwerk.....	10
4.2	Beglazing	10
4.3	Chape	10
4.4	Pleisterwerken.....	10
4.5	Terrassen	10
4.5.1	Terrassen vooraan	10
4.5.2	Terrassen achteraan	10
4.6	Tuin.....	11
4.7	Binnenschrijnwerk.....	11
4.8	Vloeren en wandbekleding.....	11
4.8.1	Privatieve delen	11
4.8.2	Gemeenschappelijke delen	12
4.9	Keuken.....	12
4.10	Schilderwerken	12
4.11	Omgevingswerken.....	12
4.12	Brievenbusgeheel	12
III.	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	13

I. ALGEMEEN

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de kopers van een appartement een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw.

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 worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

2 Ligging

Je dag beginnen met natuurlijke lichtinval, lunchen met zicht op zee, avonden ontspannen met het geluid van de golven,... En dat allemaal op wandel- of fietsafstand van allerlei activiteiten en eindeloos shopplezier.

Of zoals ze het bij de gemeente Koksijde zelf omschrijven: De rust van zee en duinen of actie bij het golfen, eeuwenoud garnaalvissen of altijd nieuwe expo's: Koksijde-Oostduinkerke is hoe dan ook genieten, het hele jaar door.

Het woonproject is gelegen te 8670 Oostduinkerke, Zeedijk 452

3 Concept

De ligging van deze residentie is uniek. Eerst en vooral door het sublieme zeezicht, daarenboven ook door de ligging naast het Burgerhuis 'La Coursive' alsook door de korte afstand tot het gerenoveerde openluchtzwembad. De combinatie van deze troeven deed ons wegdromen. Hier creëren we meer dan een gebouw, meer dan een beleving.

Beach Residence wordt een hedendaags, krachtig gebouw dat geïnspireerd is door zijn directe omgeving. De gevel bestaat uit een nadrukkelijke sokkel die de statigheid van het gebouw benadrukt en uit een lichtgrijze kalksteen. De balustrade van de terrassen wordt volledig in glas afgewerkt, wat zorgt voor een onafgebroken zeezicht.

Door op de verdiepingen de architectuur te herhalen creëren we rust en komen de sokkel en de kroonlijst sterk tot uiting. De hedendaagse interpretatie van oude elementen in dit moderne gebouw creëert rust, klasse en een strakke lijn maar met de nodige elegantie die een gebouw op deze plaats verdient.

De penthouse verdieping wordt ontworpen in strakke lijnen met een zwarte aluminium gevelbekleding waardoor de kroonlijsthoogte nogmaals benadrukt wordt.

We creëren meer dan een gebouw. We creëren een beleving waar wonen en klasse centraal staan. Een residentie geïnspireerd op het verleden en klaar voor de toekomst. De architectuur van het gebouw voorziet de appartementen maximaal van licht en ruimte met al het hedendaags comfort.

Het gebouw wordt opgetrokken met kwalitatieve, duurzame materialen met een goede technische en akoestische isolatiewaarde.

4 Indeling van de residentie

Beach Residence omvat 17 appartementen en een ondergrondse kelder met bergingen en fietsenstalling.

Verdieping -1 :

17 bergingen

1 fietsenstalling met 34 fietsshaken

1 tellerlokaal voor elektriciteit

1 tellerlokaal voor water

1 tellerlokaal voor gas

1 vuilnislokaal

Gelijkvloers :

Inkomhal, fietslift, trappenhuis en lift

1 appartement met 1 slaapkamer

1 appartement met 2 slaapkamers

Exclusief genotsrecht van de terrassen en tuin

Verdieping 1-7 :

2 appartementen met 2 slaapkamers

Exclusief genotsrecht van de terrassen

Verdieping 8

1 penthouse met 2 slaapkamers

Exclusief genotsrecht van de dakterrassen

5 Intervenanten

5.1 Bouwheer/ Promotor

Verstraete Bouwprojecten NV

President Kennedylaan 100B

8500 Kortrijk

056/217 817

info@verstraete.biz

5.2 Architect

Architect ontwerp:

P. Quaegebeur

Duinhelmpad 7

8670 Koksijde

Architect gevelontwerp:

A1AR

Slachthuiskaai 15 bus 00.01

8400 Oostende

5.3 Veiligheidscoördinator

CASQUO BV

Anzegemseweg 28 bus 23

8790 Waregem

5.4 EPB-verslaggever

CASQUO BV

Anzegemseweg 28 bus 23

8790 Waregem

5.5 Notaris

West notarissen

Gulden Vlieslaan 34/A

8670 Koksijde

II. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITGEVOERDE WERKEN

1 Inrichting van de bouwwerf

Deze post omvat het klaarmaken van de werf en het uitzetten van de bouwwerken. Hierin zijn inbegrepen de werfaansluitingen op het water-, gas- en elektriciteitsnet. De definitieve aansluitingen van de diverse nutsmaatschappijen worden verrekend met de kopers.

