Verkoopslastenboek
Residentie
“Manu”
Kerkstraat 224,
8370 Blankenberge

Bouwheer :
Pekam BV
De Wandelaar 20
8370 Blankenberge

Architect:
GW2 - Architecten
Zeedijk 87
8370 Blankenberge

INHOUDSTAFEL

I. ALGEMEEN

HET GEBOUW…….. 2
DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING…….. 2
ELKE TYPEVERDIEPING…… 2
DE GEMENE DELEN ……..……. 3
DE PRIVATIEVE DELEN ……...……. 3

II. HET GEBOUW

1. RUWBOUW……... 4
1.1. INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS……. 4
1.2. GROND EN FUNDERINGSWERKEN……... 4
1.3. METSELWERK……. 5
1.4. ARCHITECTONISCH BETON…… 5
1.5. BLAUWSTEEN…… 5
1.6. GEWAPEND BETON…….. 5
1.7. ISOLATIE……. 6
1.8. PLATTE DAKEN……. 6
1.9. DAKGEBINTE……. 6
1.10. HELLENDE DAKEN……. 6
1.11 RIOOLNET…….. 7
1.12 TERRASSEN……... 7
1.13 LEUNINGEN EN BORSTWERINGEN……. 7
1.14 TRAPPEN…… 7
2. BUITENSCHRIJNWERK EN GLAS……... 8
3. VENTILATIE……... 8
4. SANITAIR EN VERWARMING……. 8
4.1. SANITAIRE INRICHTING EN RIOLERING…… 8
4.2. SANITAIRE TOESTELLEN……... 9
4.3. VERWARMING…….. 10
5. ELEKTRISCHE INRICHTING…… 10
6. LIFTINSTALLATIE……. 12
7. PLEISTERWERK……. 13
8. VLOERAFWERKING …… 13
8.1. AKOESTISCHE ISOLATIE…… 13
8.2. CHAPE……. 13
8.3 STENEN VLOEREN EN MUURBEKLEDING…….. 14
9. SCHILDERWERK…… 14
10.BINNENSCHRIJNWERK …….. 14
10.1. INTERIEURSCHRIJNWERK…… 14
10.2. DEUREN EN TRAPPEN…… 15
11.KEUKEN…….. 15

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. PRINCIPE…….. 16
2. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING…… 16
3. VERKOOPPRIJS…… 17
4. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN……. 17
5. WIJZIGINGEN…….. 17
6. MATERIALEN…….. 18
7. PLANNEN……. 18
8. COÖRDINATIE…… 19
9. VEILIGHEID……. 19
10.WERFTOEGANG …… 19
11.EPB VERSLAG……. 20

IV. ALGEMENE BETALINGSVOORWAARDEN

I. ALGEMEEN

HET GEBOUW:

Residentie “Manu” is een hedendaags nieuwbouwproject gelegen in de Kerkstraat 224 te Blankenberge. De achterzijde van het gebouw is toegankelijk via de Oude steenweg. Op 1 km van de Zeedijk en het strand, vlakbij het commerciële centrum en het station, biedt dit eigentijds woonproject alle mogelijkheden voor investeerders, permanente bewoning en tweede verblijvers.
Op het gelijkvloers bevindt zich 1 appartement en 3 garages. De drie verdiepingen hebben telkens 3 wooneenheden.

DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING:

Via de inkom waarbij de brievenbussen en videofoon aan de straatzijde verwerkt zijn, bereikt men de gemeenschappelijke traphal met lift. Deze inkom zal afgewerkt worden volgens het ontwerp architect.

De gelijkvloerse verdieping bevat:
- Inkompartij
- Trap en lift
- 10 Private bergingen die tevens als fietsenberging kunnen gebruikt worden. De privatieve fietsenbergingen worden voorzien van een decoratieve afwerking in de inkomhall. (kant gang).
- Vuilnisberging
- Tellerkasten
- 1 tweeslaapkamer appartement
- 3 garages

ELKE TYPEVERDIEPING:

Met de trap of de lift bereikt men de gemeenschappelijke traphal van de verdiepingen. Deze is afgewerkt met een bepleistering en een stenen bevloering, volgens de keuze van de architect. De trappen zullen in geprefabriceerde beton voorzien zijn.

