



Residentie Versailles

BESCHRIJVING DER WERKEN

PROJECT

PIET BAILYU ARCHITECTENBUREAU

Kalvekeetdijk 179 Bus 1 | 8300 Knokke-Heist | T 050 63 07 70

info@projectarchitect.be | www.projectarchitect.be

LIGGING

Zeedijk 315
8670 Koksijde

BOUWHEER



Aedimar nv | Kalkhoevestraat 10

8790 Waregem



KOPERS

Naam

Straat

Gemeente.....

Telefoon.....GSM.....

Appartement nummer.....Bergingnummer.....Fietshaken.....

VERKOOP

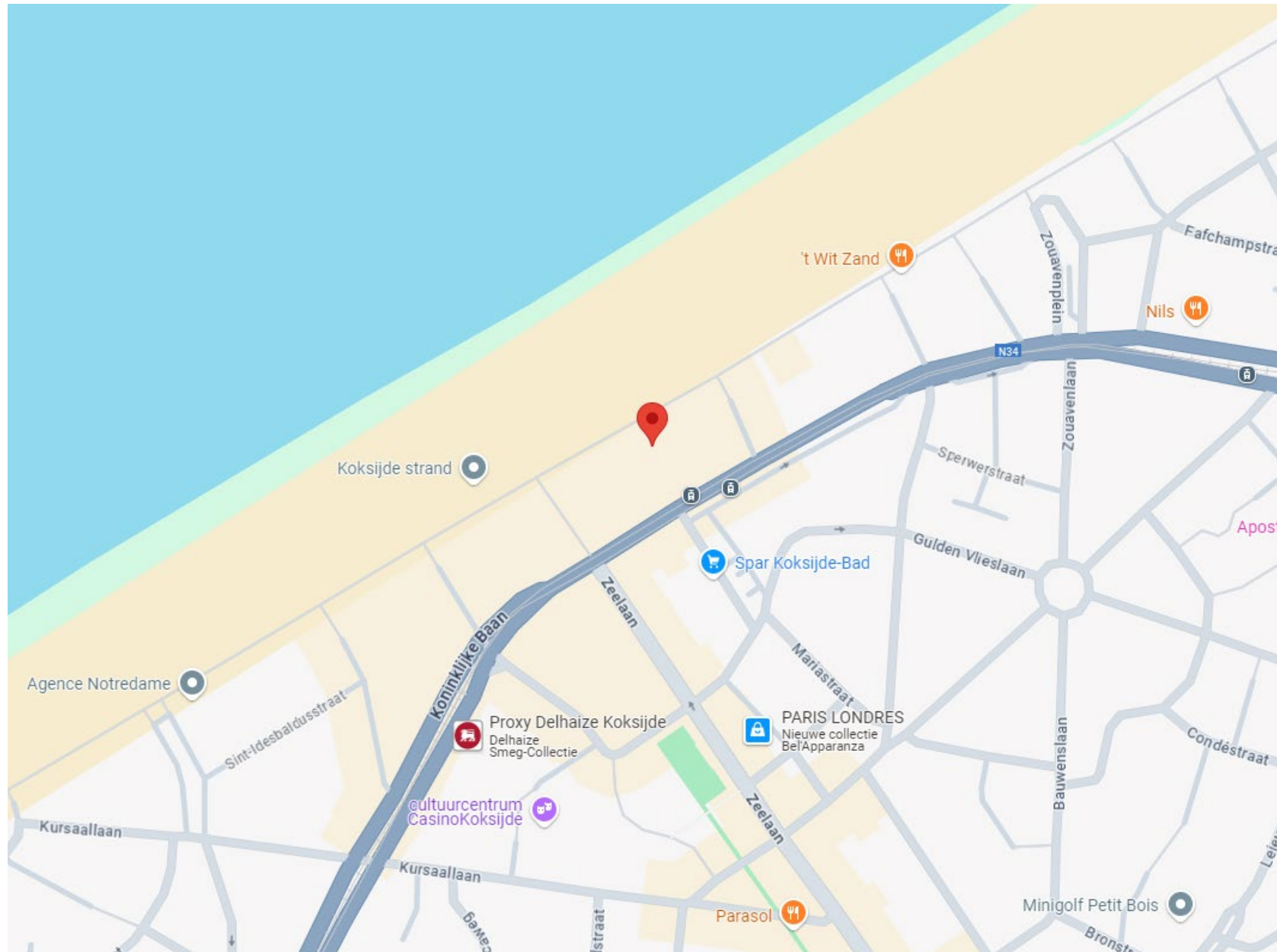
Immo Woestyn
Westendestraat 12, 8670 Koksijde
Tel. 058 51 19 88
info@immowoestyn.be



