

VERKOOPSLASTENBOEK

residentie

Sea Born

**Grote Markt 31-32-33
B-8370 Blankenberge**

bouwheer/promotor

Select City Building nv
Heidelbergstraat 26A
B-8210 Loppem
Tel: +32 (0)475 30 13 30
Fax: +32 (0)475 75 31 38
E-mail: stefaan@sebbuilding.be
info@select-building.be

architect

Grimmelprez Frederik bvba
Kerkstraat
B-8370 Blankenberge 83
Tel: +32 (0)50 67 64 99
Fax: +32 (0)50 67 89 44
E-mail: frederik.grimmelprez@pandora.be

WAT BIEDEN WIJ MEER!

- Acryl bad – lavabo in badkamermeubel met luifel en verlichting
- Sanbloc-hangtoilet met handwaslavabo en designspiegel
- Thermostatische kranen
- Betegeling tot plafondhoogte eindigend op volle tegel in badkamer
- Extra TV-aansluiting in 1 slaapkamer
- Mogelijkheid tot verandering bij voorverkoop (mits afspraak met architect)
- Speciaal afgewerkte inkomhall met verlichting en brievenbussen
- Afwerking keuken in krasvrije plaat (aspect beuk of wit), toestellen type Whirlpool of gelijkwaardig
- Fietsenberging
- Natuursteen in sas, hall en bordessen.
- Ruime terrassen vooraan

1	ALGEMEENHEDEN	4
1.1	Voorwerp van de onderneming	4
1.2	Plannen	4
1.3	Lastenboek.....	4
1.4	Materialen	4
1.5	Ereloon architecten/ingenieur.....	4
1.6	Wijzigingen.....	4
1.7	Aansluitingen.....	4
1.8	Taksen en belastingen	5
1.9	Oplevering.....	5
2	GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW – BEGRIPSOMSCHRIJVING.....	6
2.1	Gemene delen.....	6
2.2	Privatieve delen.....	6
3	BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	7
3.1	Gelijkvloers.....	7
3.2	appartement 101 : verdiep 1	7
3.3	appartement 102 : verdiep 1	7
3.4	appartemenT 103 : verdiep 1	8
3.5	Typeappartement 1 : verdiep 2-3-4	8
3.6	Typeappartement 2 : verdiep 2-3-4	8
3.7	Typeappartement 3 : verdiep 2-3-4	8
3.8	Typeappartement 4 : verdiep 2-3-4	9
3.9	appartement 501 : verdiep 5	9
3.10	appartement 502 : verdiep 5	9
3.11	appartement 503 : verdiep 5	10
3.12	appartement 601 : verdiep 6	10
4	DE RUWBOUW	10
4.1	beschrijving van de werken, materialen en leveringen	10
4.1.1	Het afsluiten van de bouwplaats.....	10
4.1.2	Diverse aansluitingen.....	10
4.1.3	Het slopen, schoren en beplanken	10
4.2	De grondwerken, uitgravingen en grondopruiming.....	11
4.3	Draagstructuur en gevels	11
4.4	Niet dragende binnenwanden	11
4.5	Gewapend beton.....	11
4.6	Vloerplaten	11
4.7	Buitenschrijnwerk	11
4.7.1	PVC.....	11
4.8	De dakafwerking.....	11
4.8.1	Platte daken	11
4.8.2	Hellende daken	11
4.9	De isolatie	11
4.9.1	Hydro-isolatie (waterdichting).....	11
4.9.2	Thermische isolatie	11
4.9.3	Akoestische isolatie.....	12
4.10	Lood – zink.....	12

