



25 unieke appartementen en 1 handelsruimte gelegen aan de Willem De Rooiaan en de Duinkerkestraat te Nieuwpoort

VERKOOPSLASTENBOEK



Een ontwikkeling van:



Info & verkoop:



PROMOTOR **JANSEN DEVELOPMENT bvba**
Eikenenweg 58
3520 Zonhoven

ARCHITECT **B.A.U. architectenbureau B. & C. Coussée bvba**
Handelsstraat 78 bus 1
8800 Roeselare

AANNEMER **Bouwbedrijf FURNIBO nv**
Bedrijvenlaan 7
8630 Veurne

NOTARIS **Notaris Bruno VAN DAMME**
Elisalaan 54
8620 Nieuwpoort

En

Notariskantoor GILISSEN & JANSSEN
Luikersteenweg, 165
3500 Hasselt

VERKOOP **Vastgoed Immo S**
Westendelaan 293
8434 Westende

En

JANSEN REAL ESTATE
Eikenenweg 58
3520 Zonhoven

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 :	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
1.1	Beschrijving en situering.....	5
1.2	Stedenbouwkundige vergunning.....	5
1.3	Energieprestatie gebouw.....	5
HOOFDSTUK 2 :	ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	5
2.1	Lastenboek en Plannen.....	5
2.2	Meetcode	6
2.3	Erelonen architect, ingenieur stabiliteit en technische studies.....	6
2.4	Meerwerken en wijzigingen door de kopers	6
2.5	Vereniging der Mede-Eigenaars	7
2.6	Nutsaansluitingen.....	7
2.7	Taksen.....	7
2.8	Zettingen.....	7
2.9	Afsluiting / bezoek van de bouwplaats.....	7
2.10	Voorlopige en definitieve opleveringen	8
2.11	Verzekeringen, risico overdracht en waarborgen	8
2.12	Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs	9
HOOFDSTUK 3 :	Ondergrondse ruwbouwwerken	9
3.1	Afbraakwerken	9
3.2	Grondwerken.....	9
3.3	Rioleringen.....	9
3.4	Funderingen en ondergronds metselwerk	9
HOOFDSTUK 4 :	Bovengrondse ruwbouwwerken	9
4.1	Gewapend beton	9
4.2	Metselwerk en gevelconstructie	10
4.3	Thermische en akoestische isolatie	10
4.4	Bescherming tegen vocht en waterinsijpeling.....	11
4.5	Daken.....	11
4.6	Lood-, en zinkwerken.....	11
4.7	Rook en Ventilatiekanalen	11
4.8	Buitenschrijnwerk.....	11
4.8.1	Algemeen	11
4.8.2	Raam- en deurbeslag	11
4.8.3	Beglazing	11
4.8.4	Dakvlakramen	12
4.8.5	Zonnewering, vliegenramen	12
4.8.6	Garagepoort.....	12
4.8.7	Brievenbussen.....	12
4.9	Terrassen	12
HOOFDSTUK 5 :	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	12
5.1	Gemeenschappelijke inkomhal.....	12
5.2	Trappenhuis en trap- en lifthal	13
5.2.1	Vloeren gemeenschappelijke zones.....	13
5.2.2	Wanden en plafonds gemeenschappelijke zones.....	13
5.3	Lift.....	13
5.4	Binnendeuren gemeenschappelijke zones	14
5.5	Brandveiligheid	14
5.6	Schilderwerken gemeenschappelijke zones	14
5.7	Fietsenbergingen en huisvuillokaal	14
HOOFDSTUK 6 :	AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.....	14
6.1	Bepoetsing en Plafonneringen	14
6.2	Vloer- en Muurbekledingen en Plinten	14
6.2.1	Vloerbekledingen	14
6.2.2	Muurbekledingen.....	15
6.3	Overgangsprofielen, stofdorpels en raamtabletten	15

6.4	Binnendeuren en binnenschrijnwerk	15
6.5	Keuken	16
6.6	Binnentrappen	16
6.7	Schilderwerken	16
HOOFDSTUK 7 : TECHNISCHE INSTALLATIES		16
7.1	Sanitaire Installatie	16
7.2	Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	17
7.3	Ventilatie	17
7.3.1	Ventilatie privatieve delen	17
7.3.2	Ventilatie parking	17
7.3.3	Ventilatie bergingen	18
7.4	Elektrische installatie	18
7.4.1	Elektrische installatie privatieve delen	18
7.4.2	Elektrische installatie gemeenschappelijke delen	21
HOOFDSTUK 8 : OMGEVINGSWERKEN EN BUITENAANLEG		21
8.1	Buitenaanleg – Gemeenschappelijke delen	21
8.2	Buitenaanleg – Privatieve delen	21

HOOFDSTUK 1 : BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

1.1 Beschrijving en situering

Het nieuwbouwproject “Residentie MAIDEN LANE” is gelegen op de hoek van de Willem De Rooiaan en de Duinkerkestraat te Nieuwpoort en omvat het slopen van bestaande bebouwingen en de bouw van 25 nieuwbouwappartementen, 1 casco handelsruimte en met een ondergrondse parkeerkelder.

Niveau -1:

In de kelderverdieping -1 bevinden zich 15 privaatieve parkeerplaatsen, 3 afgesloten privaatieve garageboxen, 25 privaatieve kelderbergingen, één gemeenschappelijke open fietsenberging, diverse gemeenschappelijke technische lokalen en een ruimte voor een elektriciteitsdistributiecabine voor Eandis. De toegang tot de parkeerkelder verloopt door middel van een autolift vanuit de Duinkerkestraat. Vanuit de kelder is er via een personenlift en een trap een rechtstreekse toegang tot de bovengrondse gemeenschappelijke delen.

Niveau 0:

Het gelijkvloers bevat één casco handelsruimte, 4 appartementen, een binnenkoer met 7 bovengrondse privaatieve parkeerplaatsen en privaatieve terrassen, twee inkomsassen met gemeenschappelijke trap- en lifthallen en een gemeenschappelijke stookruimte.

Niveau 1:

7 appartementen en twee gemeenschappelijke trap- en lifthallen.

Niveau 2:

7 appartementen en twee gemeenschappelijke trap- en lifthallen.

Niveau 3 en dak:

7 duplexappartementen en twee gemeenschappelijke trap- en lifthallen.

De gemeenschappelijke en privaatieve delen worden volledig afgewerkt.

1.2 Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort op 15 september 2015.

1.3 Energieprestatie gebouw

De vloeren, gevels, daken, woning scheidende wanden, ramen en dergelijke zullen zodanig voorzien worden dat het volledige gebouw zal voldoen aan de Energieprestatieregelgeving (EPB) met een globaal isolatiepeil van de bouwschil van K40, een energiepeil van maximaal E60.

HOOFDSTUK 2 : ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

2.1 Lastenboek en Plannen

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen van het architectenbureau en volgens de beschrijvingen zoals in dit verkoopslastenboek vermeld.