De eerste, tweede en derde verdieping omvatten:

- Trap en lift
- 2 tweeslaapkamer appartementen
- 1 studio
- Nis met brandhaspel en brandblustoestel

De derde verdieping omvat:

- Trap en lift
- 1 drieslaapkamer duplexappartement
- 2 tweeslaapkamer duplexappartementen
- Nis met brandhaspel en brandblustoestel

DE GEMENE DELEN:

- Het opmaken van de bouwplannen door de architect in opdracht van de bouwheer.
- Het onverdeeld aandeel in het terrein.
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidingswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de dorpels.
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer.
- De gevelafwerking en de dakbedekking.
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen.
- De lift.
- Het aluminiumwerk.
- Het buitenschrijnwerk van ramen, deuren en balustrades.
- Het buitenglaswerk.
- Het binnen schrijnwerk van de gemene delen met uitzondering van de privatieve inkomdeuren naar de appartementen.
- De opgaande kolommen van het loodgieter werk 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.
- De verlichting.
- De videofonie en de elektrische deuropener op GLV.
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen.
- Het schilderwerk van de gemene delen.

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

DE PRIVATIEVE DELEN:

- Het pleisterwerk van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het cementeren van de muren waar voorzien.
- Vloer- en muurbetegeling.
- Het binnenschrijnwerk.
- Het binnenglaswerk.
- De sanitaire installatie.
- De keuken.
- De installatie (leidingen) en toestellen van de centrale verwarming.
- De elektriciteitsinstallatie.
- Het hang- en sluitwerk.

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

II. HET GEBOUW

1. RUWBOUW

1.1. INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

De residentie 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.

De bouwheer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats, conform de gemeentelijke voorschriften ter zake. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Deze zal, ten laste van de bouwheer, onderhouden worden tot het einde van de werken en daarna zal deze verwijderd worden op kosten van de bouwheer.

De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting tijdens de werkzaamheden. De werf zal onderhouden worden tot de voltooiing en alle puin en afval zal verwijderd zijn voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

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 teller kast), distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

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

1.2. GROND EN FUNDERINGSWERKEN

De grondwerken worden volgens de nodige afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken te kunnen uitvoeren. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken.

De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen. De uitvoering en wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond. Alle uitgravingen, het opbreken van oud metselwerk, het stutwerk en de beschoeiing zijn inbegrepen.

1.3. METSELWERK

Voor- en achtergevel zijn voorzien in metselwerk. De juiste materiaalkeuze zal door de architect bepaald worden. Behoudens andere aanduidingen op plan, worden alle binnenmuren uitgevoerd in traditioneel metselwerk of gipsblokken.

1.4. BALKONS

De balkons worden afgewerkt met baksteen metselwerk. De terrasafwerking is voorzien in tegels op tegeldragers.

1.5. BLAUWSTEEN

Blauwsteen is voorzien voor bepaalde venster- en deurdorpels en de eventuele plint voor ramen en deuren tot op vloerpas. De steen zal gaaf en hard zijn, een regelmatige korrel vertonen en een uniforme kleur hebben. Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, dit conform de schetsen, profielen en tekeningen. Voor de ramen met borstwering op de verdiepingen zijn aluminium dorpels voorzien. Alleen de architect beslist ter zake.

1.6. GEWAPEND BETON

Structurele elementen in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, zullen uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp geweest zijn van een studie van de ingenieur. De betonstudie is conform de geldende voorschriften 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. De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur. De uitvoering gebeurt in twee fasen die een monoliet geheel vormen.

1.7. ISOLATIE

Thermische isolatie:

De plaatsing gebeurt conform de recentste update van de regelgeving betreffende het EPB-decreet, in voege op het moment van aanvraag van de vergunning van het project. In de spouw worden isolatieplaten van voldoende dikte geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

In de dakconstructie worden glas of rotswolflensdekens aangebracht. Ze worden aangebracht volgens het gabariet van de kamers. Op het plat dak en de dakterrassen worden harde isolatiepanelen voorzien. De dikte van de platen wordt door de EPB-verslaggever bepaald volgens de geldende normen.

Akoestische isolatie:

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een 'normaal' akoestisch comfort te verzekeren.

De dek- of chapevloeren: plaatsing volgens het principe van de "vlottende deklaag". Akoestische isolatie (vlottende chape) met Plastifoam of gelijkwaardig (vb Thermogran 25). Maatregelen zullen genomen worden om de geluiden van de technische kokers te beperken, evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen).

Vochtisolatie:

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van waterbestendige DPC, EPDM of roofing.