4.11	Het rioolnet.....	12
4.12	Balkons	12
4.13	Terras duplex	12
5	AFWERKING GEMENE DELEN.....	12
5.1	Inkom windvang appartementen	12
5.2	TrappeNhuizen.....	12
5.3	Gelijkvloers.....	12
6	DE AFWERKING VAN HET GEBOUW	12
6.1	Pleisterwerken – cementering	12
6.2	De muurbekleding	13
6.3	vloeren en vloerbekleding in het algemeen.....	13
6.3.1	Vloeren.....	13
6.3.2	Plinten	13
6.3.3	Venstertabletten	13
6.4	Glaswerken	13
6.5	Schrijnwerk.....	13
6.5.1	Buitenschrijnwerk.....	13
6.5.2	Binnenschrijnwerk	14
6.5.3	Sluitwerk.....	14
6.6	keuken.....	14
6.7	De sanitaire installatie	14
6.7.1	Afvoerleidingen.....	14
6.7.2	Leiding voor warm en koud water.....	14
6.7.3	Warmwater productie	14
6.7.4	Koud water	14
6.7.5	Sanitaire toestellen.....	14
6.8	meubilair.....	15
6.9	elektriciteit	15
6.9.1	Algemeen	15
6.9.2	Appartementen.....	15
6.10	Ventilatie	16
6.11	Video- en parlofonie	16
6.12	Telefoon	16
6.13	Radio en TV	16
6.14	Centrale verwarming	16
6.15	De lift.....	16
6.16	schilderwerken	17
6.17	Zettingen van het gebouw	17
6.18	oplevering.....	17
7	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.....	17
7.1	principe.....	17
8	OPMERKINGEN	17

1 ALGEMEENHEDEN

1.1 VOORWERP VAN DE ONDERNEMING

De onderneming heeft tot doel het oprichten van een appartementsgebouw, genaamd:
Residentie "Sea Born"
Grote Markt 31-32-33
B-8370 Blankenberge

1.2 PLANNEN

De plannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten, na meting van het terrein. De verschillende maten die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. De getekende kasten, bemeubeling, enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

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

De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren en de oppervlakte van de terrassen. De gevels zijn vol berekend.

1.3 LASTENBOEK

De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect nodig worden geacht.

1.4 MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht, sommige materialen voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene; dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden kunnen bekomen worden door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz...).

Documentatie en stalen van alle hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer. Keuze door de koper van andere materialen dan deze hoger beschreven zal aanleiding geven tot een verrekening.

1.5 ERELOON ARCHITECTEN/INGENIEUR

Het ereloon van de architecten en/of ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van gevraagde decoratiewerken of wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel aangevraagd door de koper. De koper regelt rechtstreeks de eventuele vergoedingen met de architect en/of ingenieur.

1.6 WIJZIGINGEN

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvende lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren en voor zover ze voldoen aan de reglementen van de mede-eigendom en niet nadelig zijn voor de stevigheid van het gebouw, het uitzicht ervan, de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning of andere (o.a. stabiliteit).

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De architect en/of ingenieur kan geheel alleen en volstrekt vrij oordelen over dergelijke vragen van kopers. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering eerst schriftelijk dient goed te keuren. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost van 15% (vijftien procent) aangerekend voor de administratie- en uitvoeringskosten. Alle wijzigingen dienen op voorhand betaald te worden, alvorens een en ander wordt uitgevoerd.

Door het feit van ingrijpende wijzigingen ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

1.7 AANSLUITINGEN

De water-, gas-, elektriciteit-, Tv-distributie, telefoon- en rioleringaansluitingen evenals het plaatsen van de meters en de tellerkast blijven ten laste van de kopers.

- Elektriciteit: Extra private voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening. Alle kosten zoals aansluitingen, abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, enz... zijn ten laste van de verkopers.
- Water, elektriciteit en gas : vanaf de indienststelling worden de meters rechtstreeks op de klant gezet.
- Een leveringscontract wordt u opgestuurd.

1.8 TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW en andere eventuele taksen op facturen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van de appartementen bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen. Daarom moeten zij de bouw- en wegenistaksen alsook de reglementaire belastingen dragen, kortom alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de onderneming opgenomen worden. Dit geldt niet voor ruilovereenkomsten.