De maatvoering op de plannen is indicatief, kleine afwijkingen zijn mogelijk omwille van stabiliteit of technische redenen.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer of in min, worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

De afmetingen en plaatsing van kolommen en balken worden bepaald door de stabiliteitsingenieur, die de plannen opmaakt in samenspraak met de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

Alle vaste en losse meubels zijn louter indicatief tenzij anders in onderhavig verkoopslastenboek vermeld. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen of impressies als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijvingen in dit verkoopslastenboek hebben steeds voorrang op de plannen.

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast. De promotor behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit bestek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben ten opzichte van hetgeen oorspronkelijk voorzien.

De werken zullen afgeleverd worden na voorlopige oplevering en na betaling van alle verschuldigde bedragen, doch na de inbezitneming van de eigendommen door de koper zal de aanvaarding gelden of eraan verbonden worden.

2.2 Meetcode

De oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend tot in de assen van de gemene muren. De buitengevels worden integraal meegeteld.

De schachten en binnenmuren worden overmeten.

De terrassen worden afzonderlijk gemeten (netto).

2.3 Erelonen architect, ingenieur stabiliteit en technische studies

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en voor de technische studies zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen of indien naar aanleiding van een vraag tot een mogelijke wijziging adviezen gevraagd moeten worden aan de architect, de ingenieur stabiliteit of de overige technische studies, kan hiervoor een supplementair ereloon aan de kopers gevraagd worden.

2.4 Meerwerken en wijzigingen door de kopers

De keuze van materialen zoals vloer- en wandbekleding, keuken, badkamer, et cetera dienen te gebeuren in toonzalen, aangewezen door de promotor.

Wijzigingen zijn mogelijk qua keuze van materialen voor afwerking en technieken voor zover de betreffende posten nog niet zouden zijn besteld en/of uitgevoerd en voor zover ze binnen de uitvoeringsplanning van het project mogelijk zijn.

Aanpassing van indeling zijn mogelijk in zoverre zij geen aanpassingen vragen aan de dragende muren, technische schachten en vooropstellingen van de technieken en voor zover ze binnen de uitvoeringsplanning van het project mogelijk zijn. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemeenschappelijke delen veranderen, zijn niet mogelijk.

De promotor of zijn hoofdaannemer heeft een kopersbegeleider aangesteld die de besprekingen met betrekking op de aanpassing van de indeling en de afwerking zoals in het verkoopslastenboek omschreven met de koper voert. De koper dient zich te schikken naar de algemene planning der werken om deze besprekingen te voeren. Alle eventuele wijzigingen dienen met de kopersbegeleider besproken te worden. Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken dan die in dit verkoopslastenboek vermeld worden, zal dit aanleiding kunnen geven tot een verrekening van een meer- of minprijs en eventueel termijnverlengingen.

De kopersbegeleider zal op vraag van de kopers 1x het plan van het appartement kosteloos aanpassen. Indien nadien nog aanpassingen op het plan worden gevraagd zal hier per planwijziging 150 euro voor in rekening kunnen gebracht worden.

De meer- of minprijs van de wijzigingen ten opzichte van de standaardvoorzieningen, zullen worden begroot. Indien de kopersbegeleider binnen de 14 dagen na het overhandigen van het aangepaste plan en/of de verrekeningen aan de koper, geen schriftelijk akkoord heeft ontvangen op de overhandigde documenten, wordt aangenomen dat de koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen, en wordt het appartement afgewerkt zoals omschreven in het verkoopslastenboek.

De goedgekeurde verrekeningen en het plan welke uitgevoerd moeten worden, moeten door de koper "voor akkoord" worden ondertekend en aan de kopersbegeleiding worden overgemaakt.

Eens de verrekeningen en het plan door de koper "voor akkoord" werden ondertekend, zal de kopersbegeleider geen nieuwe wijzigingen of aanvullingen meer aanvaarden.

Bij bestelling van meerwerken kan een voorschot op het voorziene meerwerk gefactureerd worden.

Het is de koper niet toegelaten om, vóór de voorlopige oplevering, zelf of via derden werken aan het goed uit te voeren. Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen.

De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garanties ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanningen, levertermijnen et cetera.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst uit te laten voeren door de promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden), en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Verrekeningen in min gebeuren op basis van de reële kostprijs in hoofde van de promotor.

Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de promotor uit het contract kunnen genomen worden.

2.5 Vereniging der Mede-Eigenaars

Middels een notariële akte (basisakte) zal het complex onderworpen worden aan het regime van mede-eigendom, het stelsel van horizontale splitsing en wordt de Vereniging van Mede-Eigenaars opgericht (V.M.E.).

De kosten voor het opstellen van deze basisakte zijn niet in de aankoopprijs begrepen. Deze kosten worden geraamd op circa. € 850,- excl. BTW per appartement, worden berekend op basis van de 10.000sten en zijn betaalbaar aan de promotor bij het verlijden der notariële aankoopakte.

2.6 Nutsaansluitingen

Behoudens andere reglementeringen van de leverende maatschappij, worden de aansluiting en indienststelling van water, gas, elektriciteit (tweevoudig-uurtarief), teledistributie (zonder indienststelling) en riolering, alsmede het leveren en plaatsen van de meters en de coördinatie van de werken, door promotor verzorgd.

De kosten voor de aansluiting en indienststelling van water, gas, elektriciteit, teledistributie en riolering zijn niet in de aankoopprijs begrepen. Deze kosten worden geraamd op circa € 3.500,- excl. BTW per appartement en worden door de promotor na uitvoering en uiterlijk bij de oplevering aan de kopers verrekend.

2.7 Taksen

Met betrekking tot de gemeente- en provincietaksen bevinden de kopers van de appartementen zich in dezelfde toestand als iemand die particulier een woning bouwt. Zij moeten de eventuele bouw- en wegentaksen, alsook de reglementaire belastingen dragen.

2.8 Zettingen

Eventuele krimp- en zettingbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door differentiële werking tussen diverse materialen, vormen enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds ressorteren zij niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor en de architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Mogelijke krimp of zettingsscheuren in de parkeergarage of berging kelders, die waterinfiltratie zouden veroorzaken, zullen door de aannemer waterdicht worden geïnjecteerd. Herstelling van krimpsscheuren en injectiegaten zijn mogelijk blijvend zichtbaar en inherent aan deze materie.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming begrepen, en zijn, indien door de koper gewenst, bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper, en in overleg met de promotor, opgestart worden.

2.9 Afsluiting / bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering der werken.

De promotor of een vertegenwoordiger zal éénmaal, indien de veiligheid van de werf dit toestaat, een gezamenlijk bezoek aan de werf organiseren, waarvoor de koper zich kan inschrijven. Tijdens dit georganiseerd gezamenlijk bezoek moeten de bezoekers zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement en naar de richtlijnen gegeven ter plaatse door de promotor, architect of aannemer.

