

# RESIDENTIE Elyana



## VERKOOPLASTENBOEK

Residentie Elyana  
De Smet de Naeyerlaan 76, 8370 Blankenberge  
v. 15/06/2022

### 1 Algemene informatie.

#### Bouwheer

Elyana Bis bv  
Schaapstraat 128  
8370 Blankenberge  
de.cuyper.wim@telenet.be  
T: +32 (0) 475 82 03 81

#### Architect

Wielfaert Architecten bv  
Nokerseweg 9  
8790 Waregem  
info@wielfaertarchitecten.be  
T: +32 (0) 56 60 36 86

#### Ir. Stabiliteit

Stabitec bv  
info@stabitec.be  
T: +32 (0) 50 67 68 30

## HET ONTWERP VAN RESIDENTIE ELYANA

Op een boogsechut van het station en het commerciële centrum, het casino en de zeedijk bevindt zich *Residentie Elyana*.

Het gebouw bestaat uit 17 appartementen en 7 parkeerplaatsen met gemeenschappelijke fietsenberging en een afvalberging.

### Waarom kiezen voor *Residentie Elyana*?

- Hoog wooncomfort door ruime en heldere appartementen met praktische indeling.
- Energiezuinige BEN appartementen (Bijna-Energie-Neutraal).
- Thermische en akoestische isolatie van de hoogste standaard (beter dan de norm).
- Ruim budget voor zowel keukens als badkamers.
- Vloerverwarming die in elke ruimte apart kan geregeld worden mits optie.
- Ventilatiesysteem in overeenstemming met de EPB-normering (systeem D).
- Waterrecuperatie: hemelwater kan gebruikt worden voor diverse aansluitingen (toilet, wasmachine, buitenkraan...).
- Warmtepompen ipv gasaansluiting.

## ALGEMEEN

Alle appartementen worden verkocht 'sleutel op de deur'. Dit betekent dat ze klaar om te schilderen worden opgeleverd aan de kopers.

Voor de afwerking van de ruimten werken wij steeds met de nieuwste technieken en voorzien wij duurzame en kwalitatief hoogstaande materialen. De keuzes in de afwerkingsmaterialen staan beschreven in de technische omschrijving. Alle appartementen zijn van deze basisuitrusting voorzien, uiteraard krijgt u als koper keuzemogelijkheden binnen deze opties.

De keuzes betreffen:

- De vloeren
- De wandtegels
- De keukeninrichting
- De sanitaire toestellen

Mits verrekening kan u ook steeds andere materialen wijzigen zoals binnendeuren, domotica, badkamermeubel e.d. Voor het maken van uw keuze kan u terecht in de geselecteerde toonzalen.

Alle bouwlagen zijn bereikbaar met een personenlift en met een trap.

Het gebouw wordt opgetrokken in bestendige bouwmaterialen en is voorzien van alle hedendaagse comfort en veiligheid.

Materialen en toegewezen aannemers hier opgegeven zijn steeds onder voorbehoud van wijzigingen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect, wijzigingen aan te brengen aan plannen, uitvoering en uitvoerders.

De in dit lastenboek vermelde materialen kunnen eveneens in overleg tussen architect en bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen, om reden van levertermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek, nieuwe technieken enz.

## BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw bestaat uit **17 woongelegenheden**, met appartementen 3 op het gelijkvloers en 14 appartementen op de verdiepingen.

Fietsenberging wordt op de begane grond voorzien met een oplaadmogelijkheid. De kosten voor onderhoud van de (privatieve) tuin zal ten laste zijn van de eigenaar van het gelijkvloerse appartement.

### Gelijkvloers bestaande uit 3 appartementen

#### Appartement 0.01

- Living met open keuken
- Inkomhall
- Nachthall
- Technische ruimte / berging
- Aparte buitenberging aansluitend op het terras
- 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche of ligbad en lavabo in meubel
- Afzonderlijk toilet met handwasbakje
- Terras aansluitend op de woonkamer

#### Appartement 0.02

- Ruime woonkamer met open keuken
- Inkomhall
- Terras
- Technische ruimte / berging
- 1 slaapkamer met aansluitend badkamer met inloopdouche
- Afzonderlijk toilet

#### Appartement 0.03

- Woonkamer met open keuken
- Technische ruimte / berging
- 1 slaapkamer met aansluitend badkamer met toilet en inloopdouche
- Groot terras aansluitend op de woonkamer

### Parkeerplaatsen

Er is de mogelijkheid tot aankoop van 7 parkeerplaatsen.