1.8. PLATTE DAKEN

De dakbedekkingen zijn te plaatsen volgens de regels van de kunst en door gespecialiseerd personeel (met aflevering attest 10-jarige waarborg). Bij een plat dak wordt de opbouw als volgt uitgevoerd:

Betonnen draagstructuur:
Pleisterwerk/ spuitplamuur, betonnen draagstructuur, hellingsbeton, dampscherm, isolatie, dakverdichting.

1.9. DAKGEBINTE

Het keperdakspant wordt uitgevoerd in Oregon of gelijkwaardig die voldoet aan NBN 225 en een behandeling heeft gekregen overeenkomstig NBN 439.

1.10. HELLENDE DAKEN

Op de houten draagconstructie wordt een onderdak in asbestvrije menuiseritplaten of celit-platen of doek gelegd. Vervolgens worden de afwateringslatten en gedrenkte tengel- en pannelatten geplaatst. Boven deze draagconstructie komt de dakbedekking in dak -of tegelpannen.

De kleur van de dakbedekking wordt gekozen door de architect. Alle zichtbare delen van de dakoversteken worden bekleed. Dakvlakvensters worden voorzien zoals aangeduid op het plan. De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in zink.

1.11. RIOOLNET

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en is opgesplitst in sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel.

Er worden twee regenwaterputten geplaatst die het dakwater van het gebouw recupereren.

PVC-zink-gietijzer:

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. in kokers) worden in hoge dichtheid polyethyleen uitgevoerd.

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installaties zijn HDPE-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, kuisstoppen, uitzettingen, ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak. Riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

1.12 TERRASSEN

De terrassen worden afgewerkt met terrastegels 60x60 op tegeldragers.

1.13 LEUNINGEN EN BORSTWERINGEN

De leuningen van de terrassen en/of borstweringen aan de voorgevel worden uitgevoerd in aluminium stijlen. Type en model wordt bepaald door de architect en zijn volgens de geldende norm.

1.14 TRAPPEN

De bovengrondse trappen van de gemene delen zijn in zichtbaar blijvende beton.

2. BUITENSCHRIJNWERK EN GLAS

De ramen zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken aluminium of PVC. Het type en kleur wordt bepaald door de architect in het totaalconcept van het gebouw en in samenspraak met de energieprestatiedeskundige.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met elastische kit. De opvoeging van de ramen zal gebeuren met soepele voeg door gespecialiseerde firma. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen uitgepleisterd.

Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een dubbele isolerende beglazing met dikte volgens de normen. De inkomdeur van het gebouw zal uit aluminium of PVC vervaardigd worden conform specifiek ontwerp van de architect.

3. VENTILATIE

Voor de ventilatie wordt gekozen voor het " systeem D ". De aan- en afvoer van de lucht gebeurt mechanisch, wat tot een optimaal comfort binnenshuis leidt. De warmte van de afgevoerde binnenlucht wordt benut om de aangevoerde koude buitenlucht op te warmen. (warmterecuperatie).

De keuken krijgt een dampkap met een actieve koolstoffilter. Op deze manier wordt de algemene ventilatie niet onnodig belast door de afvoer van de dampkap.

Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De droogkast moet dus zelf condenserend zijn.

4. SANITAIR EN VERWARMING

4.1. SANITAIRE INRICHTING EN RIOLERING

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma volgens de regels van goed vakmanschap. Toestellen kunnen enkel gekozen worden bij de leverancier aangeduid door de bouwheer.

Warm water
De installatie is strikt individueel per appartement met een warmtepomp lucht-water die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt. De warmtepomp is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat en alle veiligheidsvoorzieningen. Deze beantwoordt aan de Belgische normen en wordt geplaatst op het dak.

Koud water
Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig voor elk appartement. Deze behelst de aansluiting van al de sanitaire toestellen. De aanneming voorziet de plaatsing vanaf de teller per appartement.

De afvoerleidingen
De afvoerleidingen van de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen worden uitgevoerd in HDPE buizen of gelijkwaardig en hebben een aangepaste diameter.

Waterleidingen

Deze worden uitgevoerd in VPE (vernette polyethyleen) kunststofbuizen omgeven door een beschermmantelbuis, alpexleidingen of polypropyleenleidingen. 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. Alle apparaten zijn voorzien van koud en warm water, behalve de toiletten en het handwasbakje.

Er is een afvoer en toevoer voorzien van koud water naar dubbele dienstkranen voor plaatsing vaatwas en wasmachine.