De bezoekers moeten de gevraagde instructies respecteren. Indien hier geen gevolg aan gegeven wordt, behoudt de promotor of aannemer zich het recht om bezoekers toegang tot de werf te ontzeggen.

2.10 Voorlopige en definitieve opleveringen

Zodra het goed in voldoende staat van aflevering is nodigt de promotor de koper uit om tot de voorlopige oplevering over te gaan. Tijdens de voorlopige oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk 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 en zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de oplossing van de vermelde opmerkingen. Slechts na het ondertekenen van voormeld proces-verbaal en de complete betaling van het verschuldigd bedrag, worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

De voorlopige oplevering van het appartement zal plaatshebben binnen de 10 dagen na uitnodiging door de promotor of de algemene aannemer. De uitnodiging voor de voorlopige oplevering wordt verstuurd per e-mail of bij gewone brief.

Het geheel wordt borstelschoon opgekuist, alle puin en afval wordt verwijderd, reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken en dergelijke gebeurt zodanig dat een beoordeling in functie van oplevering objectief kan gebeuren.

Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, plafond, sanitaire toestellen, keuken,... valt ten laste van de koper.

Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en de keuringsverslagen met betrekking op de elektrische installatie, sanitaire installatie en gasinstallatie worden bij de voorlopige oplevering aan de kopers overhandigd.

Het EPB verslag en het postinterventiedossier zullen uiterlijk binnen de drie maanden na de voorlopige oplevering aan de koper worden overhandigd.

De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen in overeenstemming met artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De koper heeft de verplichting om binnen de 30 dagen na de ingebruikname het kadaster hiervan op de hoogte te brengen.

De eindoplevering (definitieve oplevering) gebeurt 1 jaar na de voorlopige oplevering.

De promotor zal de herstellingen uitvoeren die nodig zijn, omwille van slechte materialen of defecten die binnen de garantie vallen. Deze herstellingen en vernieuwingen hebben uitsluitend betrekking op die werken waarvan de gebreken niet konden gezien worden bij de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen gebeuren eveneens schriftelijk, op tegenspraak en in aanwezigheid van de architect en de syndicus.

2.11 Verzekeringen, risico overdracht en waarborgen

De promotor of zijn algemene aannemer zal de ABR verzekeringspolis onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, et cetera, gedurende de duur van de bouwwerken tot aan de voorlopige oplevering. De premies van deze polis zijn ten laste van de promotor.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privaatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden. De gemeenschap van eigenaars dient vanaf de voorlopige oplevering zelf de nodige verzekeringen af te sluiten.

De 10 jarige aansprakelijkheid van de aannemer en architect, zoals voorzien in artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, gaat in op datum van ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor- verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

Waarborgen en Garanties volgens wet Breyne worden door de promotor afgesloten.

2.12 Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement:

- De registratierechten op de grondaandelen en de BTW op de constructiewaarde;
- De notariskosten van de verkoopakte, de kosten van het aandeel in de basisakte, de bouw- en overheidstaksen;
- De definitieve aansluit- en coördinatiekosten van voor riolering, water, elektriciteit, gas, kabeldistributie en telefoon;
- Eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de private delen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van de lokalen te bevorderen.

HOOFDSTUK 3 : ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

3.1 Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwbouw. De werken worden uitgevoerd conform alle vigerende wettelijke voorschriften en volgens de regels van de kunst. Belendingen worden, daar waar nodig voldoende gestut.

3.2 Grondwerken

De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de kelder en liftputten, funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen.

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid.

Eventuele beschoeiingen worden uitgevoerd, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

3.3 Rioleringen

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel voor regenwater en afvalwater in PE en/of PVC met BENOR keurmerk, volgens de geldende voorschriften van de netbeheerder en volgens de studie opgemaakt door het studiebureau technieken.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten, na de noodzakelijke buffering, op het openbaar net volgens de geldende voorschriften van de netbeheerder.

Er is ook waterbuffering met infiltratie van het regenwater voorzien.

3.4 Funderingen en ondergronds metselwerk

De funderingen worden geconcipeerd door de ingenieur stabiliteit in functie van de bevindingen die voorkomen uit de diepsonderingen, de belastingen en zettingsberekeningen. Dit zodanig dat de volledige stabiliteit van het gebouw verzekerd wordt.

De kelder wordt uitgevoerd als een waterdichte kuip: de vloer en de buitenwanden zijn in gewapend beton; de binnenwanden worden gemetseld in grijze betonblokken die opgevoegd en geborsteld worden of in gegoten beton.

De waterdichte aansluiting tussen de betonnen vloer en de betonnen buitenwanden, wordt o.a. verwezenlijkt door stalen kimplaten. De betonvloer van de kelder wordt glad afgewerkt. (type "industrievloer")

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen.

HOOFDSTUK 4 : BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

4.1 Gewapend beton

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, betonbalken, stalen liggers, dragende wanden en eventueel andere structurele bouwelementen worden berekend door een ingenieur stabiliteit en uitgevoerd, conform zijn/haar plannen en

berekeningsnota's. De betonplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

4.2 Metselwerk en gevelconstructie

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevel wordt uitgevoerd in gewapend beton, gebakken snelbouwsteen of silicaatsteen.

De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en tussen de traphallen, of tussen liftschachten en de appartementen worden uitgevoerd als akoestisch ontdubbelde wanden in gewapend beton, gebakken snelbouwsteen of silicaatsteen met tussenin thermische/akoestische isolatie.

Niet dragende wanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gipsblokken.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en "koude" draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond of boven (kruip)kelders uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

De gevels worden opgebouwd als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk met handvorm gevelstenen in genuanceerde kleuren geel-bruin, rood-bruin, geel of rood al naargelang het gevelvlak volgens aanduiding op de bouwvergunde plannen. De spouwisolatie bestaat uit een PUR en PIR isolatieplaat, met een dikte volgens de berekeningen van de EPB verslaggever.

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd. Kleur van het voegwerk door de architect te bepalen al naargelang het gevelvlak en volgens aanduiding op de vergunde bouwplannen.

De uitkragende terrassen worden vervaardigd uit architectonisch beton in grijsblauwe kleur, glad bekist en/of met een oppervlaktebehandeling volgens keuze van de architect. Deze worden zodanig verankerd in de structuur van het gebouw dat de stabiliteit gegarandeerd is en dat het geheel van de terrassen thermisch onderbroken is ten opzichte van de bouwschil.

Raamdorpels worden overal uitgevoerd in blauwe hardsteen of in aluminium raamdorpels.

Behalve eventueel bij gevelopeningen voor sectionaalpoorten, waar het gevelmetselwerk mogelijk rechtstreeks wordt opgevangen door een achterliggende ter plaatse gegoten betonbalk, zullen boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken, roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden. Deze stalen lateien blijven enkel in de achtergevels in het zicht.

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen ingewerkt, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via openblijvende stootvoegen.

Bij aansluitingen van vlakke of hellende dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden loden- of loodvervangende slabben voorzien.