Er wordt een carport voorzien om de wagen onder te plaatsen.

## **1<sup>e</sup> verdieping**

### **Appartement 1.01/1.04**

- Living met open keuken en aansluitend terras
- Inkomhall
- Toilet afzonderlijk
- Berging afzonderlijk
- Badkamer met inloopdouche of ligbad en lavabo in meubel
- 2 slaapkamers
- Terras aan slaapkamer

### **Appartement 1.02/1.03**

- Living met open keuken en aansluitend terras
- Inkomhall
- Toilet afzonderlijk
- Berging aansluitend op de keuken
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 1 slaapkamer

## **2<sup>e</sup> verdieping**

### **Appartement 2.01/2.04**

- Living met open keuken en aansluitend terras
- Inkomhall
- Toilet afzonderlijk
- Berging afzonderlijk
- Badkamer met inloopdouche of ligbad en lavabo in meubel
- 2 slaapkamers
- Terras aan slaapkamer

### **Appartement 2.02/2.03**

- Living met open keuken en aansluitend terras
- Inkomhall
- Toilet afzonderlijk
- Berging aansluitend op de keuken
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 1 slaapkamer

## **3<sup>e</sup> verdieping**

### **Appartement 3.01/3.04**

- Living met open keuken en aansluitend terras
- Inkomhall
- Toilet afzonderlijk

- Berging afzonderlijk
- Badkamer met inloopdouche of ligbad en lavabo in meubel
- 2 slaapkamers
- Terras aan slaapkamer

#### **Appartement 3.02/3.03**

- Living met open keuken en aansluitend terras
- Inkomhall
- Toilet afzonderlijk
- Berging aansluitend op de keuken
- Badkamer met inloopdouche en lavabo in meubel
- 1 slaapkamer

### **4e verdieping**

#### **Duplex appartement 4.01/4.02**

- Ruime leefruimte met open keuken en kookeiland met aansluitend voor- en achterzijde toegang tot de ruime terrassen.
  - Inkomhall
  - 1 slaapkamer met toegang tot badkamer
  - Badkamer met bad of douche, lavabo
  - Toilet afzonderlijk
  - Ruime berging met plaats en aansluitingen voor wasmachine en droogkast
- Verdieping:
- Badkamer met inloopdouche, bad en dubbele lavabo in meubel
  - Nachthall met afzonderlijk toilet
  - 2 ruime slaapkamers

De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.



## HET BOUWPROGRAMMA

### ***RUWBOUWERKEN***

#### ***Inrichting en afsluiting van de bouwplaats***

Er wordt gezorgd voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting belet dat onbevoegden zich toegang verschaffen tot de bouwplaats. De bouwheer heeft het recht publicatie aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

#### ***Peilingen en grondonderzoek***

De peilingen en de grondstudie zullen uitgevoerd worden op basis van de resultaten van uitgebreid onderzoek door een sonderings- en studiebureau. A.d.h.v. het sonderingsverslag bepaalt de stabiliteitsingenieur het funderingstype.

#### ***Fundering, beton en metselwerk.***

Voor de bepaling van het funderingstype zal de ingenieur steunen op de nodige sonderingsverslagen opgemaakt door een gespecialiseerd bureau. De plannen en berekeningen van de funderingen worden gemaakt door het ingenieursbureau. Op basis van de uitgevoerde grondproeven wordt het draagvermogen van de ondergrond bepaald. De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren.

### ***Riolering***

Riolering, septische putten en hun afvoer en ook de buffering en afvoer van regenwater worden conform de bepalingen van de bouwvergunning uitgevoerd. Tracé volgens het rioleringsplan van de architect. De buizen worden geplaatst met voldoende helling en de nodige toezichtpunten. Hierin zijn ook begrepen de ontluchtingsbuizen en de voorzieningen om uitzetting, inkrimping en ontluchting van de buizen op te vangen. De technische voorschriften van de Bevoegde Diensten worden nageleefd.