AKTE VAN MEDE-EIGENDOM & JURIDISCH STATUUT

Notariskantoor Joost Eeman
Oudenaardsesteenweg 50, 9000 Gent

LIGGINGSPLAN



INHOUDSTAFEL

I.	ALGEMEEN			
	LIGGINGSPLAN	3		
	DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING	5		
	DE VERDIEPINGEN	5		
	DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING	6		
	DE PRIVATE DELEN VAN DE ONDERNEMING	6		
	DE ARCHITECT	7		
II.	HET GEBOUW			
1.	RUWBOUW	9		
1.1	SUMMIERE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN	9		
1.2	GRONDWERKEN, UITGRAVINGEN, GRONDOPRUIMING	9		
1.3	DRAAGSTRUCTUUR	10		
1.4	BLAUWE HARDSTEEN	11		
1.5	GEWAPEND BETON	11		
1.6	VLOERPLATEN	11		
1.7	BORSTWERINGEN	11		
1.8	DE DAKAFWERKING	11		
1.9	DE ISOLATIE	12		
1.10	DE CHAPEWERKEN	12		
1.11	PVC, LOOD, ZINK, GIETIJZER	13		
1.12	HET RIOOLNET	13		
1.13	GEMENE DELEN	13		
1.14	TRAPPEN	13		
2.	DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	15		
2.1	PLEISTERWERKEN, CEMENTERING	15		
2.2	DE MUURBEKLEDING	15		
2.3	DE VLOERBEKLEDING	15		
2.4	SCHRIJNWERK	16		
2.5	KEUKEN	17		
2.6	DE SANITAIRE INSTALLATIE	18		
2.7	LUCHTVERVERSING	19		
2.8	ELEKTRICITEIT	19		
2.9	BUITENDEURLUIDSPREKERS EN DEUOPENER	21		
2.10	TELEFOON	21		
2.11	RADIO, TV	21		
2.12	VERWARMING	21		
2.13	WARM WATER	22		
2.14	KOUD WATER	23		
2.15	DE LIFT	23		
2.16	BUITENSCHILDERWERKEN	23		
2.17	OPLEVERING	23		
III.	SAMENVATTING			
	PERSONALISATIE PLANNEN		24	
IV.	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN			
1.	PRINCIPE		25	
2.	PLANNEN EN TEKENINGEN		25	
3.	WIJZIGINGEN		26	
4.	VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING		26	
5.	TAKSEN, BELASTINGEN EN AANSLUITINGEN		26	
6.	MATERIALEN		27	
7.	WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN		27	
8.	OPMERKINGEN		27	

I. ALGEMEEN



Residentie **Versailles** is een residentieel gebouw bestaande uit 8 appartementen.

DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING:

Via een aangenaam, met groen omgeven, toegangspad komt u aan bij een overdekte inkomzone waar de brievenbussen zich bevinden. Bij het betreden van het gebouw via de inkom en sasdeur, komt u in een royale inkomhal, die in verbinding staat met de privatieve bergingen achteraan het gebouw. Naast de inkom voor de appartementen, is er op het gelijkvloers een afzonderlijke inkom voor de fietsenberging, waar stalling is voorzien voor 28 fietsen. De afwerking van de gemeenschappelijke delen zal op hoogwaardig niveau gebeuren, volgens de keuze van de architect

DE VERDIEPINGEN:

De verdiepingen, bereikbaar via de lift en trap, worden afgewerkt met een duurzame stenen vloer en praktische pleisterwerken, waarbij kwaliteit en duurzaamheid centraal staan. Elke verdieping wordt uitgerust met brandtechnische installaties, conform de geldende veiligheidsnormen.



Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld.
Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING:

Deze behelzen hoofdzakelijk :

- Het opmaken van de bouwplannen.
- 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 en/of aluminium 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 centrale verwarming 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.

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 centrale verwarming.
- De elektriciteitsinstallatie.
- De aansluiting op radio- en Tv-distributie.
- Het hang- en sluitwerk.



