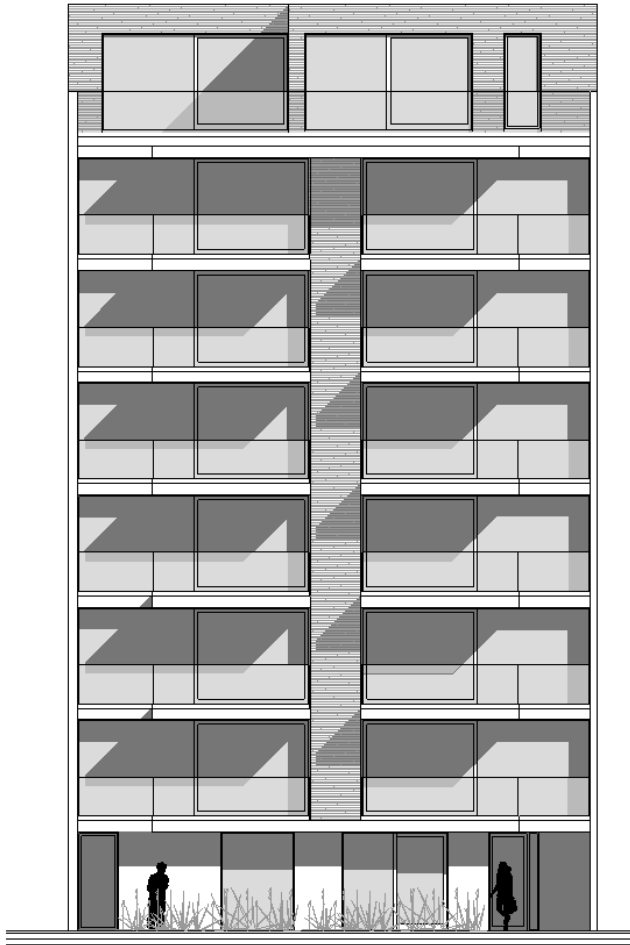


Residentie “Le Tournoy”



Architect:
Bvba Architectenbureau Pieter Popeye bva
Nieuwpoortsteenweg 84a
8670 Oostduinkerke
058/514815 – info@pvlarchitecten.be
www.pvlarchitecten.be

Ligging:

Zeedijk 229-230
8670 Koksijde

Bouwheer:

Aedimar NV
Kalkhoevestraat 10 bus 4.1
8790 Waregem

KOPERS

Naam
Straat
Gemeente.....
Telefoon.....Fax.....GSM.....
Appartement nummer.....Bergingnummer.....Fietshaken.....

VERKOOP

Aedimar nv
Kalkhoevestraat 10 bus 4.1 | 8790 Waregem | Tel.: 056/19.17.17 | info@aedimar.be

AKTE VAN MEDE-EIGENDOM & JURIDISCH STATUUT

Geassocieerde notarissen Wittesaele & Verhamme
Tramstraat 22
8700 Tielt

INHOUDSTAFEL

I. ALGEMEEN

DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING
DE VERDIEPINGEN
DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING
DE PRIVATE DELEN VAN DE ONDERNEMING
DE ARCHITECT
LIGGINGSPLAN

II. HET GEBOUW

1. RUWBOUW
1.1. SUMMIERE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN
1.2. GRONDWERKEN, UITGRAVINGEN, GRONDOPRUIMING
1.3 DRAAGSTRUCTUUR
1.4. BLAUWE HARDSTEEN
1.5. GEWAPEND BETON
1.6. VLOERPLATEN
1.7. BORSTWERINGEN
1.8. DE DAKAFWERKING
1.9. DE ISOLATIE
1.10. DE CHAPEWERKEN
1.11 PVC, LOOD, ZINK, GIETIJZER
1.12 HET RIOOLNET
1.13 GEMENE DELEN
1.14 TRAPPEN
2. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN
2.1. PLEISTERWERKEN, CEMENTERING
2.2. DE MUURBEKLEDING
2.3 DE VLOERBEKLEDING
2.4. SCHRIJNWERK
2.5. KEUKEN
2.6. DE SANITAIRE INSTALLATIE
2.7. LUCHTVERVERSING
2.8. ELEKTRICITEIT
2.9. BUITENDEURLUIDSPREKERS EN DEUROPENER
2.10. TELEFOON
2.11 RADIO, TV
2.12 CENTRALE VERWARMING
2.13 WARM WATER
2.14 KOUD WATER
2.15 DE LIFT
2.16 BUITENSCHILDERWERKEN
2.17 OPLEVERING