1.9 OPLEVERING

De werken zullen afgeleverd worden na aanvaarding door de architect of bouwheer. De aanvang van om het even welke werkzaamheden door de koper zal gelden als oplevering en in bezit name van dit eigendom.

De sleutels worden overhandigd aan de koper nadat alle facturen voldaan zijn.

2 GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW – BEGRIJSOMSCHRIJVING

2.1 GEMENE DELEN

- Het ondeelbare gedeelte der grond
- Het opmaken van de plannen van het gebouw
- De bouwaks
- Het grondwerk, fundamenteën, metselwerk, binnentussenschotten, waterafvoeren
- De riolering
- Bevloering van het voetpad
- De bekleding en de voltooiing van de gewone gemeenschappelijke delen
- De trap en trapleuning
- De volledige lift: machine en kooi inbegrepen
- Het buitenraamwerk: vensterramen en deuren
- Het buitenglaswerk in dubbele beglazing
- Het binnenhoutwerk van de gewone gemeenschappelijke delen
- De opgaande hoofdleidingen van sanitair, gas en elektriciteit
- De schouwpijpen
- Statische en mechanische verluchting
- De minuterie en de verlichtingsapparaten van de gemene delen
- De videofoon en deuropener
- De buitenschilderwerken van de gemene delen
- De balustrade aan de voorgevel
- Het plaatsen van de water-, gas- en elektriciteitsmeters
- Alle dakwerken

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld; ze is dus niet beperkend.

2.2 PRIVATIEVE DELEN

- De plafonnering van de metselwerken en zoldering
- De vloerbekleding, faiencebekleding
- De binnenramen met hun hang- en sluitwerk
- De sanitaire installatie
- Het volledige installeren van de individuele centrale verwarming
- De keukeninrichting

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld; ze is evenmin beperkend.

3 BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

3.1 GELIJKVLOERS

Gemeenschappelijk bestaande uit:

- Traphal en lift
- Inkom: videofoon + brievenbussen
- Fietsenberging

Privatief gedeelte bestaande uit:

- 4 garageboxen met manuele sectionale poort
- 6 bergingen
- Handelsruimte met kelder

3.2 APPARTEMENT 101 : VERDIEP 1

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Hangtoilet 1
- Keuken met muurvast meubilair
- Woonkamer met terras
- Hangtoilet 2
- Badkamer met bad en douche, 2 lavabo's, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1 met terras
- Slaapkamer 2

3.3 APPARTEMENT 102 : VERDIEP 1

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, dubbele lavabo, toilet, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

3.4 APPARTEMENT 103 : VERDIEP 1

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast,...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, toilet, 2 lavabo's, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

3.5 TYPEAPPARTEMENT 1 : VERDIEP 2-3-4

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, dubbele lavabo,kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- hangtoilet
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

3.6 TYPEAPPARTEMENT 2 : VERDIEP 2-3-4

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, toilet, dubbele lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

3.7 TYPEAPPARTEMENT 3 : VERDIEP 2-3-4

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, dubbele lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

3.8 TYPEAPPARTEMENT 4 : VERDIEP 2-3-4

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1

3.9 APPARTEMENT 501 : VERDIEP 5

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Trap op terras naar terras op zesde verdieping
- Terras op zesde verdieping
- Badkamer met bad, dubbele lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Hangtoilet
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

3.10 APPARTEMENT 502 : VERDIEP 5

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Trap op terras naar terras op zesde verdieping
- Terras op zesde verdieping
- Badkamer met bad, toilet, dubbele lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2

3.11 APPARTEMENT 503 : VERDIEP 5

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Terras aan inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, toilet, dubbele lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3

3.12 APPARTEMENT 601 : VERDIEP 6

Gemeenschappelijk deel bestaande uit:

- Traphal, bordes en lift

Privatief gedeelte bestaande uit:

- Inkom
- Hangtoilet
- Keuken met muurvast meubilair
- Berging (cv-ketel, plaats voor wasmachine, droogkast, ...)
- Woonkamer met terras
- Badkamer met bad, douche, dubbele lavabo, kast, spiegel en luifel met ingebouwde spots, volgens grondplan appartementen
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2 met terras

4 DE RUWBOUW

4.1 BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

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

4.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt – op zijn kosten – voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Blankenberge ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft echter het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

4.1.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, radio en Tv-distributie, telefoon en riolering vallen ten laste van de koper zoals hierboven onder punt 1.7 nader beschreven.