4.2. SANITAIRE TOESTELLEN

Alle toestellen zijn voorzien zoals aangegeven op het plan. Zij bestaan uit porselein of acryl en zijn steeds helder wit van kleur. Alle kraanwerk is in chroomuitvoering. De vermelde toestellen zijn ter titel van richtlijn.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de verkoopplannen, met uitzondering van wasmachine en droogkast.

BADKAMER

- Douchetub uit witte kunststof voorzien van thermostatische mengkraan met temperatuurveiligheidsknop. Douchewand in klaar glas indien geen gemetste muur.
- Lavabomeubel (cfr. plannen architect of verkoopplannen) met eengreepsmengkraan en spiegel met lichtarmatuur.

WC

Een hangtoilet in wit porselein, met een doorspoelbak met spaarknop, witte zitting.

Een handwasbakje in wit porselein, met verchroomde koudwaterkraan.

Eventuele afwijkingen kunnen gebeuren ifv leverbaarheid. De plaatsing van de bovenstaande opgesomde toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs.

De totaalprijs (handelswaarde) van de sanitaire toestellen bedraagt 3.750,00 € excl. BTW voor de tweekamer appartementen en studio's.
De totaalprijs (handelswaarde) van de sanitaire voor de duplex appartementen bedraagt:

Duplex 03.01 : 7.500,00 € excl. BTW
Duplex 03.02 : 4.750,00 € excl. BTW
Duplex 03.03 : 7.500,00 € excl. BTW

4.3. VERWARMING

De installatie is strikt individueel per appartement met een warmtepomp lucht-water (zie post " warm water"). De omloop wordt uitgevoerd met collectoren en kunststofleidingen, systeem buis in buis.
In alle ruimtes wordt vloerverwarming geplaatst met afzonderlijke regeling in de slaapkamers, in de badkamer wordt een extra radiator (type handdoekradiator op elektriciteit) voorzien.

De installatie moet volgende gewaarborgde temperaturen leveren bij een buitentemperatuur van –10°C :

Living : 22 graden
Slaapkamers : 18 graden
Keuken : 20 graden
Badkamer : 24 graden

5. ELEKTRISCHE INRICHTING

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. zijn in witte kunststof.

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.

De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen. De individuele elektriciteitstellers per appartement alsook de tellers van de gemene delen worden op het gelijkvloers voorzien in een kast ter hoogte van de inkomhal.

De installatie voorziet een verdelingskolom voor de gemene delen, de lift en de individuele uitrusting van elk appartement. De leidingen gaan vanaf de tellerkast naar de individuele verdeelkasten per appartement, van hier uit gaan de leidingen naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Aanwezig in ieder appartement is het buizennet met bedrading voor de aansluiting op het telefoon- en distributienet.

Gemene delen

Bewegingsdetectoren zijn voorzien in de gemene delen, trapzalen en zijn ingesteld op minuterie.

Een volledige videofooninstallatie bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen. Ieder appartement kan via de videofoon het elektrische slot van de hoofd inkomdeur van in het gebouw openzetten.

Verlichting van de inkomhal is voorzien volgens het detailplan van de architect, alle armaturen in de gemene delen zijn voorzien.

Privatieven (volgens de plaatsen voorkomend in het appartement)

In de privatieve fietsenberging wordt een lichtpunt en een stopcontact voorzien welke gekoppeld zijn aan de teller van het betreffende appartement.

In de appartementen zijn volgende installaties voorzien:

Living:

- 2 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele richting
- 3 dubbele stopcontacten op plinthoogte
- 1 toevoer voor telefoon / internet
- 1 aansluiting voor TV en radio

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht enkele richting
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

Inkom:

- 1 of 2 lichtpunten aan het plafond meervoudige richting
- 1 stopcontact op plinthoogte
- 1 appartementsbel (als videofoon deze functie niet bezit)
- 1 videofoon

WC :

- 1 lichtpunt enkele richting

Slaapkamers:

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten op plinthoogte
- 1 aansluiting voor TV en radio in hoofdkamer
- 1 toevoer voor telefoon/internet in hoofdkamer

Badkamer(s) :

- 1 centraal lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven spiegel enkele richting
- 1 dubbel stopcontact

Berging in appartement :

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 2 stopcontacten voor de warmtepomp aansluiting
- 1 stopcontact voor condensatiedroogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 verdeelbord
- 2 stopcontacten naast verdeelbord (voor versterker telenet)

Iedere zekeringkast wordt uitgerust met een differentieelschakelaar.