“ Architectuur moet zelfs in de grootste projecten
orde en intimiteit brengen
in de chaos van een snel veranderende wereld.”

DE ARCHITECT

Onder leiding van architect Piet Bailyu pogen de ontwerpers van architectenbureau Project uit Knokke-Heist met hun architectuur een decor te bouwen waarop het menselijke toneel van elke dag zich afspeelt.

Architectenbureau Project is ervan overtuigd dat wie investeert in vastgoed op een exclusieve locatie ook niet ongevoelig is voor een gedreven architectuur.

Voor ieder nieuw ontwerp wordt de bestaande architectuur van authentieke gebouwen bestudeerd, vervolledigd en waar nodig verbeterd. Daarna wordt ze toegepast in een modern concept met hedendaagse programma's, materialen, technieken en structuren om op haar beurt een plaats in te nemen in ons collectief erfgoed.

Met het ontwerp van Residentie Versailles brengen de architecten een hedendaagse kuststijl op een exclusieve locatie in Koksijde.



II. HET GEBOUW



Hierna volgt een opsomming van de verschillende werkzaamheden, min of meer in de volgorde waarin zij zullen plaats hebben op de werf ter voltooiing van het gebouw.

1. RUWBOUW

1.1 SUMMIERE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

De residentie “Versailles” 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 afsluiting 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 en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten op riolering, water (tot en met de waterteller), 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 alle werken ten laste van de bouwheer 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
- niet dragende binnenmuren in snelbouwsteen (dikte ca. 10 cm)
- woningscheidende muren worden voorzien met een snelbouwsteen van 10 cm

Alle metselwerk van de teller- en vuilnislokalen als van de private bergingen en fietsenberging wordt uitgevoerd in zichtbare grijze betonblokken, gegoten beton of in rode snelbouwstenen.

Uitwendige bekleding:

De voorgevel bestaat uit twee contrasterende natuursteensoorten die, ondanks hun verschil, harmonieus samengaan. Deze combinatie versterkt het diepte-effect van de gevel en creëert een verfijnde uitstraling. De gebruikte kleuren variëren van licht tot beige natuursteen.

De achtergevel wordt uitgevoerd in een lichtgrijze gevelsteen, in combinatie met lichtgrijze prefabterrassen. Alle materialen worden gekozen in overeenstemming met de gevelplannen en in samenspraak met de architect.

Architectonisch beton:

De terrassen aan de voorgevel worden uitgevoerd in wit architectonisch beton en krijgen een hoogwaardige afwerking. Op het betonnen terras wordt een klemprofiel voorzien voor de plaatsing van de transparante glazen balustrade, wat zorgt voor een strakke en moderne uitstraling.

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.

De blauwsteen is van het “Petit-Granit”-soort.

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 fazen 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 onderscheid gemaakt tussen enerzijds de platte daken, anderzijds de niet-toegankelijke daken, dit voor wat de samenstelling van de verdichting en de isolatie betreft.

a) Het terras: keramische tegels of plankenvloer :

Er wordt een meerlaagse dakdichting uitgevoerd bovenop de terrasisolatie, indien van toepassing, door een gespecialiseerde firma, waarop een keramische tegel of houten plankenvloer geplaatst wordt volgens keuze klant in samenspraak met de architect.



b) Het gewoon plat dak :

Hier 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.

1.9 DE ISOLATIE

a) Thermische isolatie :

De plaatsing gebeurt conform de regelgeving betreffende het EPB-decreet, en conform de richtlijnen van de EPB-verslaggever.

In de spouw worden harde isolatieplaten van PU geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte. In de dakconstructie worden glaswolflensdekens aangebracht met aluminiumfolie. Ze worden aangebracht volgens het gabariet van de kamers, indien van toepassing.

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” (vlottende chape) met Plastifoam of gelijkwaardig (isolatieklasse 1a; densiteit 25 kg/m³). De scheiding tussen chape en isolatie d.m.v. een akoestische onderbreking zal de akoestiek nog meer tot zijn recht laten komen.

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 alsook van 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.

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 (Plastifoam of gelijkwaardig) en randstroken. De chapes zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.