4.1.3 Het slopen, schoren en beplanken

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

4.2 DE GRONDWERKEN, UITGRAVINGEN EN GRONDOPRUIMING

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

In de aannemingssom zijn begrepen:

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

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut ten einde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegde ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

4.3 DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in tralieblokken of in volle betonblokken. De gevelwanden worden thermisch geïsoleerd. De buitengevels worden afgewerkt volgens ontwerp architect met verschillende materialen als bvb. gevelsteen, natuursteen, architectonisch beton, pleistergevel, enz. Kleur en structuur te bepalen door de architect.

4.4 NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

Alle niet dragende muren worden uitgevoerd met thermoblokken (type Isolava o.d.).

4.5 GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau en gebeurt conform de voorschriften van de ingenieur en toepassing van de Euronormen. De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke stabiliteitsingenieur. De hoofdbewapening is in staal, 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 trapslede en kolommen, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

4.6 VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen volgens voorschriften van de ingenieur.

4.7 BUITENSCHRIJNWERK

4.7.1 PVC

De buitenramen van de verdiepingen – appartementen worden uitgevoerd in PVC. Alle verglaasde delen bestaan uit dubbele beglazing K-waarde 1,1.

4.8 DE DAKAFWERKING

4.8.1 Platte daken

Meerlaagse dakdichting waarin polyurethaanisolatie of gelijkwaardig product wordt ingewerkt en waarvan in de afwerkinglaag leischilfers zijn toegevoegd. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een tienjarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

4.8.2 Hellende daken

Met storm- en tegelpannen conform richtlijnen bouwvergunning en volgens de voorschriften aangebracht op latwerk en menuiserie onderdakplaten en isolerende spijkerflensdekens. Kleur en soort pannen te bepalen door de architect.

4.9 DE ISOLATIE

4.9.1 Hydro-isolatie (waterdichting)

Overal waar nodig zal een roofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om opstijgend vocht te vermijden.

4.9.2 Thermische isolatie

- De voor- en achtergevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met isolatie, het glaswerk door de isolerende glaspartijen (dubbel glas)
- Dakopbouw met thermische isolatie

4.9.3 Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren: Op de ruwe betonoppervlakte wordt een isolerende en akoestische laag schuimbeton gelegd met daarop een akoestische "mat" type Alvéolit 5+ of gelijkwaardig. Daarop wordt een vezelversterkte afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (hout of tapijt, keramiek of natuursteen). Tussen de chape en de zijmuren wordt een akoestische randstrook geplaatst

4.10 LOOD – ZINK

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in PVC of zink met aangepaste diameter. Loodwerk: de aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

4.11 HET RIOOLNET

Uitvoering conform het gemeentelijke reglement. De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn type Geberit (of gelijkwaardig). De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede ten einde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in het stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

4.12 BALKONS

Geprefabriceerde fijnkorrelige architectonische betonelementen. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect. Balustrades vooraan in aluminium, geanodiseerd metaal of glaswerk. Model en kleur te bepalen door de architect.

4.13 TERRAS DUPLEX

De dakterrassen worden bekleed met een betondal 50/50 (kleur lichtgrijs) .

5 AFWERKING GEMENE DELEN

(inkom + trapzalen)

Het plan en ontwerp van de inkom worden opgemaakt door de architect van het gebouw.