Het onderhoud van de bouwwerken valt ten laste van de promotor tot aan de voorlopige oplevering. De promotor staat in voor het verwijderen van alle puin en afval tot aan de voorlopige oplevering.

1.1 Grond en funderingswerken

Het grondonderzoek en de stabiliteitsstudie vallen ten laste van de promotor en worden beide uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau.

De funderingswerken zijn uitgevoerd tot op vaste grond. In de grondwerken zijn eveneens inbegrepen : de nodige uitgravingen voor riolering, onderzoekspotten, draineringen, stutwerken, onderschoeiingen,...

1.2 Gewapend beton

Alle beton moet voldoen aan de geldende voorschriften en wordt hetzij betrokken bij een betoncentrale hetzij op de werf zelf vervaardigd.

Voorziene werken in beton : fundering, vloerplaten en trappen van de appartementen.

De betonnen vloerplaten worden uitgevoerd in breedplaatvloeren.

De trappen in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in geprefabriceerd gewapend beton en worden nadien betegeld.

1.3 Metselwerk

Alle dragende muren worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en berekend door de ingenieur stabiliteit.

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken van 10 cm of volgens materiaalkeuze architect of ingenieur.

De niet met wandtegels beklede wanden worden effen geleverd (zie punt 4.4 Pleisterwerken). In alle gevallen wordt de onderste laag beschermd tegen opstijgend vocht (vochtwerende folie en /of waterafstotend type steen). Wand van natte cellen worden volledig opgetrokken in waterafstotende blokken.

Kleine scheurtjes, die zich bij de werking van het gebouw kunnen voordoen in alle niet-dragende muren, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor/architect/aannemer.

1.4 Gevels

1.4.1 Voorgevel

De voorgevel wordt uitgevoerd in natuursteen met aluminium elementen.

De zijgevels die grenzen aan de terrassen worden afgewerkt met aluminium gevelbekleding.

1.4.2 Achtergevel

De achtergevel wordt uitgevoerd in gevelbaksteen.

De zijgevels die grenzen aan de terrassen worden afgewerkt in dezelfde gevelbaksteen.

1.4.3 Zijgevels

De zijgevels die niet grenzen aan een terras worden bekleed met leien

Voor de terrasleuningen wordt verwezen naar het artikel 4.5.

1.5 Isolatie

1.5.1 Thermische isolatie

De vloerplaat wordt voorzien van een waterdichte polyethyleenfilm van 0,2 mm.

De spouwmuren worden voorzien van een thermische isolatie (dikte en type conform het EPB-verslag/studie of een gelijkwaardig product).

Tussen de appartementen en de inkom- en traphal wordt een thermische/akoestische isolatie voorzien met een dikte zoals berekend in het EPB-verslag/studie. Alle andere muren, de platte daken en de terrassen worden geïsoleerd met een rotswolplaat of gelijkwaardig product met een dikte conform het EPB-verslag/studies.

1.5.2 Akoestische isolatie

De akoestische horizontale isolatie tussen de appartementen wordt gerealiseerd door middel van een massieve betonvloer waarop een zwevende chape voorzien van een geluidsabsorberende laag is aangebracht.

Tussen de traphal, de lift en de appartementen wordt een akoestische isolatie aangebracht.

Hetzelfde principe wordt toegepast voor de wanden tussen twee appartementen.

1.6 Dakbedekking

Het plat dak wordt geïsoleerd met een rotswolplaat (of een evenwaardig product), met een dikte zoals voorzien in het EPB-verslag/studie, bovenop een damp scherm en wordt afgewerkt met een bitumenlaag met dikte zoals voorgeschreven door de architect. Er is voldoende helling ingebouwd ter voorkoming van stilstaand water.

De regenwateraflopen worden volgens ontwerp en materiaalkeuze van de architect uitgevoerd.

1.7 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 5.000 liter voorzien. Herbruik van regenwater is voorzien voor de gemeenschappelijke delen van de Residentie (1 kraan in het watertellerlokaal – 1 kraan in het vuilnislokaal – 2 afneembare buitenkranen op het gelijkvloers)

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

2 Technische inrichtingen

2.1 Tellers

2.1.1 Water

Er wordt één individuele teller per appartement voorzien.