### ***Vochtisolatie***

Alle muren zijn waar nodig beschermd tegen opstijgend vocht door middel van EPDM of gelijkwaardige folies. Alle inkastingen van ramen en deuren worden waar nodig met zorg van waterkerende slabben in EPDM of gelijkwaardige folie voorzien. Ondergrondse elementen zijn voorzien van dichtingslagen of worden uitgevoerd in waterdicht beton.

### ***Metselwerken***

Alle funderingen, balken en kolommen worden berekend door en uitgevoerd onder toezicht van een gespecialiseerd studiebureau. Vloerplaten van het type predal en vloerbewapening worden berekend door en geplaatst onder toezicht van het studiebureau.

Het dragend metselwerk wordt traditioneel uitgevoerd. Scheidingswanden met gemeenschappelijke delen of tussen de appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metselwerk. Terrassen worden uitgevoerd in architectonisch geprefabriceerd beton.

De voorgevel is opgebouwd uit elementen van glas en architectonisch beton.

De achtergevel is opgebouwd uit elementen van glas, architectonisch beton en paramentsteen.

### ***Thermische en akoestische isolatie***

Het gebouw wordt thermisch geïsoleerd georiënteerd aan de geldende normen, met spouwisolatie in functie van gevelbekleding en met platte daken voorzien van isolerende platen waar nodig in helling.

Om een goed akoestisch comfort volgens de geldende normen te verzekeren worden de scheidingsmuren naar gemene delen en tussen de appartementen dubbelwandig uitgevoerd in 2 verschillende materialen en tussenliggend voorzien van isolatie.

De vloeropbouw bestaat uit een uitvullinglaag, een akoestische isolatie (m.u.v. het gelijkvloers) chape en bevoering.

De gebruikte isolatie is ook terug te vinden in het EPB-verslag.

### ***Dakbedekking***

De dakplaat in beton op het vlak dak wordt afgewerkt met een damp scherm, isolatie en dak dichting. De hellingen nodig voor de afvoer van het hemelwater worden voorzien. Op de kap worden stormpannen voorzien.

### ***Buitenschrijnwerk***

Alle ramen en raamdeuren zijn voorzien van een dubbele super isolerende beglazing volgens, in overeenstemming met de geldende wetgeving (min. K-waarde 1.0). Ingebouwde rolluiken zijn enkel aan de achterzijde van het gelijkvloers standaard voorzien. De beglaasde buitendeuren op de gelijkvloerse verdieping bij de inkom en de sasdeur zijn uitgevoerd in gelaagd veiligheidsglas. Inkomdeur is ook voorzien van een pompsysteem. Als er opties genomen worden bv. zonnewering of screens is dit tegen meerprijs.

De keuze en detaillering van het materiaal voor het buitenschrijnwerk wordt vastgelegd door de architect en de bouwheer die tijdens de werken de nodige bijstellingen kunnen doorvoeren om het geheel naar hun oordeel esthetisch af te leveren.

### ***Binnen bepleistering***

Wanden worden éénlagig geplamuurd of geglisseed. De plafonds worden afgewerkt in spuitplamuur. Alle wanden worden behangklaar afgewerkt. Dit impliceert echter geenszins dat er geen voorbereidende handelingen door de schilder dienen te worden gesteld bij het afleveren van het pleisterwerk maar dat de werken klaar staan om mits het stellen van de normale handelingen te kunnen afschilderen en/of behangen. In de technische lokalen, fietsenberging e.a. is zichtbaar metselwerk of beton voorzien. De betonnen gewelven blijven eveneens zichtbaar. Zodoende zal dit metselwerk meegaand opgevoegd worden.

De wanden van de traphal worden eveneens bepleisterd.

Als er voor blokdeuren of glazen deuren (bij start van de bouwwerken verwittigen!) of een bepleistering van de berging gekozen wordt zal er een meerprijs verrekend worden voor de plakwerken.

### ***Borstweringen***

De borstweringen worden uitgevoerd aan de straatzijde in gelaagde beglazing gevat in gechromeerde, gelakte of geanodiseerde aluminium profielen.

De keuze en detaillering van het materiaal en de vormgeving worden vastgelegd door de architect die tijdens de werken de nodige bijstellingen kan doorvoeren om het geheel naar zijn oordeel esthetisch af te leveren.