III. SAMENVATTING

IV. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. PRINCIPE
2. PLANNEN EN TEKENINGEN
3. WIJZIGINGEN

4. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING
5. TAKSEN, BELASTINGEN EN AANSLUITINGEN
6. MATERIALEN
7. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN
8. OPMERKINGEN

I. ALGEMEEN

De residentie **Le Tournoy** (“**Het steekspel**”) is een residentieel appartementsgebouw bestaande uit een kelder verdieping, gelijkvloerse verdieping, 6 typeverdiepingen en een 7^e verdieping met penthouse.

DE KELDERVERDIEPING:

Via de gemene lift of keldertrap kunt u zich begeven naar de privatieve bergingen. De tellerlokalen (gas, water en elektriciteit) en het huisvuillokaal worden eveneens hier voorzien.

DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING:

Via een inkom uitgerust met een videofonie bereikt men de gemeenschappelijke traphal met lift en trap naar de verdiepingen. Deze inkom zal afgewerkt worden volgens ontwerp architect. Er worden privatieve opbergkasten voorzien voor strandmateriaal.

Op het gelijkvloers is er toegang naar zowel de fietsenberging als de achtertuin, en de privatieve parkeerplaatsen.

De fietsenberging zal over voldoende fietsplaatsen beschikken waarvan elke plaats van 1 voeding zal voorzien worden ivf het opladen van elektrische fietsen.

DE VERDIEPINGEN:

Met de lift of trap bereikt men de gemeenschappelijke palier van de verdiepingen. Deze is afgewerkt met een sierbeploistering en een stenen bevoering, volgens keuze architect. Alle gemeenschappelijke trappen zijn in geprefabriceerd beton en de treden zijn voorzien van een ingebetonnerde antislipneus in kunststof, zij worden verder niet bekleed.

DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING:

Deze behelzen hoofdzakelijk :

- Het onverdeeld aandeel in het terrein.
- Het opmaken van de bouwplannen.
- De bouwtaks.
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidingswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels.
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer.
- De dakbedekking.
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen.
- De lift.
- Het architectonisch beton
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren.
- De houten gevelbekleding
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen alsook buitenglaswerk
- De opgaande kolommen van het loodgieterwerk en van de water- en elektriciteitsleidingen.
- De leidingen van de verwarmingsinstallatie met uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokaliteit bevinden.
- Het minutenlicht.
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener.
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen.
- De buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen (voor zover dit van toepassing is).

DE PRIVATIEVE DELEN VAN DE ONDERNEMING:

Hiertoe behoren in hoofdzaak :

- Het stukadoren van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het berapen van de muren waar voorzien.
- De isolerende deklagen.

- De vloer- en muurbekledingen, de venstertabletten.
- Het binnenschrijnwerk.
- Het binnenglaswerk.
- De sanitaire installatie.
- De keuken
- De installatie (leidingen) en toestellen van de verwarmingsinstallatie.
- De elektriciteitsinstallatie.
- De aansluiting op radio- en Tv-distributie.
- Het hang- en sluitwerk

II. HET GEBOUW

1. RUWBOUW

1.1. SUMMIERE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

De residentie "Le Tournoy" wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

a) Het afsluiten van de bouwplaats:

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze aansluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van Koksijde ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming.

De bouwheer heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

b) Diverse aansluitingen:

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten op riolering, water (tot en met de waterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

c) Het slopen, schoren en beplanken:

De voorziene en nodige slopingswerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

Vallen nog ten laste van de bouwheer :

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing.
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

1.2. DE GRONDWERKEN, UITGRAVINGEN, GRONDOPRUIMING

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn begrepen :

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

Funderingen :

De wijze van uitvoering van de fundering wordt bepaald door de studieburelen, aangeduid door de bouwheer, in functie van de aard der gronden.

1.3 DRAAGSTRUCTUUR

Gewapend beton:

Het geraamte in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp geweest zijn van een studie door het bureel van de ingenieur-raadgever.

Metselwerk:

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- opgaand metselwerk in snelbouwsteen of premuren
- niet dragende binnenmuren in snelbouwsteen (dikte ca. 10 cm)

Alle metselwerk van de teller- en vuilnislokalen als van de private bergingen en fietsenberging wordt uitgevoerd in zichtbare grijze betonblokken of in rode snelbouwstenen en zal gewoon gevoegd worden.