5.1 INKOM WINDVANG APPARTEMENTEN

- Deurensemble met elektrisch slot te bedienen vanuit het appartement via de videofoon
- Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat + appartementnummering + videofoon
- Vloerbekleding in natuursteen
- Plafond met sierverlichting bediend met infrarood bewegingsschakelaar

5.2 TRAPPENHUIZEN

Betontreden in gepolijst beton. Trapleuning in metaal geschilderd of gemoffeld of aluminium. Muren afgewerkt met decoratief spuitwerk. Vloerbekleding bordessen in natuursteen.

5.3 GELIJKVLOERS

- Vloer: polijstbeton in de garages en fietsenberging.
- Vloerbekleding inkom in natuursteen.
- Muren: metselwerk proper gevoegd of beton in de garages en fietsenberging.
- Plafonds: predallen beton
- Deuren: standaard en/of RF-deuren, klaar om te schilderen
- Manuele individuele garagepoorten

6 DE AFWERKING VAN HET GEBOUW

6.1 PLEISTERWERKEN – CEMENTERING

De muren en de plafonds zullen vlak afgewerkt worden.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. De muren en plafonds van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden eveneens afgewerkt met gipsmortel en decoratief spuitwerk.

6.2 DE MUURBEKLEDING

De muurtegels zijn faiencetegels met glanzend oppervlak en bestand tegen chemische inwerking. Met de grootste zorg uit te voeren. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit. Er is vrije keuze van faiencetegels met een handelswaarde van € 20,00 / m² Excl. BTW – niet geplaatst. De plaatsing is ten laste van de bouwheer.

Meerprijzen voor het plaatsen van listellen, decoraties, speciaal voegsel en het niet “recht op recht” plaatsen van de faience, alsook alle andere specifieke vereisten vallen ten laste van de koper.

Detailering:

- Keuken : tussen de keukenkasten
- Badkamer : faiencetegels “recht op recht” eindigend op volle tegel tot ca. plafondhoogte
- Douche : faiencebekleding “recht op recht” eindigend op volle tegel tot ca. plafondhoogte

6.3 VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN

6.3.1 Vloeren

- Gemeenschappelijke inkom + gemeenschappelijke hall op het gelijkvloers + bordes voor de lift: natuursteen.
- Keuken, badkamer, douchekamer, WC, berging, inkom privé gedeelte: keramiekvloer naar keuze, voor zover niet geplaatst. Handelswaarde tot € 29,00 / m² Excl. BTW.
- Terrassen: in zichtbaar blijvend architectonisch beton
- Terrassen van het dakappartement en app 503: gepolierde grijze betondal 50/50. Handelswaarde € 18,00 / M² Excl. BTW. Plaatsing voorzien op tegel dragers.
- Woonkamer: Keramiekvloer naar keuze, voor zover niet geplaatst. Handelswaarde tot € 29,00 / m² Excl. BTW.
- Slaapkamers: laminaat. Handelswaarde tot € 13,00 / m² Excl. BTW niet geplaatst.

De plaatsing van de vloertegel valt ten laste van de bouwheer dit tot zover dat deze “recht op recht” worden geplaatst, een maximum afmeting hebben van 40cm x 40cm, op een enkele verlijming worden gelegd en op de traditionele manier worden opgeschuurd.

Meerprijzen voor het plaatsen van decoraties, dubbel verlijmen, het niet “recht op recht” plaatsen, grotere afmetingen, evenals het opvoegen met speciaal voegsel alsook alle andere specifieke vereisten vallen ten laste van de koper.

Bij niet plaatsing wordt de handelswaarde gecrediteerd à € 10,00 / m² Excl. BTW voor de slaapkamers en à € 25,00 / m² Excl. BTW voor de overige vloeren.

6.3.2 Plinten

Bij keramiekvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer.

Handelswaarde € 6,00 €/Lm Excl. BTW.

Bij laminaat of vast tapijt: plinten in overeenstemming met de bekleding (geen H.W.).

In de bad- en douchekamer is de faiencebekleding tot op de vloer.

6.3.3 Venstertabletten

Binnenzijde: In natuursteen. Voorzien daar waar nodig. (Standaard Moleanos)

Buitenzijde : aluminium dorpels.