### ***Binnenschrijnwerk***

- **Binnendeuren.**

Vlakke schilderdeuren met bekleding en omlijsting klaar om te schilderen. Binnendeuren in contact met vochtige ruimtes dienen door de koper afgeschilderd te worden vooraleer deze ruimtes te gebruiken. Het deurblad heeft een standaard hoogte van ongeveer 211 cm. Glazen binnendeuren of Blokdeuren zijn niet voorzien maar kunnen op aanvraag en mits verrekking aangeboden worden.

- **Inkomdeur van het appartement**

Deze wordt eveneens uitgevoerd als vlakke schilderdeur, met een veiligheidscilinderslot, met een akoestisch isolerende strip en met de voorziene brandweerstand.

- **Centrale inkom**

De gemeenschappelijke inkom geeft toegang tot een inkomhal. Toegang tot inkomhal is met elektrische deurontgrendeling bedienbaar vanuit elk appartement.

- **Sleutelplan**

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



- **Meubilair**

Met uitzondering van keuken- en badkamermeubilair wordt noch vast noch los meubilair voorzien. Het meubilair dat op de plannen werd getekend dient enkel ter illustratie.

- **Brievenbussen**

Elk appartement is voorzien van een eigen brievenbus die deel uitmaakt van een brievenbusgeheel.

- **Elektriciteit**

De elektrische installatie voldoet aan de reglementering en voorschriften van het AREI en wordt uitgevoerd en gekeurd volgens de normen van de plaatselijke stroomleverende maatschappij. Ze omvat de volledige installatie van tellerkast, over zekeringkast tot alle op het technisch plan voorziene stopcontacten en lichtpunten.

Verlichtingsarmaturen in de privatieven zijn niet inbegrepen.

Waar door de architect gepland zal op de terrassen stroom voor een lichtpunt voorzien worden. Teneinde een uniforme uitstraling van het gebouw te bekomen zal door de bouwheer een uniforme verlichtingsarmatuur voor de terrassen geselecteerd, aangekocht en geplaatst worden.

Privatieven:

De schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko, Berker of gelijkwaardig, witte kleur. Eventuele wijzigingen aan het elektrisch plan kunnen op voorhand besproken worden en mits verrekening worden uitgevoerd volgens de uiteindelijke keuze van de klant. Dit voor zover de evolutie van de werf dit toelaat. Er worden rookmelders geplaatst volgens de geldende wetgeving.

Volgende elektrische installaties zijn voorzien in de appartementen:

Living:	1 lichtpunt bediend door 1 Druknop 1 lichtpunt bediend door 1 Druknop 6 stopcontacten 1 aansluiting voor internet 1 aansluiting voor TV 1 binnenpost voor videofoon
Keuken:	1 lichtpunt bediend door 1 Druknop 1 lichtpunt kast bediend door 1 Druknop 4 vrije stopcontacten 1 stopcontact voor oven/micro 1 stopcontact voor kookplaat 1 stopcontact voor koelkast 1 stopcontact voor vaatwasser 1 stopcontact voor dampkap
Berging 1:	1 lichtpunt bediend door 1 Druknop 1 vrij stopcontact

	1 stopcontact voor wasmachine
	1 stopcontact voor droogkast
	1 aansluiting warmtepomp + ventilatie
	1 zekeringskast
Extra berging glv:	1 lichtpunt 1 vrij stopcontact
Badkamer:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop 1 lichtpunt lavabomeubel 2 stopcontacten
WC:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop
Nachthall:	2 of 3 lichtpunten bediend door 2 of 3 Drukknoppen 1 enkelvoudig stopcontact
Per slaapkamer:	1 lichtpunt bediend door 2 Drukknoppen 3 stopcontacten
Terrassen:	1 lichtpunt bediend door 1 Drukknop 1 stopcontact

Bovenstaande is een overzicht van alle mogelijke vertrekken, indien één of meerdere ruimtes niet voorzien zijn, worden de elektriciteitspunten niet gecompenseerd. De voorzieningen worden ingebouwd volgens het typeplan.

#### Gemene delen:

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, drukknoppen en armaturen in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen
- Voorziening voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Branddetectie
- Videofooninstallatie in de inkomhal van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot
- Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij
- Verdeeldoos telefonie en tv

## UITRUSTING VAN HET GEBOUW

Onderstaande uitrustingen kunnen niet uit de aanneming gelicht worden.