4.3 Thermische en akoestische isolatie

Het gebouw voldoet aan de EPB norm inzake de energieprestatie volgens datum bouwvergunning (zie hogervermeld punt 1.3). Bij een laag E peil wordt een aanzienlijke energiebesparing gerealiseerd, wat gunstig is voor het leefmilieu en het budget van de koper.

Het EPB-certificaat wordt uiterlijk 3 maanden na de voorlopige oplevering van het appartement overhandigd.

Thermische isolatie:

In de scheidingswanden tussen de appartementen onderling, tussen de appartementen en de traphallen, of tussen de appartementen en de liftschachten wordt een isolatie van 3 cm voorzien.

Op de draagvloeren van de appartementen boven de kelder wordt een thermische isolatie van 8 cm voorzien.

Op de draagvloeren van de bovenliggende verdiepingen wordt een thermische isolatie van 7 cm voorzien.

Akoestische isolatie: De akoestische isolatie in het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen de verschillende eigendommen en de omgeving en het geluid van de technische installaties is conform de geldende normering – onder de eisen van "normaal akoestisch comfort".

4.4 Bescherming tegen vocht en waterinsijpeling

Er zullen banden vochtisolatie gelegd worden onder de dorpels en tussen de muren ter hoogte van het maaiveld, alsook op elke plaats waar er kans is op indringing van vocht, en dit om het opstijgen van vocht te beletten.

4.5 Daken

De hellende daken worden als volgt opgebouwd:

- Draagstructuur in hout. Het hout wordt voor bewerking behandeld met een schimmel- en insectendodend middel;
- Tussen de houten draagstructuur wordt een dakisolatie van 18 cm geplaatst;
- Het onderdak wordt uitgevoerd in een dampdoorlatende kunststof of onderdakplaten;
- Hierop worden dakpannen, type "stormpan", in een natuurrode kleur volgens de regels van de kunst en met alle nodige hulpstukken geplaatst.

4.6 Lood- of loodvervangings-, en zinkwerken

Deze werken omvatten de afwerking van de regenwaterafvoerbuizen, slabben rond schoorstenen, enz. De afvoerbuizen worden in koper uitgevoerd, voor het deel dat tegen of vlak met de gevels wordt aangebracht en in PE met Benor keurmerk voor deze die in de schachten worden voorzien.

4.7 Rook- en Verluftingskanalen

De verluftingen van keuken, badkamer(s), wc('s), bergingen, enz. worden voorzien. Zie artikel 7.3.1.

Droogkasten moeten van het condenserende type zijn.

Dampkappen moeten van het type "recirculatie dampkap" met koolstoffilter zijn.

4.8 Buitenschrijnwerk

4.8.1 Algemeen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardige PVC 5 kamer raamprofielen met aan de buitenzijde in kleur kwartsgrijs, ombergrijs of palisander al naargelang het gevelvlak volgens aanduiding op de bouwvergunde plannen. Aan de binnenzijde hebben de raamprofielen een witte kleur. De water- en luchtdichtheid tussen kader en vleugel wordt verzekerd door twee elastische aanslagdichtingen.

De hoofdinkomdeuren aan de straatzijde, de sasdeuren tussen de hoofdinkomhal en de trap/lifthal op het gelijkvloers en de toegangsdeur naar de handelsruimte op het gelijkvloers, worden uitgevoerd in hout.

De constructie van de ramen en de bevestiging aan de achterliggende draagconstructie is volledig stijf teneinde elke vervorming te voorkomen, rekening houdend met de heersende winddrukken en de toelaatbare tolerantie. De voegen rond het buitenschrijnwerk worden degelijk gedicht met een aangepaste soepele kitvoeg.

Beperkte opstanden van binnenuit naar de terrassen wordt zo veel als mogelijk vermeden, doch zijn niet volledig uit te sluiten.

De sasdeur is aan de binnenzijde voorzien van een deurkruk en aan de buitenzijde voorzien van een siertrekker. De sasdeur is zelfsluitend en hiermee voorzien van een deurveer, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de corresponderende appartementen verbonden aan deze hal via de videofoon.

4.8.2 Raam- en deurbeslag

Al het buitenschrijnwerk is van het type schuif, draai, kip en/of vast, volgens de aanduiding op de plannen en naargelang de noodwendigheid en voorzien van het nodige bouwbeslag. Alle voorkomend beslag is degelijk en functioneel en geëigend voor de specifieke toepassing.

De draaiende delen worden allemaal uitgevoerd als type raam, ook de toegangen naar de terrassen. Alle beslag wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd.

4.8.3 Beglazing

Alle buitenramen en beglaasde buitendeuren hebben een verbeterde isolerende dubbele beglazing met een U-waarde van 1,0 W/m²K. De beglazingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de norm NBN S23-002 dat wil zeggen aan de binnenzijde, daar waar nodig voorzien van gelaagd glas.

4.8.4 Dakvlakramen

De dakvlakramen bestaan uit aluminium buitenprofielen met super isolerende beglazing Ug 1,1 W/m²K, geharde buitenruit en gelaagde binnenruit. Het wentelend en vast gedeelte zijn aan de binnenzijde in witte, onderhoudsvrije PUR-coating uitgevoerd. Het raam is voorzien van een ventilatieklep met luchtfilter tegen muggen, het beslag voor de gordijnen en een grendel die het raam vastzet zodat het aan de buitenzijde kan gereinigd worden.

4.8.5 Zonnewering, vliegenramen

Buitenzonweringen en rolluiken, zowel inbouw als opbouw, ongeacht hun kleur of materiaalgebruik, worden om thermische, akoestische en esthetische redenen niet toegestaan.

Vliegenramen kunnen als meerwerk door de kopers worden aangevraagd.

4.8.6 Garagepoort

Er worden drie automatische sectionalpoorten voorzien. Één sectionaalpoort wordt geplaatst aan de straatzijde, één sectionaalpoort wordt geplaatst op de kelder verdieping -1 en één sectionaalpoort wordt geplaatst aan de zijde van de binnenkoer. De sectionaalpoorten bestaan uit dubbelwandige, geïsoleerde stalen panelen met een kunststof afwerkinglaag in stucco.

Per ondergrondse en bovengrondse parkeerplaats is één handzender inbegrepen.

Aan de afgesloten privaatieve garageboxen worden een handbediende kantelpoort voorzien.

4.8.7 Brievenbussen

De brievenbussen worden aangebracht. De afmetingen en openingen van de brievenbussen zijn volgens de richtlijnen van bpost.

De brievenbussen worden voorzien in een RAL-kleur, volgens keuze door de architect, die bij het geheel van de afwerking van het inkomgeheel past. Per brievenbus worden 2 sleutels voorzien.

De bellen en camera van de videofooninstallatie wordt op een gepaste wijze in het brievenbussengeheel geïntegreerd.