Uitwendige bekleding:

Samenstelling der gevels :

De voorgevel zal uitgevoerd worden in architectonisch beton, met centraal een verticaal accent in parementmetselwerk. De achtergevel zal uitgevoerd worden in hetzelfde parementmetselwerk samen met een houten afwerking die natuurlijk zal vergrijzen.

De juiste materiaalkeuze zal door de architect gebeuren.

De gemene gevels worden voorzien van schalies.

Architectonisch beton:

De uitspringende balkons zijn elementen in architectonisch beton. Materiaal, kleur en textuur zijn volgens de richtlijnen van de architect.

Opvoeging der gevels:

De gevelstenen achteraan zullen achteraf opgevoegd worden door middel van een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan het architectenbureau.

Opvoeging van ramen:

De uitvoering van dit werk zal gebeuren met een soepele voeg door een gespecialiseerde firma.

1.4. BLAUWE HARDSTEEN

Blauwe hardsteen is voorzien aan de inkomdeuren van het gebouw en voor de raamdorpels, voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel of het balkonstuk uitgevoerd worden.

Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist ter zake.

1.5. GEWAPEND BETON

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de N.B.N. 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie.

De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden.

Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton : de funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen en de liftwanden volgens studie ingenieur.

1.6. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur. De uitvoering gebeurt in twee fasen die een monoliet geheel vormen.

De betonplaten worden, waar mogelijk, uitgevoerd in predallen.

1.7. BORSTWERINGEN

De terrasleuningen en/of borstweringen zijn volgens ontwerp architect en volgens de geldende norm.

1.8. DE DAKAFWERKING

Er wordt een meerlaagse dakdichting voorzien bovenop hardschuimplaten in polyurethaan. Uitvoering conform de voorschriften van Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 – klasse A1.

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Verdichting uit te voeren in hoogwaardige epdm met dikte 1,5mm.

De terrassen op zowel voor- als achtergevel worden afgewerkt met tropisch hardhout.

1.9. DE ISOLATIE

a) Thermische isolatie :

De plaatsing gebeurt conform de huidige regelgeving betreffende het EPB-decreet, in voege sinds 1 januari 2006.

In de spouw worden harde isolatieplaten van PU geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte. Op het plat dak worden harde isolatiepanelen in polyurethaan voorzien.

De terrasdaken (met terrasbeplanking) worden geïsoleerd met polyurethaan.

b) Akoestische isolatie :

De dek- of chapevloeren : plaatsing volgens het principe van de “vlottende deklaag”. Akoestische isolatie (vlottende chape) met akoestische ontkoppelingslaag. Maatregelen zullen genomen worden om geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken (voeding en afvoeren), evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen).

De appartementen beantwoorden na afwerking aan het “normaal akoestisch comfort”.

c) Vochtigheidsisolatie :

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers. Alle slagen van de terrasdeuren en de ramen in contact met de buitengevel, alsook met de achtergevel tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden, worden de nodige waterdichtingsfolies geplaatst.

1.10. CHAPEWERKEN

De vloerchape wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende vloeren en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidisolatie en randstroken.

De chapes zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.

1.11 PVC, LOOD, ZINK, GIETIJZER

De afvoerbuizen voor het regenwater worden ingewerkt in de spouw en uitgevoerd in Geberit PE buizen, met aangepaste sectie. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. in kokers) worden in Geberit uitgevoerd.

De waterafvoer van de terrassen in de voorgevel wordt uitgevoerd dmv. een ingewerkte kloksyphon aangesloten op het afvoerstelsel. In de achtergevel wateren de terrassen alzijdig af.

1.12 HET RIOOLNET

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn “Geberit PE silent”-buizen die Benor-gekeurd zijn (of gelijkwaardig).

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen

1.13 GEMENE DELEN

De inkomhal wordt uitgevoerd volgens het detailplan op te maken door de architect.

De inkomhal gelijkvloers heeft een stenen vloer volgens keuze architect.

Alle armaturen gemene delen zijn voorzien. Het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, ingewerkte vloermatten, enz... worden op maat gemaakt volgens detailtekeningen van de architect.

De ramen en de deuren aan de voor- en achtergevel zijn vervaardigd uit zwart aluminium.