### ***Nutsvoorzieningen***

Elektriciteitskast en water wordt middels individuele tellers in de tellerlokalen voor elk appartement beschikbaar gesteld. Wachtbuizen naar een aansluitpunt voor telefonie en distributie zijn voorzien.

De toiletten worden voorzien met hemelwater, er zal ook een automatische vulling geplaatst worden. Er zal ook een aansluiting voor de wasmachine worden voorzien.

### ***Bevloering en muurbetegeling***

De koper zal in de toonzaal van de aannemer vloerwerken zijn keuze kunnen maken voor vloer en muurbetegeling. Koper heeft keuze uit keramische tegels of hoogwaardig laminaat. In alle ruimtes is een vloer voorzien met een handelswaarde van € 35/ m<sup>2</sup> excl. BTW.

Eventuele meerprijzen voor andere types vloer, natuursteen of parket dienen door de koper direct met de bouwheer besproken te worden.

Inkom, centrale gang en traphal worden voorzien van een hoogwaardige keramische vloerbetegeling. Trappen in de traphal worden uitgevoerd in gepolierde beton. In de badkamers worden de inloopdouches voorzien om te betegelen tot aan plafond. De rest van de badkamer wordt gepleisterd. Indien men ervoor kiest om de volledige ruimte te betegelen dan kan dit tegen meerprijs. De handelswaarde is dezelfde als bij vloer. Het toilet wordt aan de achterkant betegeld tot een hoogte van 1.20 m de rest ook gepleisterd.

### ***Sanitaire uitrusting en vast meubilair***

De aansluiting (koud water) geschiedt met een hoofdteller per appartement. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper. Door middel van een stijgleiding, vertrekkende van deze koudwaterteller, wordt de voeding van elk appartement verzekerd. Het watertracé wordt uitgevoerd in gegalvaniseerde leidingen of kunststofbuizen van voldoende diameter. De wijze van uitvoering wordt beslist in gemeen overleg tussen architect, aannemer en bouwheer.

De warmwatervoorziening geschiedt d.m.v. een PKOM4 warmtepomp combitoestel met opslagcapaciteit van 212 L tot 75° Celcius. Is er nog een grotere hoeveelheid warmwater nodig, dan kan tevens de elektrische verwarmingsweerstand worden ingeschakeld. Er is tevens de mogelijkheid tot het aansluiten van een additioneel verwarmingscircuit (zoals een handdoekdroger) op het tapwaterbuffervat van de PKOM4 Classic.

Door de bouwheer wordt per type appartement een badkamermeubel, een set toestellen en toebehoren aangeboden met een handelswaarde van **€ 5.000 incl. BTW**, die te bezichtigen zijn in de toonzaal van de betrokken aannemer.

Indien er een waterverzachter moet geplaatst worden kan dit mits opleg.

De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.

### ***Verwarming***

De individuele verwarming per appartement zal gebeuren via een warmtepomp.

De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat in de leefruimte. Naast de automatische zomer-/winteromschakeling kan er ook manueel omgeschakeld worden

De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.

### ***Keukeninrichting en vast meubilair***

De keukeninrichting omvat het leveren en plaatsen van alle meubilair en toestellen zoals hierna aangeduid;

- Een werkblad met onder- en bovenkasten, voorzien van deuren, besteklade en pottenlade(s)
- Kleur van fronten en grepen te kiezen uit voorgelegde stalen bij de aannemer
- Aanrechtblad met spoelbak in roestvrij staal, en ééngreepsmengkraan
- Koelkast met diepvriesvak
- Inbouwvaatwasmachine
- Inbouw keramische touch bediening kookplaat
- Multifunctieoven
- Dampkap

Door de bouwheer wordt per type appartement een set meubels, toestellen en toebehoren aangeboden met een handelswaarde van **€ 10.000 incl. BTW** die te bezichtigen zijn in de toonzaal van de betrokken aannemer. De grote 3-slaapkamer-appartementen en de duplexappartementen beschikken over een ruimer budget van **€ 12.500 incl. BTW**.

De plannen zijn illustratief, het technisch plan van de betrokken aannemer opgemaakt in overleg met de koper indien gekend bij uitvoering heeft voorrang.