4.9 Terrassen

De vloeren van de uitkragende terrassen worden vervaardigd uit architectonisch beton in grijsblauwe kleur, glad bekist en/of met een oppervlaktebehandeling volgens keuze van de architect.

Platdakterrassen worden waterdicht afgewerkt. De opbouw wordt uitgevoerd met een hoogwaardige dichting en op een drukvaste isolatie. Deze platdakterrassen worden voorzien van een afwerkingslaag van betontegels in grijze kleur op dragers of mortelzakjes geplaatst. Aanpassingen door kopers met betrekking op de afwerking van de terrassen wordt, omwille van de uniformiteit van het gebouw, niet toegestaan.

De balustrades van de terrassen wordt uitgevoerd als spijltjeshekwerk en worden volgens plan uitgevoerd in aluminium, smeedijzer of hout. Kleur volgens keuze van de architect. De hoogte en stabiliteit zijn berekend volgens de wettelijke normen dienaangaande.

HOOFDSTUK 5 : AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

5.1 Gemeenschappelijke inkomhal

De architect maakt voor de inkomhallen een eigentijds ontwerp, volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw. Er is een gemeenschappelijke inkomhal aan de Duinkerkestraat en een gemeenschappelijke inkomhal aan de Willem De Rooiaan.

- De hoofd inkomdeur op het gelijkvloers in hout met veiligheidsglas, voorzien van deurtrekker en zelfsluitende deurpomp met rolslot
- De sasdeur tussen de inkomhal en de trap/lifthal is de veiligheidsdeur en wordt voorzien van een elektrische slotplaat aangesloten op de videofonie
- brievenbussen in gemoffeld aluminium
- bellen en camera van videofoon geïntegreerd in het brievenbussengeheel

- vloermat ingebouwd in vloerkader
- verlichting gekoppeld aan een schemerschakelaar/bewegingsmelder
- Een sleutelplan wordt opgemaakt om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid en het gebruiksgemak te optimaliseren.

5.2 Trappenhuis en trap- en lifthal

5.2.1 Vloeren gemeenschappelijke zones

De betonvloer van de kelder wordt glad afgewerkt als ene zichtbaar blijvende gepolierde betonvloer. (type "industrievloer")

De vloer van de bovengrondse gemeenschappelijke delen wordt afgewerkt met een keramische tegel met bijhorende plinten volgens ontwerp en keuze van de architect en promotor.

Onder de inkomdeuren van de appartementen en onder de binnendeuren in de bovengrondse gemeenschappelijke delen (in traphal en gangen) wordt een dilatatieprofiel geplaatst voor het onderling dilateren van zwevende vloervelden. Het dilatatieprofiel is geschikt voor een akoestisch ontkoppeling van de gemeenschappelijke en de privatieve vloerafwerking en is tevens bedoeld om zetting tussen de vloervelden onderling op te vangen.

5.2.2 Wanden en plafonds gemeenschappelijke zones

De kelderwanden zijn in beton en in zichtbaar blijvend grijs metselwerk dat met traditionele grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond in de kelder bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten. Zichtbare stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende metaalverf, en waar nodig met brandwerende verf.

In de ondergrondse gemeenschappelijke delen zijn geen pleisterwerken voorzien. De wanden en plafonds in de kelder worden niet geschilderd.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De verlichtingsarmaturen in de kelder zijn overal in opbouw gemonteerd.

De wanden in de bovengrondse gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een dunpleister, spuitplamuur of traditioneel pleisterwerk. Op de buitenhoeken wordt een gegalvaniseerd hoekijzer voorzien. Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in een gipskarton geheel. De gipswanden worden niet voorzien van een afwerkingslaag, de voegen van de gipswanden worden geplamuurd.

Plafonds worden afgewerkt met een spuitplamuur met een glad oppervlak of voorzien van een vals plafond in gipskarton.

De trappen en bordessen zijn in geprefabriceerd glad grijs beton waarvan de trapneuzen met anti slip neus in grijze kleur wordt afgewerkt.

De onderzijde van de trappen en bordessen zijn in gerold grijs zichtbaar beton.

De leuning worden uitgevoerd in aluminium, kleur te bepalen door de architect.

5.3 Lift

In de residentie is per traphal een personenlift voorzien, voor 8 personen en steeds toegankelijk voor rolstoelgebruikers. De liften voldoen aan de liftrichtlijn 95/16/EG en de toegankelijkheidsnorm NEN-EN 81-70 en zijn aangepast voor een rolstoelgebruiker met begeleider. Zij hebben een kooibinnenafmeting van +/- 1100 x 1400 mm een deurbreedte van 900 mm en een draagvermogen van +/- 675 kg.

De lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor in dienststelling door een erkend controle organisme. De afwerking wordt bepaald door de architect met het beschikbaar gamma van de fabrikant van de lift en is in harmonie met de afwerking van de gemeenschappelijke inkomhal. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

Elke lift is toegankelijk vanaf de ondergrondse verdiepingen.

In de residentie is tevens een autoschaarlift voorzien, enerzijds functionerend als doorrit naar de achtergelegen parkingzone op het gelijkvloers en anderzijds functionerend als lift naar de parkeergarage op de kelder verdieping

-1. Bij het gebruik als autolift dienen zowel bestuurder als passagiers tijdens de werking in het voertuig te blijven zitten. Bij het gebruik als voetganger of als fietser mag slechts 1 persoon gebruik maken van de lift. Het platform heeft netto binnenafmetingen van ca. 2700 x 6000 mm. De bediening van de lift gebeurt met drukknoppen ingewerkt in de liftwanden, sleutelcontacten aan de respectievelijke poorten of met een afstandsbediening. De gehele installatie voldoet aan de vigerende regelgeving en is voorzien van evacuatie-deuren en geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

5.4 Binnendeuren gemeenschappelijke zones

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke afgewerkte schilderdeuren met een deurbekasting en omlijsting in MDF of meranti, voorzien van scharnieren, inox deurklink en slotplaat. Zelfsluitende brandwerende deuren Rf ½ uur of 1 uur aan de lokalen vereist volgens de voorschriften van de brandweer.

Deuromlijstingen worden uitgevoerd in hout of metaal om te schilderen.

Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

5.5 Brandveiligheid

De brandveiligheidsvoorzieningen worden uitgevoerd conform het brandweeradvis zoals dit werd afgeleverd bij de stedenbouwkundige vergunning.

5.6 Schilderwerken gemeenschappelijke zones

De wanden, plafonds, deuren en deuromlijstingen van de bovengrondse gemeenschappelijke delen worden geschilderd in een kleur die door de architect en promotor wordt bepaald.

De inkomdeuren en deuromlijstingen van de appartementen worden aan de zijde van de gemeenschappelijke delen geschilderd in een kleur die door de architect en promotor wordt bepaald. De binnenzijde van deze deuren zullen door de kopers worden geschilderd in een kleur naar keuze.

De belijning en nummering van de ondergrondse parkeerplaatsen wordt voorzien.