1.11 PVC, LOOD, ZINK, GIETIJZER

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink, met aangepaste sectie, met bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. in kokers) worden in Geberit uitgevoerd. Loodwerk : de aannemer zal lood van voldoende dikte (min. 1,5 mm) aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

De waterafvoer van de terrassen in de voorgevel wordt uitgevoerd dmv. een ingewerkte kloksyphon aangesloten op het afvoerstelsel. In de achtergevel wordt de waterafvoer uitgevoerd dmv een ingewerkte kloksyphon aangesloten op het afvoerstelsel. Deze terrassen worden anders afgewerkt dan deze in de voorgevel.

1.12 HET RIOOLNET

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn “Geberit”-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. RW-recuperatie wordt voorzien alsook een uitgietskaf in vuilnisberging.

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. Afwerking van de inkomhal is nog nader te bepalen door de 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 aluminium met een slank profiel. Deze hoogwaardige raamprofielen verhogen de esthetiek en akoestiek van het gebouw.

1.14 TRAPPEN

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





De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn.

Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

2. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

2.1 PLEISTERWERKEN, CEMENTERING

Met uitzondering van eventuele verlaagde plafonds in gypoc, worden muren, kolommen, balken, plafonds... zorgvuldig afgewerkt met één laag gipsmortel of met één laag spuitplamuur. Lichte barsten (haarscheuren) zijn normaal en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

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

2.2 DE MUURBEKLEDING

Wandtegels zijn voorzien in de badkamer en douchekamer. Het zijn faiencetegels met particuliere handelswaarde 100€/m², (excl. BTW, incl. plaatsing) 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 plafondhoogte (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, (keuken), privé hal en slaapkamers worden bekleed met een half-massief meerlagig parket (tand en groef, breedte 19cm, lengte ongeveer 190cm, dikte ongeveer 15mm, toplaag 4mm). Het parket wordt afgewerkt met parketolie. Een profiel (of elastische voeg) wordt geplaatst tussen vloer en parket. De particuliere handelswaarde bedraagt 100€/m² (excl BTW, incl plaatsing).



Men kan tevens opteren voor een keramische bevoering. Zie keramische tegels. De particuliere handelswaarde bedraagt 100,00 €/m² (excl BTW, incl plaatsing).

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 100/m² (excl BTW, incl plaatsing).

Terrassen: De terrassen worden uitgevoerd in architectonische gewassen beton met een houten plankenvloer of keramische tegels op tegel dragers met open voeg als afwerking.

b) Plinten :

Bij tegelvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer.

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

Bij parketvloeren zijn MDF-plinten van 5 of 7 cm naar keuze 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.

2.4 SCHRIJNWERK

a) Buitenschrijnwerk :

De ramen en de deuren aan de voorgevel en achtergevel zijn vervaardigd uit zwarte aluminium.

Zowel de kleur van de buitenzijde als de binnenzijde zal in het zwart zijn.

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 ($k=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$). Dit zal afgestemd worden met de EPB-verslaggever.

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 tubbespaan blokdeuren type Xinnix, 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 spionoog.

De vensterbanken worden o.a. uitgevoerd in MDF-tabletten, natuursteen enz..

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 € 20.000,00 ex. btw, geleverd en geplaatst.

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

De werkbladen zijn uitgevoerd in keramiek van 12mm dik.

Van de keukens is steeds een detailplan opgemaakt maar dit kan natuurlijk aangepast worden volgens de wensen van de klant.

- De zijden, bodems en legplanken van de kasten zijn voorzien in gemelamineerde spaanplaat.
- Sokkels zijn uitgevoerd in watervaste kunststof
- 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 (de voorziene toestellen zullen AEG apparaten zijn):

- hetelucht oven of combi-oven
- inductie-kookplaat met 4 kookzones
- koelkast met een inhoud van 103 liter met vriesvak
- vaatwas
- telescopische dampkap
- Franke ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop
- Franke onder- of opbouwspoeltafel in kunststof, 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.



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:

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 :

We hal:

- Hangwc (type sanbloc); in wit porselein met spoelreservoir, dubbele witte kunststofzitting en papierrollhouder.
- Handwaslavabo; met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel, handdoekdrager en spiegel.

Badkamer:

- Lavabo; opbouwmodel, één of twee lavabo's of gelijkwaardig (integraaltablet), ééngreepsmengkraan warm en koud. Water + alle toebehoren, handdoekdrager en spiegelkast met verlichting. Kastjes en/of lades onder lavabo's.
- Bad; In acryl met thermostaatkraan + badgarnituur, indien van toepassing.
- Hangwc (type sanbloc); in wit porselein met spoelreservoir, dubbel witte kunststofzitting en papierrollhouder.