### ***Liftinstallaties***

De ruime personenlift beantwoordt aan de geldende normen van veiligheid en snelheid.

De lift is geschikt voor **6 personen** en is rolstoeltoegankelijk.

De bevoering van de lift is dezelfde als deze van de hal.

### ***Brandbeveiliging***

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, brandhaspels, blusapparaten en signaletiek worden geplaatst volgens, in overeenstemming met het brandweerverslag, deel uitmakend van de bouwvergunning.

### ***Schilderwerken***

Het inkomgeheel, de traphal en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd volgens afwerking en kleur naar keuze van de architect.

Schilder en behangwerk in de private delen is ten laste van de koper.

Deuren in contact met vochtige ruimtes dient de koper te laten schilderen, vooraleer deze ruimtes te gebruiken.

### ***Schoonmaak en oplevering***

Kopers zullen minimum 2 weken voor de oplevering op de hoogte gebracht worden van definitieve datum en tijdstip van de oplevering. Het appartement zal “borstelschoon” opgeleverd worden. Energie- of waterverbruik ten behoeve van het testen of vrijwaren van de installaties of nodig voor het versneld drogen van de werken zijn ten laste van de kopers.

### ***Wijzigingen aan privatieven***

Bouwheer en architect hebben de wil en de plicht om een uitgekiend geheel op het vlak van architecturale uitstraling, technische afwerking en leef comfort af te leveren. Hierdoor zijn de mogelijkheden tot aanbrengen en doorvoeren van wijzigingen in de bouwfase beperkt. Er wordt wel nagestreefd om een maximale vrijheid in keuzes van materialen, vloeren, keuken en badkamer meubilair en toestellen te garanderen, binnen de in het ontwerp voorziene ruimtes en plaatsen.

Voor wat betreft verwarmings-, ventilatie- en koelsystemen, technieken, aansluitpunten sanitair en elektriciteit kan niet worden afgeweken van wat gepland en voorzien werd in het vergund dossier en wat in dit lastenboek omschreven is.

De fundamentele kenmerken van indeling (locatie van living, keuken, badkamer, berging ... alsook positie van ramen, deuren en dragende muren) kunnen niet gewijzigd worden. In uitzonderlijke gevallen kunnen bouwheer en architect wijzigingen toelaten.

Als de koper beslist om wijzigingen aan te brengen zal de koper de betreffende aannemer of leverancier schriftelijk opdracht geven de wijzigingen in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren in overleg met de bouwheer en architect. Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt is de vooropgestelde uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd. Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht om detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

De koper zal voor het opstellen van de wijzigingsplannen en de coördinatie van de wijzigingen tijdens de werf met de verschillende aannemers een afzonderlijke vergoeding verschuldigd zijn aan de bouwheer en architect. Deze vergoeding wordt berekend in functie van de belangrijkheid of omvang van de wijziging. In dit geval zijn de door kopers gevraagde wijzigingen en hun bijhorende coördinatie niet in hun ereloon inbegrepen. Deze werken worden als volgt gerekend: à rato van 15% van de uitgevoerde kostprijs met een minimum van € 250.

Wijzigingen die een mindering in de door de bouwheer opgestelde aantallen of plannen betekent worden niet gecompenseerd.

### ***Bijzondere voorwaarden.***

Toestellen, meubilair, kasten en decoratie anders dan degene omschreven in het lastenboek dienen enkel ter illustratie van de plannen. Ze worden door de verkoper niet geleverd.

De koper verklaart hierbij de plannen te hebben ontvangen in bijlage, ze nagezien te hebben en ze voor akkoord ondertekend te hebben. Eventuele technische wijzigingen kunnen waar mogelijk nog aangebracht worden in functie van de verdere technische uitvoering.

## ALTERNATIEVE ENERGIEBRONNEN

### ***Zonnepanelen***

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen installatie met zonnepanelen. Het aantal panelen per appartement wordt toegekend in functie van het EPB-verslag om het beoogde E-peil te kunnen halen.

### ***Ventilatie***

Balansventilatie is voorzien voor elke ruimte. We hebben gekozen voor een systeem D.

## ALGEMENE VOORWAARDEN

### ***Plannen en tekeningen***

De plannen zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect, zijn gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akte. De secties van kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur onder toezicht van de architect. Zichtbare kolommen balken en kokers zullen als normaal beschouwd worden ook als ze niet op het basisplan vermeld zijn.