Wanneer men klokboringen in de betonnen basisvloeren uitvoert om inbouwspots te plaatsen dient dit steeds te worden voorgelegd aan de stabiliteitsingenieur ter goedkeuring. Omwille van de akoestiek tussen de verschillende appartementen dienen deze boringen beperkt te blijven en mag de basisvloer niet volledig doorboord worden (er moet minstens 6 cm dikte dragende betonplaat overblijven).

Zonnepanelen:

Per appartement worden zonnepanelen voorzien volgens de voorschriften van de Epb verslaggever.

6. LIFTINSTALLATIE

De lift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de ERL 95/16. De lift is uitgerust met alle veiligheidssystemen, voldoet aan NBN 52-014 en wordt gekeurd door een erkend organisme. 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, noodverlichting, verlichting, enz. alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

7. PLEISTERWERK

Met uitzondering van eventuele verlaagde plafonds in gyproc, worden metselwerkmuren, kolommen, balken, plafonds… zorgvuldig afgewerkt met één laag gipsmortel of met één laag spuitplamuur. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De privatieve delen worden klaar voor de schilder afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en bijplamuren).

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 afwerkingslaag bestaat uit decoratief schilderwerk.

Gipsblokken worden afgefilmd volgens de richtlijnen van de fabrikant. De aansluitingen tussen de muren en de plafonds worden door de schilder van de koper elastisch opgekit om dusdanig bewegingen tussen niet dragende wanden en bovenliggende betonplaten op te vangen.

Het pleisterwerk op de houten dakconstructie wordt losgesneden van het pleisterwerk van de muren om barst vorming tussen de twee te voorkomen. De schilder van de koper dient dit met overschilderbare kit op te stoppen.

De muren en plafonds van de bergingen worden niet bepleisterd doch zij worden meegaand gevoegd of blijven in zichtbaar beton en worden niet geschilderd. Dit geldt eveneens voor de muren van het huisvuillokaal, fietsenberging en de brandsassen ervoor.

8. VLOERAFWERKING

8.1.AKOESTISCHE ISOLATIE

De geluidsisolatie wordt voorzien tussen alle appartementen bij middel van een uitvullingslaag onder de eigenlijke chape, van elkaar gescheiden door een isolerend vilt type geëxtrudeerd polyethyleen schuim of gelijkwaardig (vb. Thermogran 25) overeenkomstig het principe van de “vlottende deklaag”. De isolatie wordt naadloos verwerkt en langsheen de muren en tot plinthoogte wordt een randstrook aangebracht.

8.2. CHAPE

De eigenlijke afwerkingslaag of chape bestaat uit een mengeling van rijnzand en cement, glad afgewerkt. De chape ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidisolatie (Plastifoam, Thermogran 25 of gelijkwaardig) en randstroken.

8.3. STENEN VLOEREN EN MUURBEKLEDING

De totale dikte van de vloeropbouw boven de betonplaat wordt voorzien op ca. 18 cm. De vloerbekleding is naar keuze voor zover niet geplaatst (te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer):
Keramische tegels, volgens keuze klant, in de leefruimte, slaapkamers, keuken, wc, berging en badkamer in het appartement.

De particuliere handelswaarde bedraagt 40 € /m² excl. BTW. De voorziene tegels hebben een formaat 45x45 of 60x60 en worden recht geplaatst. De keuze van een vloertegel in een ander formaat, type of legpatroon dan voorgesteld in het standaardgamma kan eveneens voor de plaatsing ervan een meerprijs met zich meebrengen.

De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit. Bijpassende plinten in overeenstemming met de vloer worden overal voorzien tot handelswaarde van max. 10 €/lm. Wandtegels zijn voorzien in de badkamer ter hoogte van de natte zone. Het zijn faiencetegels met particuliere handelswaarde 40 € /m² excl. BTW te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer, rechte plaatsing, formaat 20x20 tot max 30x60. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit.

Badkamer: De douchetub wordt ingewerkt, de douche wordt uitbekleed tot op plafondhoogte ter hoogte van de natte zone.
De gemene delen hebben een stenen vloer volgens keuze architect. De plaatsing is ten laste van de bouwpromotor.