De kleur aan de buitenzijde is zwart, ook de binnenzijde is steeds zwart.

1.14 TRAPPEN

Alle gemeenschappelijke trappen zijn in geprefabriceerd beton en de treden zijn voorzien van een ingebetonnerde antislipneus in kunststof, zij worden verder niet bekleed.

2. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

2.1. PLEISTERWERKEN, CEMENTERING

Met uitzondering van eventuele verlaagde plafonds in gyproc, worden muren, kolommen, balken, plafonds... zorgvuldig afgewerkt met één laag gipsmortel of met één laag spuitplamuur.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De muren en plafonds van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden eveneens afgewerkt met één laag gipsmortel of met spuitplamuur volgens instructies architect. De afwerkinglaag bestaat uit decoratief schilderwerk.

De privatieve appartementen worden opgeleverd klaar voor de schilder, m.a.w. de muren zullen indien nodig door de koper moeten geënduiseerd worden alvorens te kunnen schilderen.

2.2. DE MUURBEKLEDING

Wandtegels zijn voorzien in de badkamer en/of douchekamer. Het zijn faiencetegels met particuliere handelswaarde ca. 30euro/m², BTW en plaatsing exclusief, 1ste keus te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit.

• badkamer (en douche): tot op ongeveer 2 m hoogte (te eindigen met een volle tegel), badkuip en/ of douche wordt ingemetseld en uitbekleed. Eventuele schuine kanten worden niet uitbekleed. Maw. de plafonds onder de dakhelling worden niet uitbekleed.

2.3. DE VLOERBEKLEDING

De vloerbekleding is naar keuze voor zover niet geplaatst (te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor) en volgens beschikbare plaatsen :

a) Natuursteen, parket, keramiek :

Gemeenschappelijke inkom + gemeenschappelijke hal : volgens keuze architect.

Parket:

De living, privé hal en slaapkamers worden bekleed met een half-massief meerlagig parket (ongeveer 15 mm dik, toplaag 4 mm). Het parket wordt afgewerkt met parketolie. Een profiel (of elastische voeg) wordt geplaatst tussen vloer en parket.

De particuliere handelswaarde bedraagt 85Euro/m² (BTW excl., levering en plaatsing incl.).

Men kan tevens opteren voor een keramische bevoering. Zie keramische tegels.

De particuliere handelswaarde bedraagt 30,00 €/m² (BTW en plaatsing excl.)

Keramische tegels: De keuken, badkamer, berging, douchekamer en wc hebben een bevoering met keramische tegels gelijmd. Formaat 30/30 tem 50/50.

De particuliere handelswaarde bedraagt 30€/m² (BTW en plaatsing excl.).

Terrassen: De terrassen worden uitgevoerd in architectonische gewassen beton met een houten plankenvloer met open voeg als afwerking

b) Plinten :

Bij tegelvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer, particuliere handelswaarde 6,00 €/lm (BTW en plaatsing excl.).

In de badkamers stuiten de faiencetegels onmiddellijk op de vloer (dus zonder plint).

Bij parketvloeren zijn voorgeprimeerde witte MDF plinten voorzien.

c) Deurdorpels :

Buitendorpels aan vensters en deuren zijn in arduin, dikte 5 cm, breedte max. 20 cm ofwel uit te voeren in parement of architectonisch beton volgens keuze architect. Terrassen zijn drempelloos.

2.4. SCHRIJNWERK

a) Buitenschrijnwerk :

De ramen en de deuren aan zowel de voor- als achtergevel zijn vervaardigd uit zwarte aluminium, zowel de buitenzijde als de binnenzijde.

Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen uitgepleisterd.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit.

Alle buitenramen zijn minimum voorzien van een isolerende dubbele beglazing, dikte volgens de normen ($k=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Het type en kleur wordt bepaald door de architect in het totaalconcept van het gebouw.

b) Binnenschrijnwerk :

In zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken te schilderen.

De binnendeuren zijn volkern schilderdeuren met kassement en omlijsting, klaar voor de schilder. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in inox.

De inkomdeuren van het appartement zijn zowel veiligheidsdeuren als vlakke effen branddeuren (rf. 1/2h) voorzien van een omlijsting. Als slot is een high security veiligheidscilinder voorzien, met een security-card en in combinatie met de inkomdeur gemene delen, inkomdeur appartement, privatieve berging en brievenbus. De deurtrekker (buitenkant) is een metalen trekker, de kruk binnenkant een halve metalen kruk. Tevens is deze deur uitgerust met cilinderslot en een spionooog.