### ***Werkbezoek***

De eigenaar, de toekomstige eigenaar of zijn aangestelde hebben geen toegang tot de werf, tenzij zij vergezeld zijn van een afgevaardigde van de bouwheer of van de aannemer. In dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige oplevering gebeuren op het volledig risico van de bezoeker. De bezoeker zal geen verhaal kunnen uitoefenen op de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een ongeval of schade tijdens voormeld bezoek.

### ***Erelon van architect en ingenieur***

Erelonen van architect en ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen architect en ingenieur met de bouwheer. Koper heeft indien nodig recht op 2 uur consultatie en advies tijd bij de architect, om eventuele wijzigingen te bespreken of voor te stellen. Meerwerk, aanpassen van plannen en wijzigingen, en eventuele kosten voor opmaak van een regularisatiedossier zullen door koper direct met de architect gecontracteerd worden.

Van zodra er sprake is van een interieurstudie zijn alle aanhorige privatieve opdrachten, toezicht op uitvoering en coördinatie verondersteld te zijn opgenomen in de opdracht van de daartoe aangestelde (interieur)architect.

Onder voorwaarden en mits een individuele uitvoeringsovereenkomst af te sluiten, kan de koper of een door hem aangestelde architect beroep doen op de door de bouwheer aangestelde aannemers, zonder dat de bouwheer of zijn architect enige coördinatie ten laste kan worden gelegd, of verantwoordelijkheid naar uitvoering van die werken kan worden aangedragen.

### ***Zetting van het gebouw***

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van een normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het betreft verschijnselen inherent aan de materialen en aan de nieuwbouw. Zij mogen dan ook geen aanleiding geven tot uitstellen van betalingen of oplevering.

### ***Werken uitgevoerd door derden***

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard uit te voeren of te laten uitvoeren door derden, voor de voorlopige oplevering van zijn appartement. Zou de koper dit toch doen dan geldt dit als een onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn appartement. Bouwheer en aannemers worden desgevallend ontslagen van elke verantwoordelijkheid en garantie tegenover de koper voor hun werk. Daarenboven zal de koper desgevallend verantwoordelijk zijn voor elke schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, en zal hij de herstelling hiervan betalen.

### ***Wettelijke bouwvoorschriften***

De wettelijke bouwvoorschriften op datum van de bouwvergunning zijn van kracht.

### ***Doorverkoop aan derden***

Bij eventuele doorverkoop van het privaat door de koper, om welke reden ook, en dit voor de voorlopige oplevering, zal om administratieve en commerciële redenen een vergoeding aan de bouwheer verschuldigd zijn van € 6500 incl. BTW.

### ***Kosten aansluitingen***

De kosten voor de aansluiting van de openbare riolering, nutsleidingen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering) de indienststellingskosten, de keuringskosten, de aankoppelingskosten zullen afzonderlijk verrekend worden aan de koper door de verkoper of door de respectievelijke nutsmaatschappijen.

Op alle aansluitingskosten inclusief de inrichting van de nutsvoorzieningen zal er een coördinatiekost van 10% worden gerekend.

### ***Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:***

- BTW, registratie en notariskosten
- Aandeel in de basisakte
- Kosten voor aansluitingen, installaties en infrastructuur voor water, elektriciteit, telefoon, internet, tv, riolering en hoogspanningscabine zoals hierboven omschreven
- De verbruikskosten voor water, elektriciteit vanaf de voorlopige oplevering
- Bijdrage verzekering 10-jarige aansprakelijkheid
- Gemeentelijke bouwtoeslag

### ***Voorlopige en definitieve oplevering***

De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de woonunit zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement. De verkoper kan de oplevering van de staanplaats of gemene delen op een ander tijdstip plannen dan de appartementen.

Tijdens de voorlopige oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstelbaar onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het ter plaatse opstellen van een proces verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal alle zichtbare gebreken vermelden. Het PV van de voorlopige oplevering zal eveneens een termijn vermelden, nodig voor de opmerkingen die in het PV zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement. De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering.