Douchekamer:

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

Keuken:

- Spoeltafel met 2 of 1 bak(ken) in inox (Franke) zoals voorzien op plan met ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop.



2.7 LUCHTVERVERSING

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.

Het systeem is zo opgevat dat de badkamers, de toiletten, de bergingen, 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.

Ten behoeve van het duplexappartement zal op het dak een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem voorzien worden.

Gemene delen

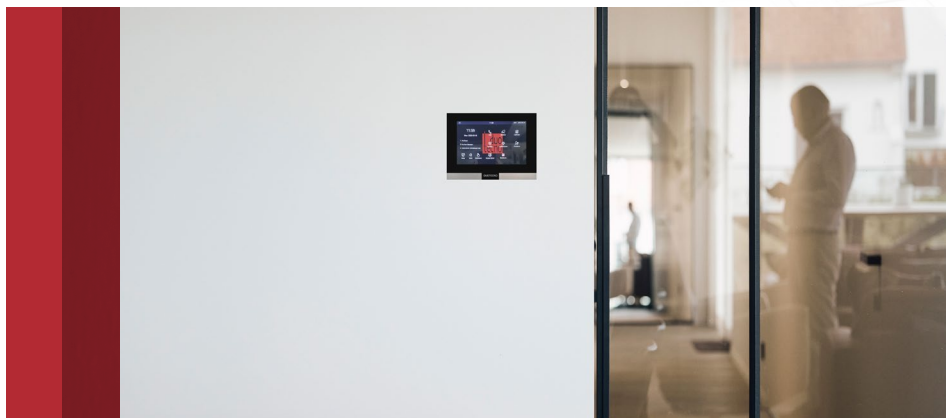
Verlichte drukknoppen in de gemene delen, trapzalen zijn ingesteld op minuterie. Een videofoon bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen, evenals de elektrische deuropener.

De armaturen volgens het detailplan van de architect.

Plaatsen en openen van deze gemeenschappelijke tellers zijn voorzien.

Privatieven (volgens de plaatsen voorkomend in het appartement)

- Living:
 - 2 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele richting
 - 6 stopcontacten op plintheogte
 - 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, werkende met bewegingsmelder
- Douchekamer : 1 centraal lichtpunt aan plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting met schakelaar onder spiegel
- 1 dubbelstopcontact
- Badkamer : 1 centraal lichtpunt aan plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting met schakelaar onder spiegel
- 1 dubbelstopcontact
- 1 stopcontact
- Slaapkamers: 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten op plintheoogte
- 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)
- 1 aansluiting voor warmtepomp
- 1 stopcontact extra
- Berging kelder 1 dubbelstopcontact
- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- Terrassen : lichtpunten zullen voorzien worden volgens de keuze van de architect.

Domotica

Een basis domotica systeem biedt de mogelijkheid om de verlichting van het appartement op afstand te beheren en aan te sturen. Dit soort systemen maakt gebruik van slimme technologieën die het mogelijk maken om verschillende huishoudelijke functies te automatiseren en te optimaliseren, wat resulteert in meer comfort, gemak en energie-efficiëntie.

Verlichting op afstand regelen: Met een basis domotica systeem kunnen gebruikers de verlichting in hun appartement eenvoudig bedienen via een smartphone of tablet. Dit kan zowel binnenshuis als



buitenshuis, afhankelijk van de instellingen van het systeem.

De verlichting kan op verschillende manieren worden aangepast. Dit verhoogt het comfort doordat je altijd verzekerd bent van de juiste verlichting, maar draagt ook bij aan energiebesparing doordat de verlichting nooit onnodig brandt.

Energie-efficiëntie en besparing: Naast het gemak van het bedienen van verlichting, dragen domotica systemen bij aan een duurzamer energieverbruik door de eco-toets (alles-uit functie) dagelijks te gebruiken. Dit helpt niet alleen de energiekosten te verlagen, maar ook de ecologische voetafdruk van de woning te verkleinen.

Veiligheid en comfort: Naast het verhogen van het comfort door het automatisch regelen van de verlichting, draagt domotica ook bij aan de algehele veiligheid van het appartement. Het systeem kan bijvoorbeeld de verlichting inschakelen bij afwezigheid om een 'bewoond' effect te creëren en inbrekers af te schrikken.