9. SCHILDERWERK

De gemene delen, met uitzondering van de bergingen en technische ruimtes, worden geschilderd in een kleur volgens de keuze van de architect. Het schilderen of behangen van de privatieve delen is voor rekening van de kopers.

10. BINNENSCHRIJNWERK

10.1.INTERIEURSCHRIJNWERK

Venstertabletten in MDF of natuursteen met een dikte van 2 cm zijn voorzien daar waar nodig aan de vensters met borstwering. Alle plaatsen die aan het plafond doorkruist worden door storende leidingen of buizen, behalve in de berging, worden voorzien van een vals plafond in plaasterplaten of een omkasting in MDF.

In zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken te schilderen door de koper.

10.2. DEUREN EN TRAPPEN

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een cilinderslot, spionoog, driepuntssluiting, hang- en sluitwerk in inox en een rubberen dichtingsstrip. Deze deuren hebben een brandweerstand EI1 30' volgens de richtlijnen van de brandweer. De cilinder is afgestemd op de inkomdeur van de gemene delen, de inkomdeur van het appartement en de privatieve berging.

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren in een te schilderen houten omlijsting. Deze binnendeuren zijn voorzien van 3 aluminium scharnieren, een aluminium kruk en een slot met 1 sleutel. Het deurblad is voorzien van een grondlaag, het kozijn is onbehandeld.

In het duplexappartement 03.01 wordt de trap voorzien in metaal met open treden en met een balustrade/handgreep, in het duplexappartement 03.02 is er een uitbekleding van een betonnen draagstructuur voorzien en in het duplexappartement 03.03. wordt de trap voorzien in beukenhout met open treden en een handgreep.

Het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, enz... wordt op maat gemaakt volgens de specifieke detailtekeningen van de architect.

In het algemeen zijn er geen kasten of meubilair voorzien. Het meubilair dat op de plannen getekend staat, dient enkel ter illustratie.

11. KEUKEN

Voor elk type appartement is er een volledig ingerichte keuken van hoogwaardig materiaal met inox spoelbak en elektrische toestellen inbegrepen.

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, enz.

De handelswaarde voor de keuken en de toestellen per appartement of per duplexappartement bedraagt 10.000,00 € , excl. BTW, plaatsing inclusief.
Voor de studio's bedraagt de handelswaarde 9.000,00 € excl. BTW, plaatsing inclusief.

De detailplannen van de keukens zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten van het merk BOSCH of gelijkaardig zoals:

* inbouw inductie kookplaat
* elektrische inbouw combi-oven
* inbouw vaatwas
* geïntegreerde koelkast 152 l met diepvriesvak 17 l
* geïntegreerde dampkap (koolstoffilter)
* anderhalve inox spoelbak met mengkraan

De ingetekende keukens op de verkoopsplannen gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk voor zover deze gekozen worden bij de leverancier die aangeduid werd door de bouwheer en mits een verrekening.

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. PRINCIPE.

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze “korte technische beschrijving” 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:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- De “beknopte beschrijving” die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van mede-eigendom

2. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING.

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval. 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 of e-mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

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

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement.

3. VERKOOPPRIJS.

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs: de verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de privatieven, de telefooninstallaties, de zonnewering en de decoratiewerken.

Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en kasten die in deze Korte Technische omschrijving beschreven worden (keuken, wc, badkamers, douches, ..)

De bouwtaks en de definitieve aansluitingskosten op de 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 of heraanleg voetpad.

Voor de hierboven vermelde definitieve aansluitingen wordt een forfaitair bedrag aangerekend van € 4.500 excl. btw.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

4. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN.

De bouwheer is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de basisakte. De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privatief als gemeenschappelijk volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van mede eigenaars.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de bouwheer, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

5. WIJZIGINGEN.

De bouwheer zijnerzijds behoudt het recht om wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid worden opgelegd, hetzij deze door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Voor zover de bouwheer dit mogelijk acht, kunnen de plannen van de privatieven na verkoop gewijzigd worden in samenspraak met de architect. Alle wijzigingen dienen schriftelijk en bijtijds te worden meegedeeld aan de bouwheer, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

De eerste wijziging van het plan gebeurt gratis. Voor bijkomende wijzigingen zullen de ereloonkosten aangerekend worden. De wijzigingen die aan voorliggende "Beknopte beschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, hoofd, gevel en balk dragende muren.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan het beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing van het privatief mogen betreffen. Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer of zijn aangestelde.