De vensterbanken worden uitgevoerd in MDF-tabletten.

Er is geen meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie.

2.5. DE KEUKEN

De keuken is van een hoogwaardige kwaliteit. De voorziene particuliere handelswaarde is van ca. € 10.000,00 BTW excl., levering en plaatsing incl.

Voor de afwerking van de kastdeuren kan gekozen worden uit verschillende materialen.

De werkbladen zijn uitgevoerd in composiet van 2 cm dik.

- De zijden, bodems en legplanken van de kasten zijn voorzien in gemelamineerde spaanplaat.
- Sokkels zijn uitgevoerd in watervaste multiplex
- Alle legplanken zijn verstelbaar
- Scharnieren en geleiders zijn voorzien van een remsysteem
- Elke keuken is voorzien van een afvallemmer en een besteklade

De volgende toestellen zijn meegeleverd voor de appartementen:

- hetelucht oven of combi-oven
- keramische kookplaat met 4 kookzones
- koelkast met vriesvak
- vaatwas
- telescopische dampkap
- Franke ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop
- Franke onderbouw spoelafvalbak in inox, 1 ½ bak

Van elke keuken zal een afzonderlijk dossier per appartement opgemaakt worden door de leverancier met tekeningen en technische specificaties van alle toestellen.

De op de plannen ingetekende keukens zijn zuiver illustratief.

De koper kiest een model van keuken naar zijn keuze; meer- of minprijs is dan achteraf te regelen; zonder berichtgeving daaromtrent wordt de standaard installatie voorzien en zijn alle bijkomende aanpassingswerken ten laste van de koper.

2.6. DE SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen.

De afvoerleidingen:

Worden uitgevoerd in "Geberit"-buizen en hebben een aangepaste diameter.

Waterleidingen :

Worden uitgevoerd in VPE (vernette polyethyleen) kunststofbuizen omgeven door een beschermmantelbuis. De plaatsing gebeurt volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma.

Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de kunststofleidingen ook de aansluitgarnituren en collectoren.

Sanitaire toestellen: kleur wit

De plaatsing van de onderstaande opgesomde toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs.

De lave-main in het closet heeft geen warm water.

In de berging zijn de voorzieningen (toe- en afvoerleidingen) aanwezig voor de wasmachine.

Toestellen volgens onderstaande opsomming voor zover voorkomend op het plan :

Wc hal:

- Hangwc (type sanbloc); in wit porselein met spoelreservoir, dubbele witte kunststofzitting en papierrolhouder.

- Handwaslavabo; in porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel, handdoekdrager en spiegel.

Badkamer en/of douchekamer:

- Lavabo; inbouwmodel in porselein, één of twee lavabo's of gelijkwaardig (integraaltablet), ééngreepsmengkraan warm en koud. Water + alle toebehoren, handdoekdrager en spiegelkast met verlichting. Kastjes onder lavabo's.

- Hangwc (type sanbloc); in wit porselein met spoelreservoir, dubbel witte kunststofzitting en papierrolhouder indien van toepassing (zie verkoopplan).

- Douche; douchetub (acryl) met thermostaatkraan en spatscherm.

- Lavabomeubel met handdoekdrager en spiegelkast.

Keuken:

- Franke onderbouw spoeltafel in inox, 1 ½ bak zoals voorzien op plan met ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop.

2.7. LUCHTVERVERSING TYPE D

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen en buiten-en binnenroosters plus één of meerdere groepen op het dak welke er voor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is. De ventilatie van het gebouw moet voldoen aan de NBN D50-001. Het voorziene systeem is van het type D. Dit kan collectief of individueel zijn te bepalen door architect/bouwheer.

Het systeem is zo opgevat dat de rookgassen van de individuele ketels en de badkamers, de toiletten, de bergingen, de dampkappen, de doucheruimten en alle ingesloten lokalen worden geventileerd.

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

2.8. ELEKTRICITEIT

Algemeen

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften.

De installatie is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn en zijn in gebroken witte kleur. De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de kelder waar zij in opbouw zijn. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

Gemene delen

Verlichte drukknoppen in de gemene delen, trapzalen zijn ingesteld op minuterie. Een videofoon bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen, evenals de elektrische deuropener.

De armaturen volgens het detailplan van de architect.