### ***Wijzigingen***

Als de kopers wijzigingen wensen door te voeren, kunnen deze pas besproken worden na het verlijden van de aankoopakte. Na deze bespreking kan een definitieve offerte voor alle gevraagde wijzigingen aan de kopers ter goedkeuring worden voorgelegd. Aan de buitenzicht van het gebouw zijn er onder geen beding wijzigingen toegestaan.

## LIJST VAN AANNEMERS

Onderstaande aannemers zullen de kopers in functie van vordering van de werken contacteren om de technische uitvoering als door architect en bouwheer voorzien toe te lichten. (Materialen, aantallen, kleuren, plaats ...).

Waar het in functie van de vordering der werken nog mogelijk is, kan de koper binnen het algemeen plan wijzigingen, opties of varianten bespreken met de betrokken aannemers. Eventuele meerprijzen hiervoor zal de koper direct met de betrokken aannemer contracteren. Als men toch beroep wenst te doen op een aannemer/leverancier naar eigen keuze zal hiervoor een coördinatiekost van 15% op de uitgevoerde werken worden gerekend. De bouwheer behoudt zich het recht voor deze lijst met aannemers nog te kunnen wijzigen om de oplevering van de privatieven niet in het gedrang te laten komen.

### ***Sanitair, sanitaire meubels en centrale verwarming***

Contactpersoon: NV projectbouw – Tel. 0497 037 600

In de showroom Van Marcke te Brugge kunnen ook al de voorziene materialen bezichtigd worden.

Van Marcke showroom  
Sint-Pieterskaai 32  
8000 Brugge  
050/44 60 20  
Contactpersonen:

Maaïke Ghevaert  
[mghevaert@vanmarcke.be](mailto:mghevaert@vanmarcke.be)  
tel 050/446016

Pierre Provost  
[pprovost@vanmarcke.be](mailto:pprovost@vanmarcke.be)  
tel 050/446024

Michelle Himpe  
[mhimpe@vanmarcke.be](mailto:mhimpe@vanmarcke.be)  
tel 050/446020

### ***Elektrische installatie***

Het gedetailleerd technisch plan van de elektrische installatie, met opgave van plaats en aantal stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, en communicatie aansluitingen is ter inzage bij de bouwheer.

De elektrische installatie zal geplaatst worden door de firma Kerotec.

Contactpersoon: Jeroen Rosseel – Tel. 0472 38 37 93



### ***Keukenmeubel en toestellen***

Alle elementen, toestellen en afwerking van de keuken kunnen bezichtigd worden in de toonzalen DSM keukens.

De bouwheer zal u tijdig contacteren voor een bezoek.

DSM keukens  
Fort Lapin 50  
8000 Brugge

050/38 29 90

Contactpersoon:

Emilie Bolle

[emilie.bolle@dsmpro.be](mailto:emilie.bolle@dsmpro.be)

### ***Vloeren en wandbetegeling***

De voorziene types vloeren, plinten en wandbetegeling zijn te bezichtigen in de showroom van

#### **INTERCARRO Knokke**

Dorpsstraat 16  
8300 Knokke-Heist

050/37 59 28

Contactpersonen:

Esmé De Cock

[Esmecock@intercarro.be](mailto:Esmecock@intercarro.be)

Pieter Janssens

[Pieter.janssens@intercarro.be](mailto:Pieter.janssens@intercarro.be)

### ***Binnendeuren***

De voorziene types binnendeuren, krukken en sluitwerk zijn te bezichtigen in de showroom van

Cloetens BVBA  
Schaapstraat 101  
8370 Blankenberge.

Contactpersoon: Mike Cloetens – Tel.: 050 42 62 20

### ***Liftinstallatie***

De lift zal door de firma Coopman/Orona geplaatst worden.

### ***Ramen***

De firma Top Window zal de ramen leveren met profielen van Deceuninck.

***Ruwbouwwerken***

De firma Miny zal de ruwbouwwerken uitvoeren.

Contactpersoon: Wesley en Jeffrey Miny – Tel.: 0498 83 02 24 - 0494 72 50 63

***Sleutelplan***

ABS Marc

De Smet de Naeyerlaan 70, 8370 Blankenberge - Tel.: 050/41 56 88

***Leverancier verandabeglazing***

Lumalux BV

Cipres 6, 5711 DZ Someren, NL – Tel.: +31 493 440 810