2.1.2 Elektriciteit

Er wordt één individuele teller per appartement voorzien.

Er wordt één teller voorzien voor de gemeenschappelijke delen.

2.1.3 Gas

Er wordt één individuele teller per appartement voorzien.

2.2 Sanitaire installatie

2.2.1 Leidingen

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in buis-in-buissysteem.

De afvoerleidingen worden alle uitgevoerd in PVC of PE met hoge dichtheid.

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. Het standaard voorziene porselein is van het merk **DURAVIT**. De plaatsing van de toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs. Het handwasbakje in het toilet is niet voorzien van warm water.

Er wordt een dubbele dienstkraan voor de aansluiting van een wasmachine voorzien.

Particuliere handelswaarden, levering en plaatsing inbegrepen : 7.500,- euro incl. BTW

2.3 Elektrische installatie

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende reglementering op datum van de stedenbouwkundige vergunning. De installatie zal voor ingebruikname worden gekeurd door een erkend organisme.

De appartementen zijn voorzien van een domotica-systeem dat er voor zorgt dat u in alle comfort uw appartement kan aansturen van op afstand via uw smartphone, tablet of computer. De basis dienstverlening is inbegrepen maar kan op maat geprogrammeerd worden volgens uw wensen.

2.3.1 Appartementgebouw

- De liftinstallatie beantwoordt aan de Europese normen betreffende snelheid en veiligheid. De lift zal een rem ingeval van stroomonderbreking bevatten evenals noodverlichting en een drukknop om de alarmbel te laten seinen. De binnenzijde van de liftkooi wordt esthetisch afgewerkt
- Elk appartement heeft een videofoon die in verbinding staat met de bellenborden. Deze videofoon is voorzien van een automatische deuropener. Een extra belknop is voorzien aan de inkomdeur van elk appartement
- De lichtpunten in de gemeenschappelijke delen, zoals inkomhal, trappenhuis en gangen, zijn voorzien van **LED-verlichtingsarmaturen** om de nodige verlichting te waarborgen. De lichtpunten van de privatieven zijn niet voorzien van verlichtingsarmaturen
- Er wordt een fietslift voorzien.

2.3.1.1 Gemeenschappelijke delen van het appartementgebouw

- Verlichting met bewegingsmelder in inkomhallen gelijkvloers, alle liftsassen en elk trappenhuis
- Verlichting met bewegingsmelder in de gemeenschappelijke delen van de kelder
- Voeding en telefoonaansluiting voor de lift
- 1 lichtpunt met drukschakelaar in elke tellerruimte
- 2 Bedieningsborden voor de bel/videofoon
- 1 belknop bij elke appartementsdeur
- 1 stopcontact per overloop op de bovengrondse verdiepingen
- Pictogrammen en noodverlichting in de gemeenschappelijke delen conform omgevingsvergunning

2.3.1.2 Privatieve delen van het appartementgebouw

Inkom

- 1 lichtpunt

- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

WC

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Living- en eetruimte

- 1 videofoon (met kleurenscherm)
- 2 lichtpunten
- 4 schakelaars (maw 2 per lichtpunt)
- 5 dubbele stopcontacten
- 1 TV-aansluiting (coax + utp)
- 1 aansluiting voor telefoon (utp)
- 1 thermostaat

Keuken

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 voeding voor frigo
- 1 voeding voor de kookplaat (incl. vaste aansluitdoos)
- 1 voeding voor de dampkap
- 1 voeding voor de oven
- 1 voeding voor microgolfoven
- 1 voeding voor de vaatwasser

Technische Berging

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontact
- 1 voeding CV
- 1 voeding voor ventilatiesysteem
- 1 verdeelkast binneninstallatie (incl. differentiaalschakelaars, automaten en bedrading)
- 1 aansluitpunt FiberToTheHome

Badkamer

- 2 lichtpunten (1 op plafond, 1 boven spiegel)
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

Douchekamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten

- 1 TV-aansluiting (coax + utp)
- 1 aansluiting voor telefoon (utp)

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten

Terras voorgevel

- 1 inbouw LED-strip gemeenschappelijk aangestuurd

Terras achtergevel

- 1 verlichtingsarmatuur
- 1 schakelaar in slaapkamer

Berging in de kelder verdieping

- 1 lichtpunt met bewegingsmelder
- 1 stopcontact

2.4 Verwarmingsinstallatie

Elke woonentiteit wordt uitgerust met een individueel gesloten gaswandketel, type hoogrendementsketel. De verwarming gebeurt door middel van vloerverwarming. Er is één kamerthermostaat voorzien in de leefruimte.