2.9 BUITENDEURLUIDSPREKERS EN DEUOPENER

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 buizenet 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 VERWARMING

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

Aansluiting, plaatsing en opening van de elektriciteit- en waterteller is ten laste van de koper. De kosten voor de verwarming vòòr de voorlopige oplevering zijn eveneens ten laste van de koper.



Indien deze verwarming als doel heeft het drogen van de woning te bevorderen.

a) warmtepomp :

Het duurzaam verwarmingsconcept berust op de techniek van warmtepompen in combinatie met geothermie (Grondboringen). Elk appartement krijgt een individuele modulerende geothermische warmtepomp.

Deze staat in voor de verwarming en passieve koeling van het appartement via het vloerpakket en voor de productie van warmwater .

De warmtepomp wordt in de berging van het appartement geplaatst .

Er wordt gekozen voor vloerverwarming en in de zomer kan hiermee passief gekoeld worden .Met de ingebouwde inox Boiler van 180 liter is een sanitair warmwaterproductie tot 65°C mogelijk. In de leefruimte wordt een intelligente thermostaat voorzien

De verwarming moet volgende gewaarborgde temperaturen leveren bij een buitentemperatuur van -8°C:

- living: 22 graden
- slaapkamers: 18 graden
- keuken: 20 graden
- badkamer: 24 graden

b) radiatoren :

In de badkamer/douchekamer wordt een elektrische handdoekradiator met eigen bediening van het merk Henrad voorzien.

c) vloerverwarming :

Het appartement (met uitzondering van de berging) wordt voorzien van vloerverwarming in combinatie met handdoekradiatoren (elektrisch) in de natte cellen. De aansturing zal door de warmtepomp voorzien worden. De vloerverwarmingsleidingen worden voorzien op een isolerende uitvullingslaag. Zo kan de warmte optimaal afgegeven worden aan het appartement. De geothermische boring zorgt er tevens voor dat de leidingen kunnen koelen.

2.13 WARM WATER

Het warm water wordt geproduceerd door het hierboven beschreven verwarmingsconcept.

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, bezemschoon 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 de indeling van het appartement besproken worden.

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

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

IV. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN



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.

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.

Alle nodige aanpassingen van de plannen in verband met mogelijke wijzigingen door kopers en een inleidend gesprek bij de architect zijn inbegrepen.

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 administratiekosten 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 gevolge 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. VOORLOPIGE 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, bezemschoon 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 tegenstrijdig 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 taken 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, kortom alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de onderneming opgenomen worden.

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de promotor.

De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, elektriciteit, 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.

De beschrijvingen en merken opgesomd in het lastenboek mogen niet gewijzigd worden, enkel in het geval van overmacht of voor redenen buiten de wil van de promotor.

Iedere vervanging mag enkel gebeuren door een gelijkwaardige of betere kwaliteit.

OPMERKINGEN :

- a) Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
 - De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten, de telefooninstallaties en de zonneschermen.
 - Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze korte technische omschrijving beschreven worden (keuken, WC, badkamers, douches,...).
- b) De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijk afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- c) De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving. Er kunnen door de koper op maat gemaakte kasten, meubels of bedden verkregen worden, rechtstreeks van de fabrikant, tegen een meerprijs.
- d) Schilderwerken: de privatieve gedeelten zijn niet voorzien van schilder en behangwerk. Voor de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren, plafonds, deuren traphal, liftdeuren, enz. zijn de nodige schilder, spuitwerken voorzien. De schilderwerken der privatieve kunnen weliswaar gevraagd worden tegen een meerprijs.

e) De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld.

7. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

- a) De bouwverkoop is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en vsv. van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.
- b) De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw en zijn omgeving te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, dat opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars. Zij zullen zich hierbij laten leiden door De Praktische Gids voor het onderhoud van Gebouwen (verkrijgbaar bij de FAB 02/512.34.52)
- c) De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.
- d) De bouwverkoop legt kopie voor van zijn polissen ABR alsook decennale verzekering.

8. OPMERKINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Waregem, dd.

Voor akkoord,
de bouwheer, Aedimar nv

Voor akkoord,
de koper,

P R O J E C T
PIET BAILYU ARCHITECTENBUREAU