Aansluiten, plaatsen en openen van de tellers zijn voorzien.

Privatieven (volgens de plaatsen voorkomend in het appartement)

- Living: 2 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele richting
- 6 stopcontacten op plintheoogte
- 1 videofoon
- 1 aansluiting voor telefoon/internet
- 1 aansluiting voor T.V. en radio
- Keuken: 4 inbouwspots aan het plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht enkele richting.
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- Water toe- en afvoer + stroom zijn voorzien voor de vaatwasmachine.
- Inkom+nachthal: 2 lichtpunten aan het plafond dubbele richting
- 2 stopcontacten op plintheoogte
- 1 appartementsbel
- WC : 1 lichtpunt aan wand werkende met bewegingsmelder
- Douchekamer : 1 centraal lichtpunt aan plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting met schakelaar onder spiegel
- 1 dubbel stopcontact
- Badkamer : 1 centraal lichtpunt aan plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting met schakelaar onder spiegel 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact
- Slaapkamers: 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten op plintheoogte
- 1 aansluiting voor T.V. en radio (hoofdslaapkamer)
- 1 toevoer voor telefoon (hoofdslaapkamer)
- Berging in appartement : 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact voor ventilatie
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor modem (modem te plaatsen door klant) en de nodige aansluiting telefoon/internet
- 1 stopcontact voor cv ketel
- 1 stopcontact extra
- Terrassen : 1 lichtpunt inbouw terras achterzijde, 2 lichtpunten inbouw voorzijde, lichtpunten in opbouw (enkel bij penthouse). Telkens 1 buitenstopcontact.

2.9. BUITENDEURLUIDSPREKERS EN DEUROPENER

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen.
Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft.
Belinrichting : per appartement: 1 drukknop aan de videofoon, 1 drukknop aan de inkomdeur.
De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhal van het gebouw.

2.10. TELEFOON

Aanwezig in ieder appartement: het buizennet met bedrading voor de aansluiting op het telefoonnet.

2.11. RADIO, TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en Tv-distributienet.

2.12. CENTRALE VERWARMING

De installatie zal strikt individueel zijn met ketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van het warm water zal mogelijk maken.

Aansluiting, plaatsing en opening van de gas- en waterteller is ten laste van de koper. De kosten voor de verwarming vóór de voorlopige oplevering zijn eveneens ten laste van de koper. Indien deze verwarming als doel heeft het drogen van de woning te bevorderen.

a) gaswandketel :

De centrale verwarming geschiedt met een ketel op aardgas (gaswandketel, merk Vaillant of gelijkwaardig) welke geplaatst wordt in de CV-ruimte/berging. De ketel is van het veilige "gesloten" type aangesloten op een CLV-toevoer (combinatie lucht ventilatie) en voorzien van alle vereisten en toebehoren zoals thermostaat, aquastaat, gasbrander en alle veiligheidsuitrustingen.

De omloop wordt uitgevoerd met collectoren en kunststofleidingen, systeem buis in buis, met vernette polyethyleen.

De boiler voor het aanmaken van warm sanitair water is gekoppeld aan of geïntegreerd in de ketel.

De warmteregeling van de ketel gebeurt automatisch door een WIFI thermostaat.

b) radiatoren :

De privatieven worden voorzien van een vloerverwarming. De natte cellen worden bijkomend op temperatuur gebracht d.m.v. een volwaardige handdoekradiator.

2.13. WARM WATER

Het warm water wordt geproduceerd door de hierboven beschreven gaswandketel.

De aansluitingen - vanaf de generator tot aan de sanitaire toestellen - worden uitgevoerd door de installateur van de sanitaire installatie. Er zal enkele cm afstand gelaten worden tussen de koud- en de warmwaterleidingen in de chape.

2.14. KOUD WATER

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig voor elk appartement.

Deze behelst de aansluiting van al de sanitaire toestellen.

De aanneming voorziet ook de plaatsing van een teller per appartement.

2.15. DE LIFT

Een elektromechanische personenlift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de ERL 95/16.

De kooiafmeting zal maximaal uitgevoerd worden rekening houdend met de normen en de afmetingen van de ruwbouw. De snelheid zal min. 1m/sec. zijn.

De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen, ze is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, stop, alarmbel en indirecte verlichting, enz. alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

2.16. BUITENSCHILDERWERKEN

Waar nodig zal aan de buitenzijde door de promotor geschilderd worden met twee lagen. Het kleur is te bepalen door de architect.