Het vermogen van de verwarmingsinstallatie wordt bepaald in functie van het volume van de ruimtes en de isolatiecapaciteit van het gebouw. Bij -10°C buitentemperatuur zijn er volgende binnentemperaturen voorzien : Living 22°C, keuken 22°C, inkom en slaapkamers 18°C, badkamer 24°C.

Er wordt een handdoekradiator voorzien in de badkamer.

Er wordt geen verwarming voorzien in de (nacht)hal, het toilet en de berging.

2.5 Luchtverversing

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een ventilatiesysteem met mechanische toevoer en een mechanische afvoer van de lucht (luchtventilatie type D), conform de geldende normen. Dit kan aangepast worden naar een ander type naar keuze van de promotor.

Afvoer is voorzien in vochtige ruimtes zoals de keuken, toilet, badkamer en technische berging. Toevoer is voorzien in de living en slaapkamers.

Er zijn tevens doorstroomopeningen voorzien voor de vrije doorgang van de lucht tussen de kamers waar de luchttoevoeropeningen en de afvoeropeningen gelegen zijn.

De dampkappen in de keukens zijn van het type met koolstoffilter.

De afmetingen van de verschillende verluchtingsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

3 Veiligheid

Bij het ontwerp van het project werd er aandacht besteed aan de veiligheid van de bewoners. Ieder appartement beschikt over een videofoon met deuropener. De toegangsdeur van het appartement wordt voorzien van een spionooog en een veiligheidsrosas.

3.1 Inbraakbeveiliging

De inkomdeur van de residentie is voorzien van een elektrische sluitplaat die ervoor zorgt dat de deur tussen 22u en 7u vergrendeld is.

De sasdeur van de residentie is voorzien van een elektromotorisch slot met een meerpuntsluiting.

De inkomdeur van de appartementen is voorzien van een 3-puntsslot.

3.2 Brandbeveiliging

De plannen worden nagezien door de bevoegde brandweerdiensten. Alle in het reglement voorkomende voorzieningen, zoals noodverlichting en brandwerende deuren, worden geplaatst conform de aanwijzingen van de brandweer.

De inkomdeur van de appartementen is een akoestisch verbeterde brandwerende deur met een brandweerstand RF = ½ uur.

4 Afwerking

4.1 Buitenschrijnwerk

De buitendeuren, ramen en schuifdeuren worden vervaardigd uit aluminium profielen, kleur en type te bepalen door de architect, thermisch onderbroken en waar nodig voorzien van ingewerkte ventilatie en eventuele verstevigingsprofielen. De draairichting van ramen en deuren wordt uitgevoerd volgens plan.

De schuifraamprofielen zijn verzonken opgesteld.

4.2 Beglazing

De buitenramen zijn voorzien van dubbel glas met een Ug-waarde volgens het EPB-verslag/studie.

4.3 Chape

Gelijkvloers, eerste tot en met achtste verdieping - vloersamenstelling

- De draagstructuur
- Een isolatielaag, dikte volgens EPB-verslag/studie
- Een akoestische mat
- De gewapende zwevende chape met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbekleding
- De vloerbekleding zelf.

4.4 Pleisterwerken

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

4.5 Terrassen

4.5.1 Terrassen vooraan

Volgende elementen worden voorzien volgens ontwerp van de architect:

- Gelijkvloers: terrastegels in een vol mortelbed
- 1^{ste} tem 8^{ste} verdieping: terrasleuning uitgevoerd in glas
- 1^{ste} tem 8^{ste} verdieping: houten terras op tegel dragers

4.5.2 Terrassen achteraan

Volgende elementen worden voorzien volgens ontwerp van de architect:

- Gelijkvloers: terrastegels in een vol mortelbed

- 1^{ste} tem 8^{ste} verdieping: terrasleuningen uitgevoerd in glas eventueel in combinatie met metaal of aluminium
- 1^{ste} tem 8^{ste} verdieping: houten terras op tegel dragers

Aan de terrassen van de gelijkvloerse appartementen wordt een buitenkraantje voorzien.

4.6 Tuin

De basis tuinaanleg gebeurt door de promotor.

Aan de voorzijde van het gebouw bestaat dit uit het aanplanten van groenblijvende heesters en grassen.