Op de door de bouwheer voorziene kostprijs van de door de koper gesupprimeerde werken zal bij teruggave voor de kostenvergoeding van alle door de promotor gedane uitgaven en werken, alsook voor de gederfde winst op de niet uit te voeren werken, een vermindering van dertig procent worden toegepast.

Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum. Het is de koper verder verboden, voor de oplevering van het gehele gebouw, zelf of door derden, werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

6. MATERIALEN.

De bouwheer behoudt het recht om wijzigingen aan onderhavige beknopte 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 aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

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

7. PLANNEN.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De architect wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze.

De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon. De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect.

De 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 enkel geval kunnen deze afwijkingen aanleiding geven tot een vordering tot schadevergoeding of tot ontbinding van de koop.

8. COÖRDINATIE.

Voor een vlotte gang van zaken en een goede en juiste uitvoering van de werken worden alle wijzigingen en supplementen via de bouwheer of zijn aangestelde geregeld. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtsreeks van de klant naar de bouwheer wordt gecommuniceerd.

9. VEILIGHEID.

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften, zoals:

- het dragen van een persoonlijke veiligheidsuitrusting
- het afsluiten van de openingen
- het plaatsen van leuningen
- het gebruik van aangepaste ladders

De bouwpromotor stelt een veiligheidscoördinator aan die ervoor moet zorgen dat het supplementair risico dat ontstaat als gevolg van de interactie van de verschillende aannemers wordt ingedijkt. De veiligheidscoördinator moet voor de start van de werken een veiligheid- en gezondheidsplan opstellen zodat de aannemers deze informatie kunnen verwerken en hiermee rekening kunnen houden.

Tijdens de werken zal de coördinator regelmatig de werken controleren om er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd en zal hij dit bijhouden in verslagen.

Zes maand na het einde van de werken bezorgt hij de bouwpromotor een postinterventiedossier met alle maatregelen die men moet nemen bij latere onderhouds- of verbouwingswerken. In het kader van zijn opdracht zal de veiligheidscoördinator:

- het veiligheids- en gezondheidsplan aanpassen volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken
- het coördinatiedagboek ‘veiligheid’ bijhouden en aanvullen
- na de voorlopige oplevering het postinterventiedossier overdragen aan de bouwheer

10. WERFTOEGANG.

De toegang tot de werf is strikt verboden voor onbevoegden. De koper of zijn vertegenwoordiger kan de werf enkel bezoeken op eigen risico in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de bouwheer, enkel na voorafgaandelijke afspraak.

Tijdens het weekend, vakantieperiodes en buiten de werkuren is de bouwplaats niet voor kopers toegankelijk. De aannemer, bouwheer en architect wijzen elke aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen.

11. EPB-VERSLAG.

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPB-eisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige vergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de energieprestatieverslaggever aan.

De EPB verslaggever berekent het S- en E-peil van de woonentiteiten via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de klant.

Het ’S-Peil’ of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het vat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Het zegt hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de woning een efficiënte vorm heeft.

Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor een appartement en niet voor een appartementsgebouw.

E-Peil houdt ook gedeeltelijk rekening met isolaties maar eveneens met de technische installatie (type verwarming en ventilatie). E-peil met maximum E30 wordt vereist.

Het behalen van de vereiste S- en E-waarden, is geen streven op zich, maar zal zich in de toekomst vooral laten voelen in het energieverbruik van de woning en het aangename leefklimaat binnenin de woning eenmaal ze bewoond wordt.

De EPB verslaggever zal een startverklaring opmaken en indienen voor de start van de werken en zal aan het einde van de werken een EPB-verslag afleveren, binnen de 6 maand na het einde van de werken.

Te ....., dd. .....

Voor akkoord,

de bouwheer,

Voor akkoord,

de koper,

IV. ALGEMENE BETALINGSVOORWAARDEN

5% van de totale waarde wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de te betalen som bij akte. Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingsschijven voor de constructiewaarde van de appartementen:

1e schijf 10% na de werfinrichting en afbraak
2e schijf 10% na de vloerplaat fundering
3e schijf 15% na de vloerplaat 1e verdieping
4e schijf 10% na de vloerplaat 3e verdieping
5e schijf 10% na de dakconstructie
6e schijf 10% na de leidingen van de technieken
7e schijf 10% na het buitenschrijnwerk
8e schijf 10% na de bevloering
9e schijf 10% na plaatsing sanitaire toestellen
10e schijf 5% bij de voorlopige oplevering