2.17. OPLEVERING

De voorlopige oplevering zal plaatshebben na het reinigen, na een grondige poetsbeurt met verwijdering van puin en afval, van het appartement door de kuisploeg.

III. SAMENVATTING

PERSONALISATIE PLANNEN

De sanitaire toestellen, de keukeninrichting, de verschillende vloeren en de stenen wandbekleding worden in budgetten weergegeven. In samenspraak met de architect kan het appartement echter worden afgewerkt en ingericht naar keuze.

Rekening houdend met uw individuele wensen en persoonlijke smaak wordt een gepersonaliseerd plan opgemaakt waarin alle aangepaste electra, sanitair en inrichting wordt opgenomen.*

Deze personalisatie maakt deel uit van een afzonderlijke overeenkomst tussen de koper en de architect, en zal bijgevolg ten laste van de koper zijn.

*Afhankelijk van de stabiliteitstechnische mogelijkheden en adhv de stand der werken bij de verkoop.

IV. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform de "Korte technische omschrijving" die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

1. De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
2. De "Korte Technische Omschrijving" die, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

2. PLANNEN EN TEKENINGEN

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

3. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvende lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing mogen betreffen met uitsluiting van alle werken der stabiliteit en voor zover ze voldoen aan de reglementen van de mede-eigendom, de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning of andere en niet nadelig zijn voor de stevigheid van het gebouw en het uitzicht ervan. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. Wijzigingen dienen tijdig meegedeeld te worden aan de bouwheer. Veranderingen die kap of breekwerk met zich meebrengen zullen niet toegestaan worden.

De architect en/of ingenieur kan geheel alleen en volstrekt vrij oordelen over dergelijke vragen van kopers. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld enkel en alleen aan de bouwheer, die ze voor uitvoering eerst schriftelijk dient goed te keuren. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

Indien de koper beslist bijkomende werken te laten uitvoeren door derden of de bouwheer zelf, dan is aan de bouwheer ten titel van coördinatie- en administratiekost een bedrag verschuldigd gelijk aan 15 % (vijftien procent) van bedoelde werken. Alle wijzigingen dienen op voorhand betaald te worden, alvorens een en ander wordt uitgevoerd. Door het feit van ingrijpende wijzigingen ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

In verband met de opgenomen handelswaarden dient te worden vermeld dat bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde en/of materiaal, het prijsverschil méér kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten tengevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsen, meer verlies...

Indien de koper beslist in het kader van de afwerking van het gebouw één of meerdere van de bij deze overeenkomst aan de verkoper toegewezen werken te annuleren is hij aan de verkoper ten titel van schadeloosstelling, gederfde winst en gemaakte kosten een bedrag verschuldigd gelijk aan 35% van de waarde van de toegewezen en geannuleerde werken.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf.

De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen indien deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

4. VOORLOPIG EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het betrekken van het appartement of het uitvoeren, aanvangen van om het even welke werkzaamheden door de koper of door derden, niet aangesteld door de verkopers of zonder hun toelating, zal gelden als voorlopige en stilzwijgende aanvaarding, oplevering of overname van de privatieve delen door de koper. Het zal de promotor ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar – koper(s) voor wat betreft zijn werk.

Het geheel is op te leveren, na een grondige poetsbeurt met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning 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.

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

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. Op verborgen gebreken is er een garantie tot de definitieve oplevering, die 1 jaar na de voorlopige oplevering plaats heeft. De definitieve oplevering wordt schriftelijk door de koper aangevraagd. Indien er geen aanvraag komt wordt verondersteld dat de definitieve oplevering automatisch is gebeurd 1 jaar na de voorlopige oplevering. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement.

5. TAKSEN, BELASTINGEN EN AANSLUITINGEN

De BTW en andere eventuele taksen op facturen vallen ten laste van de kopers.

De eigenaars van de appartementen bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen. Daarom moeten zij de bouw -en wegenistaksen (oa. herstellen van het openbaar domein), de belasting op ontbrekende parkeerplaatsen, alsook de reglementaire belastingen dragen, kortom alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de onderneming opgenomen worden.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en electriciteit vallen ten laste van de promotor

De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas, electriciteit, distributie, internet, telefoon en de eventuele elektriciteitscabine zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

6. MATERIALEN.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