5.7 Fietsenbergingen en huisvuilokaal

In de kelder is een niet afgesloten gemeenschappelijke fietsenberging voorzien. Hier wordt een stopcontact voorzien welke wordt aangesloten op de gemeenschappelijke teller. Er zijn geen fietsbeugels voorzien.

In de kelder is een afgesloten gemeenschappelijk huisvuilokaal voorzien. Er zijn geen vuilniscontainers voorzien.

HOOFDSTUK 6 : AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

6.1 Beplevstering en Plafonneringen

De wanden worden met een spuitplamuur of traditioneel pleisterwerk afgewerkt. Op de buitenhoeken wordt een gegalvaniseerd hoekijzer voorzien.

Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in een gipskartongeheel. De gipswanden worden niet voorzien van een afwerkingslaag, de voegen van de gipswanden worden geplamuurd.

Plafonds worden afgewerkt met een spuitplamuur met een glad oppervlak of voorzien van een vals plafond in gipskarton.

De leidingen van het ventilatiesysteem (tegen het plafond) worden afgekleed met gipskarton of MDF, uitgezonderd deze in de kelderberging en de berging in het appartement. Hier blijven de leidingen tegen het plafond zichtbaar.

De wanden worden behangklaar afgeleverd. Behangklaar wil zeggen “klaar voor schilderwerken”, de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren,...).

Alle pleisterwerken voldoen aan de WTCB-norm voor normaal pleisterwerk.

Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk komen door de werking van het gebouw. Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen ofwel om een scheuroverbruggende verf te gebruiken.

6.2 Vloer- en Muurbekledingen en Plinten

6.2.1 Vloerbekledingen

De levering en de plaatsing van de vloerafwerking en de plinten is inbegrepen in de aankooprij van het appartement voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20 cm en 45/45 cm is.

Voor kleinere en/of grotere formaten, mozaïek, geresectificeerde, niet-keramische tegels, patronen (uitlijning wandvloertegels, diagonaal), accenttegels, afwijkende voegen of voegkleuren, et cetera kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De tegels worden gelijmd op de chape.

De vloeren en de plinten worden in principe lichtgrijs gevoegd. De aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoet, die in principe kleurloos is.

Bij plaatsing van laminaat en/of parket moet er rekening gehouden worden met een langere droogtijd van de chape om de juiste vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden zou worden, zal dit nooit ten nadele van de promotor kunnen gebruikt worden. De koper zal hierdoor geen schadevergoeding kunnen vragen.

De prijzen hieronder vermeld zijn prijzen, particuliere handelswaarde(PHW), exclusief BTW, excl. plaatsing, tenzij anders vermeld.

- In de leefruimte, keuken, inkomhal, badkamer, wc, berging gang is er een vloerafwerking voorzien met keramische tegels met een handelswaarde van 30,- euro/m² exclusief BTW met een bijpassende plint.
- In slaapkamers en, voor de duplexappartementen op de overloop, is een laminaatparket voorzien met een handelswaarde van 35,- euro/m² exclusief BTW met een bijpassende schilderplint.

Daar waar in de badkamer en wc de wandtegels aansluiten met de vloertegels worden er geen plinten voorzien.

6.2.2 Muurbekledingen

De levering en de plaatsing van de wandbetegeling is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat tussen de 15/15 cm en 30/30 cm is.

Voor kleinere en/of grotere formaten, mozaïek, geresectificeerde, niet-keramische tegels, patronen (uitlijning wandvloertegels, diagonaal), accenttegels, afwijkende voegen of voegkleuren, et cetera kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De wandtegels worden ingewassen in een grijze, lichtgrijze of witte kleur.

- In de badkamer worden er van vloer tot plafond wandtegels voorzien aan de douche en aan de wand waartegen het wastafelmeubel wordt geplaatst. De wandtegels hebben een handelswaarde van 25,- euro/m² exclusief BTW.

Achter de wandtegels aan de douche, wordt een waterdichtingsfolie aangebracht om te voorkomen dat vocht in de muren komt.

In de keuken worden geen wandtegels voorzien.

6.3 Overgangsprofielen en raamtabletten

Daar waar twee verschillende vloeren samenkomen wordt een tegelovergangsprofiel voorzien.

Raamtabletten worden uitgevoerd in crèmekleurige natuursteen (moka) met een dikte van 2 cm. De raamtabletten liggen tussen de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. De raamtabletten zijn voorzien voor een handelswaarde van 110,- euro/lm exclusief BTW.

6.4 Binnendeuren en binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien als vlakke afgewerkte schilderdeuren met een deurbekasting en omlijsting in MDF of meranti en met een brandweerstand Rf van 1/2h vereist volgens de voorschriften van de brandweer. De inkomdeuren worden voorzien van een driepuntsveiligheidsluiting, anti-vandaal cilinderslot, spionoog, rubberen aanslag en afsluitbare borstel onder de deur (akoestisch isolerende opbouw), deurkruk, scharnieren en rosassen zijn voorzien in INOX.

Alle binnendeuren zijn standaard van het type vlakke tubespaan schilderdeuren. De afkasting en de trapeziumvormige chambranten zijn in vochtwerende MDF. De deuren zijn voorzien van inox scharnieren, sloten en inox cilinderrosassen en –klinken. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect.

Vast binnen meubilair en gordijnkasten zijn niet voorzien.

6.5 Keuken

In de aankoopprijs van het appartement zit een post keuken, met inbegrip van de kasten en de toestellen vervat. Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige materialen volgens indeling en keuze van de klant. De aanduidingen op de typeplannen zijn louter illustratief.

De particuliere handelswaarde van de keuken, geleverd en geplaatst, bedraagt 5.000,- euro exclusief BTW

De keuken wordt standaard uitgerust met de volgende toestellen :

- een inox spoelbak, één spoelbak met verlek
- mengkraan
- een telescopische dampkap 60 cm, met actieve-koolstoffilter
- een vitrokeramische kookplaat 60 cm, 4 zones
- een heteluchtoven
- een geïntegreerde vaatwasmachine
- een geïntegreerde koelkast 112l met diepvriesvak van 15l (of gelijkwaardig)

Levering en plaatsing van de toestellen zijn inbegrepen. De benodigde aansluitingen elektriciteit, afvoer en aanvoer van water zijn voorzien.

Eventuele aanpassingen van de vloeren, leidingen en voedingen zijn niet inbegrepen. Wijzigingen van positie van de technische installaties moet steeds in overleg gebeuren met de kopersbegeleider. Dit kan aanleiding geven tot meerwerken.

De dampkap is van het type recirculatie met actieve-koolstoffilter. Er is geen kanaal voorzien voor een luchtafvoer van de dampkap. Afvoer van de dampkap door de gevel is niet toegestaan.

6.6 Binnentrappen

De trappen in de duplexappartementen worden uitgevoerd als open houten spiltrap in ongeverniste beuk. De leuning wordt eveneens uitgevoerd in beuk.