Aan de achterzijde van het gebouw bestaat dit uit het aanplanten van grassen of bodembedekkende planten en het aanleggen van een groenblijvende haag, dit in overeenstemming met het totaalconcept. Dit haagvolume dient, in combinatie met een terrasscherp, als scheiding tussen de gelijkvloerse woonegelegenheden.

De koper zal zich moeten schikken naar de eventuele voorschriften in de omgevingsvergunning, de basisakte van de residentie en de bepalingen van het reglement van de mede-eigendom voor wat betreft het onderhoud en de instandhouding van de tuinaanleg.

Zijn niet voorzien: terrasplanten, evenals vaste planten, bloemen, struiken en bomen.

4.7 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren hebben een deurblad met graatvormige kern, klaar om te schilderen en zijn van het type blokdeur met verdoken scharnieren (aantal volgens afmetingen deurblad) en kruk in geborsteld inox.

4.8 Vloeren en wandbekleding

4.8.1 Privatieve delen

- Vloerbekleding
 - Stenen vloerbekleding:
In de leefruimte, hal, slaapkamers, keuken, berging en sanitaire ruimtes wordt een stenen bevoering in keramische tegels aangebracht, gelijmd op de chape, te kiezen uit de selectie tegels beschikbaar in de showroom van de promotor of de leverancier.
Particuliere handelswaarden, levering en plaatsing inbegrepen : 90,- euro/m² incl. BTW
 - Houten vloerbekleding - parket:
Indien men wenst kan er parket worden aangebracht in de leefruimte, hal en slaapkamers, gelijmd op chape, te kiezen uit de selectie beschikbaar in de showroom van de promotor of de leverancier.
Particuliere handelswaarden, levering en plaatsing inbegrepen : 90,- euro/m² incl. BTW
 - Plinten in overeenstemming met de vloer of het parket.
Particuliere handelswaarde, levering en plaatsing inbegrepen : 22,- euro/lm incl. BTW
 - Overgang tussen verschillende vloermaterialen wordt uitgevoerd met profielen. Waar noodzakelijk, worden zettingsvoegen voorzien.
- Wandbekleding
 - Wandbekleding in keramische muurtegels. Deze zijn te kiezen uit de selectie wandtegels beschikbaar in de showroom van de promotor of de leverancier, de voegen worden uitgevoerd in wit of grijs. De voorziene oppervlakte bedraagt 15 m² voor de appartementen.
Particuliere handelswaarde, levering en plaatsing inbegrepen : 80,- euro/m² incl. BTW

4.8.2 Gemeenschappelijke delen

In de bovengrondse gemene delen wordt een tegelvloer voorzien. De gemeenschappelijke trappen worden met dezelfde tegels bekleed.

Alle lokalen in de ondergrondse kelder worden afgewerkt met een vloer in gepolierde beton.

4.9 Keuken

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige en resistente materialen en kan gekozen worden tijdens het klantenbesprekingsmoment uit de beschikbare opties in de toonzaal van de door de promotor aangeduide keukenleverancier. De aanduidingen op de verkoopplannen zijn louter indicatief.

Detailplannen van de keuken zullen eveneens huishoudtoestellen van **MIELE** bevatten. Volgende toestellen zijn voorzien:

- Inductiekookplaat (MIELE)
- Geïntegreerde vaatwasser (MIELE)
- Combi- oven (MIELE)
- Frigo met diepvriesvak (MIELE)
- Dampkap met koolstoffilter
- Inox spoeltafel met afdruiplad en een ééngreepsmengkraan

Particuliere handelswaarde, levering en plaatsing inbegrepen: 17.000,- euro incl. BTW

De koper kan zelf de configuratie van de keuken bepalen binnen het keuzegamma van de keukenleverancier. De eventuele meerkost zal worden verrekend met de vermelde handelswaarde.

4.10 Schilderwerken

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

De schilderwerken in gemeenschappelijke delen van de kelder, inbegrepen de bergingen, zijn eveneens ten laste van de promotor. Kleur volgens keuze architect.

De schilderwerken in de private delen zijn ten laste van de kopers.

4.11 Omgevingswerken

Deze worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de stedenbouwkundige vergunning.

4.12 Brievenbusgeheel

Er wordt in het gebouw een brievenbusmodule in voorgelakt aluminium voorzien.

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

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. 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.

3. 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 14 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.

4. 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.

5. 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 werkdagen).

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.

6. 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.

7. 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 taksen (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.

8. Eerste opkuis

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

9. 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 werfbezoek 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 werfbezoek en/of de technische interventie integraal worden doorgerekend aan de koper.

10. 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")