6.7 Schilderwerken

In de privatieve delen worden geen schilderwerken voorzien.

HOOFDSTUK 7 : TECHNISCHE INSTALLATIES

7.1 Sanitaire Installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in meerlagige soepele leidingen in de chape. Alle afvoeren ondergronds worden uitgevoerd in dikwandige PVC, bovengronds in afgesloten kokers in PE, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, uitgezonderd het toilet en de handwasser in het toilet.

De meters zijn privaatief en worden opgesteld in het watermeterlokaal in de kelder.

Eventuele, door de koper gevraagde wijzigingen in het plan kunnen, indien mogelijk binnen de lopende bouwplanning, met de kopersbegeleiding besproken worden en mits verrekening in min of meer, worden uitgevoerd.

In de aankoopprijs van het appartement zit een post sanitaire toestellen, met inbegrip van kraanwerk. Het meubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige materialen volgens indeling en keuze van de klant. De aanduidingen op de typeplannen zijn louter illustratief.

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen van de één slaapkamer-appartementen, geleverd en geplaatst, bedraagt 2.300 euro exclusief BTW.

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen van de twee slaapkamer-appartementen, geleverd en geplaatst, bedraagt 2.600 euro exclusief BTW.

In de douche is de plaatsing van een douchebak en douchescherm verplicht. Het is de koper niet toegestaan om een betegelde inlopdouches te realiseren.

De toevoer van het sanitair water voor de gootsteen en de vaatwasser in de keuken en wasmachine in de berging, met bijhorende Shell kraantjes zijn eveneens inbegrepen.

Op elk sanitair toestel, met uitzondering van de WC, het eventuele handwasbakje in het toilet, aansluiting wasmachine en de vaatwasser, is warm en koud water voorzien.

7.2 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

Het gebouw is voorzien van een gemeenschappelijke stookplaats opgesteld op het gelijkvloers. Per appartement wordt er een etagestation voorzien die instaat voor de productie van sanitair warm water en verdeling van de verwarming naar de respectievelijke radiatoren. In het etagestation is er tevens een energiemeter voorzien die instaat voor een correcte facturatie van het eigen verbruik, dewelke door de syndicus zal gebeuren. De collectieve verwarmingsinstallatie brengt een gemeenschappelijke kost met zich mee, die verrekend wordt door de syndicus.

Voordelen van etagestation :

- geen gas aanwezig in het appartement
- geen verplicht onderhoud (keuring) voor de eigenaar
- continue en constant sanitair warm water
- verhoogde systeemefficiëntie → hoger rendement → optimale condensatie → minder energieverbruik

De installatie vanaf het etagestation gebeurt volgens het 2-pijpsysteem naar plaatstalen radiatoren van het type paneelradiatoren, gemoffeld en voorzien van een poeder-coating in een witte kleur (RAL 9010). De aansluitingen komen standaard vanuit de muur.

De besturing bij middel van een thermostaat geplaatst in de living. De radiatoren zijn elk uitgerust met een thermostatische kraan.

De verdeelleidingen worden uitgevoerd in VPE leidingen.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -8° C.

- hal: 16° C
- living en keuken: 22° C
- slaapkamers: 18° C
- badkamers: 24° C

Vermogensberekening volgens de Belgische normen.

Het plaatsen van vloerverwarming is niet mogelijk.

7.3 Ventilatie

7.3.1 Ventilatie privatieve delen

Voor de appartementen werd gekozen voor een individueel ventilatiesysteem D, verluchting met compensatie van weggevoerde lucht door aanvoer van verse lucht.

In de berging wordt een warmteterugwinapparaat met vervangbare filters voorzien. Het apparaat wordt voorzien van een hoogrendement warmtewisselaar zo de warmteverliezen via ventilatie te beperken.

Vanaf het apparaat vertrekt een tracé kanaalwerk voor pulsie tot in de droge ruimtes (leefruimte, slaapkamers of bureel), tevens vertrekt een tracé kanaalwerk voor afzuiging tot in de natte ruimtes (keuken, badkamer, douche, toilet en berging), alle eindigend met een passend rooster.

De volledige installatie wordt uitgevoerd conform de vigerende EPB regelgeving.

7.3.2 Ventilatie parking

De parkeerkelder en het huisvuillokaal worden uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem is voorzien van een bediening met mogelijkheid handmatig/automatisch met kloksturing. Dit laat de eindgebruiker toe te ventileren volgens zijn wensen aangepast aan de klimatologische omstandigheden.

7.3.3 Ventilatie bergingen

De ventilatie van de bergingen gebeurt statisch via de gangen of gekoppeld op het ventilatiesysteem van de parkeerkelder.

De deuren van de bergingen hebben onderaan een vrije opening van circa 50 mm en zijn bovenaan open tot aan het plafond.

7.4 Elektrische installatie

7.4.1 Elektrische installatie privatieve delen

De koper ontvangt van de kopersbegeleider na aankoop een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt. De installatie wordt uitgevoerd conform het AREI en volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt, na realisatie, gekeurd door een erkend controle organisme. Het attest van de keuring wordt aan de koper overhandigd bij de voorlopige oplevering van het appartement.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter (monofasig, 40A) in het tellerlokaal elektriciteit. De zekeringkast wordt in de berging van het appartement geplaatst. Elke koper ontvangt een individuele afrekening van het elektriciteitsverbruik opgemaakt door de stroomleverancier.

Eventuele wijzigingen in het elektrische plan kunnen op voorhand besproken worden met de kopersbegeleider en, mits eventuele verrekening, worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, wit en van een modern design, type Niko.

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen in de privatieve delen. Enkel het verlichtingsarmatuur op de terrassen gelegen aan de voorgevel is voorzien. De positie van dit lichtpunt en het type van dit armatuur wordt bepaald door de architect.

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, gecombineerd met een deurbel aan elke appartementsdeur. De installatie opent het elektrische slot van de sasdeur in de corresponderende inkomhal op het gelijkvloers. Camera en druktoetsen worden in de inkomhal decoratief ingewerkt. Via de deurtelefoon kan met elkaar gesproken worden.

Om de veiligheid in het gebouw te verhogen, wordt aan de hoofdkomdeuren aan de straatzijde een parlofoon met nachtsluiting op een schakelklok voorzien (in te stellen door de syndicus van het gebouw).

Per appartement wordt een data kabel UTP-kabel cat 5e en coaxkabel voorzien tot aan de zekeringkast in de berging. De diverse aansluitpunten in het appartement worden eveneens tot aan die zekeringkast gebracht. Door de koper dienen dan de diverse modules (in functie van de provider) geplaatst te worden.

In de private bergingen en in de privatieve garageboxen gelegen in de kelder is telkens één lichtpunt met schakelaar (in opbouw) voorzien die aangesloten worden op de gemeenschappelijke teller.

In elk appartement is op elk niveau een autonome rookmelder voorzien cfr. vigerende regelgeving.

Navolgende elektrische punten worden in basis voor de appartementen 001 t/m 207 voorzien:

Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan plafond (2 lichtpunten indien L-vormige inkomhal) dubbele richting met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact op plinthoogte
- 1 autonome optische rookmelder
- 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal

Toilet:

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting centraal aan plafond met 1 schakelaar

Leefruimte:

- 1 videofooninstallatie
- 1 "slimme" kamerthermostaat
- 2 lichtpunten aan plafond enkele richting met 2 schakelaars, 1 extra wisselschakelaar wordt voorzien t.h.v. slaapkamerdeur uitkomend in de leefruimte

- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 3 dubbele stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt televisie (coax + RJ45 UTP cat 5e)
- 1 aansluitpunt telefoon (RJ11 UTP cat 5e)

Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt onderaan de hangkasten met 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 1 aansluitpunt voor de dampkap
- 1 aansluitpunt voor de kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de combi-microgolfoven
- 1 aansluitpunt voor de vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt voor de koelkast

Berging:

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact ter hoogte van elektrisch bord voor modem en versterker Telenet/Proximus
- 1 dubbel stopcontact voor aansluiting wasmachine en droogkast
- 1 voeding voor het ventilatiesysteem
- 1 aansluitpunt per appartement voor teledistributie en telefoon
- 1 voeding voor etagestation voor productie van warm water en verdeling verwarming
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven badkamermeubel enkele richting met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact aan lavabomeubel

Slaapkamer 1 / slaaphoek:

- 1 lichtpunt aan plafond dubbele richting met 2 schakelaars (aan bed en aan deur)
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 2 dubbele stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt televisie (coax + RJ45 UTP cat 5e)

Slaapkamer 2 (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte

Terrassen appartementen

- 1 lichtpunt met buitenarmatuur enkele richting met 1 schakelaar (schakelaar wordt binnen geplaatst). Type en positie van het lichtpunt wordt bepaald door de architect.

Privatieve kelderberging

- 1 lichtpunt met armatuur aan plafond enkele richting met 1 schakelaar (aangesloten op de gemeenschappelijke electriciteitsmeter)

Privatieve garagebox in kelder

- 1 lichtpunt met armatuur aan plafond enkele richting met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

Navolgende elektrische punten worden in basis voor de appartement 301 t/m 307 voorzien:

Inkomhal (niet bij appartement 301 en 302):

- 1 lichtpunt aan plafond (2 lichtpunten indien L-vormige inkomhal) dubbele richting met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 1 autonome optische rookmelder
- 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal

Toilet (per toilet):

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting centraal aan plafond met 1 schakelaar

Leefruimte:

- 1 videofooninstallatie
- 1 kamerthermostaat
- 2 lichtpunten aan plafond enkele richting met 2 schakelaars, 1 extra wisselschakelaar wordt voorzien t.h.v. slaapkamerdeur uitkomend in de leefruimte
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 3 dubbele stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt televisie (coax + RJ45 UTP cat 5e)
- 1 aansluitpunt telefoon (RJ11 UTP cat 5e)

Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt onderaan de hangkasten met 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 1 aansluitpunt voor de dampkap
- 1 aansluitpunt voor de kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de combi-microgolfoven
- 1 aansluitpunt voor de vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt voor de koelkast

Berging:

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact ter hoogte van elektrisch bord voor modem en versterker Telenet/Proximus
- 1 dubbel stopcontact voor aansluiting wasmachine en droogkast
- 1 voeding voor het ventilatiesysteem
- 1 aansluitpunt per appartement voor teledistributie en telefoon
- 1 voeding voor etagestation voor productie van warm water en verdeling verwarming
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)

Badkamer (per badkamer):

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven badkamermeubel enkele richting met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact aan lavabomeubel

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt aan plafond dubbele richting met 2 schakelaars (aan bed en aan deur)
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- 2 dubbele stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt televisie (coax + RJ45 UTP cat 5e)

Slaapkamer 2/3 (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- 1 dubbel stopcontact op plintheogte

Overloop (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt aan plafond dubbele richting met 2 schakelaars
- 1 autonome optische rookmelder

Kastberging (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar

Terrassen appartementen

- 1 lichtpunt met buitenarmatuur enkele richting met 1 schakelaar (schakelaar wordt binnen geplaatst). Type en positie van het lichtpunt wordt bepaald door de architect.

Terraskast (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar

Privatieve kelderberging

- 1 lichtpunt met armatuur aan plafond enkele richting met 1 schakelaar (aangesloten op de gemeenschappelijke electriciteitsmeter)

Privatieve garagebox in kelder

- 1 lichtpunt met armatuur aan plafond enkele richting met 1 schakelaar (aangesloten op de gemeenschappelijke electriciteitsmeter)

De bouwheer heeft een mandaat van de kopers om de eerste leveringscontracten voor toelevering van water, elektriciteit en gas af te sluiten. De bouwheer sluit deze contracten af bij een energieleverancier. Zodoende kunnen alle technieken getest worden en de verwarming opgestart worden voor de voorlopige oplevering.

7.4.2 Elektrische installatie gemeenschappelijke delen

In de gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen en noodverlichtingsarmaturen voorzien volgens keuze van de architect. Het verlichtingsniveau is volgens de geldende normen.

De verlichting van de gemeenschappelijke delen wordt verzekerd door bewegingsmelders met tijdschakelaars en bijhorende verlichtingsarmaturen.

De elektrische installatie in het ondergrondse gedeelte wordt in opbouw voorzien.

De meter en het zekeringbord van de gemeenschappelijke delen bevinden zich in de teller ruimte in de kelder.

HOOFDSTUK 8 : OMGEVINGSWERKEN EN BUITENAANLEG

8.1 Buitenaanleg – Gemeenschappelijke delen

De binnenkoer met doorrijstroken, verlichting, groen, privatieve terrassen en privatieve parkeerplaatsen wordt aangelegd volgens het door de architect opgemaakte plan behorende bij de bouwvergunning.

De aanplantingen gebeuren op het einde van de werken, rekening houdend met het plantseizoen. Indien de aanplantingen nog niet zijn gedaan bij de uitnodiging voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke, of privatieve delen, kan dit een voorlopige oplevering niet verhinderen.

Het onderhoud en snoeien van de gemeenschappelijke groen dient te gebeuren door een tuinaannemer aangesteld door de syndicus en dit vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

8.2 Buitenaanleg – Privatieve delen

De privatieve gelijkvloerse terrassen worden voorzien van een betonklinker.

De privatieve terrassen worden gescheiden van de gemeenschappelijke buitenruimte door middel van een uniforme, door de architect en promotor gekozen afsluiting.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Dit verkooplastenboek werd opgemaakt in twee exemplaren, op (datum).....
en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd (na parafering van elke pagina en elke bijlage).

De verkopers,

(handtekening).

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd (na parafering van elke pagina en elke bijlage).

De koper(s)

(naam)

(handtekening).