Model en kleur te bepalen door de architect.

In de badkamer(s) worden de vensters uitbekleed in faience

6.4 GLASWERKEN

Een dubbele beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen volgens de normen.

6.5 SCHRIJNWERK

6.5.1 Buitenschrijnwerk

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met PVC-profielen.

Alle verglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing.

De garages palend aan de openbare weg zijn voorzien van een manuele sectionale poort.

6.5.2 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke branddeuren, brandweerstand RF 30'. De oplevering gebeurt met een cilinderslot die past op de inkomdeur. De deur tussen inkom en leefruimte is een beglaasde deur.

De binnendeuren zijn voorgeplamuurd met deurkozijnen en chambranles in de beste houtsoort of MDF.

6.5.3 Sluitwerk

De ingangdeuren op gelijkvloers zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Er zijn cilindersloten voorzien voor inkomdeur van elk appartement. Verder is een cilinderslot voorzien voor respectievelijk garage en brievenbus.

Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma zoals Mauer, Litto of gelijkwaardig.

Siertrekkers in inox zullen volgens aanduiding door de architect aangebracht worden aan de hoofdinkom. Deurknoppen en deurbekers in private delen (appartementen) zijn van het aluminium type.

6.6 KEUKEN

Keuken volgens detailplan, uitvoering in wit of beuk krasvrije plaat (verandering mogelijk):

- De zijden, bodems en legplanken van de kasten zijn in spaanplaat en gemelamineerd aan twee zijden
- Sokkels met watervast multiplex bekleed met gestratificeerde plaat
- Verstelbare legplanken in alle kasten, de planken alzijdig afgeplakt
- Scharnieren met clipsysteem, regelbaar
- De deuren van de kunststofkeukens zijn bekleed met hardlaminaat
- De werkbladen zijn bekleed met krasvrije gestratificeerde plaat
- Elke keuken wordt voorzien van besteklade en vuilnisbakje

De volgende toestellen zijn meegeleverd voor de appartementen:

- Spoeltafel in inox, type Franke of gelijkwaardig
- Ééngreeps mengkraan met beweegbare uitloop
- Ceramische elektrische kookplaat
- Inbouwoven
- Koelkast ca. 155 liter, met diepvriesvak
- Motorloze dampkap (aangesloten op het centraal frequentie gestuurde afzuigstelsel)
- Vaatwasmachine
- Ingebouwde microgolfoven

Van de keukens zal een afzonderlijk dossier per appartement samengesteld worden door de leverancier met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen.

De toestellen zijn van een gerenommeerd merk Whirlpool of gelijkwaardig.

6.7 DE SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij.

6.7.1 Afvoerleidingen

Worden uitgevoerd in "Geberit" buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

6.7.2 Leiding voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in kunstleiding polypropyleen van het merk Nirron of gelijkwaardig.

6.7.3 Warmwater productie

De warmwater productie in de appartementen (bad- en douchekamer) gebeurt via de individuele verwarmingsketel op gas.

6.7.4 Koud water

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met individuele watertellers, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

Elk appartement beschikt over een individuele afsluitkraan toevoer water.

6.7.5 Sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen. Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit. Kwaliteitskraanwerk, Ideal Standard of gelijkwaardig (levenslange garantie).

BAD

In acryl, met ééngreepsmengkraan + badgarnituur

WC HALL

Hang-WC, type sanbloc, in wit porselein met spoelreservoir, dubbele witte kunststofzitting + papierrolhouder.

HANDWASLAVABO WC

In porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel, handdoekdrager en designspiegel.

LAVABO BADKAMER VOLGENS PLAN

Inbouwmodel in porselein of gelijkwaardig in lavabomeubel + ééngreepsmengkraan, warm en koud water + alle toebehoren, spiegel, luifel met ingebouwde spots. Indien er genoeg vrije ruimte is in de badkamer wordt er een kolomkast voorzien. Indien er geen ruimte genoeg is voor een kolomkast wordt er boven de lavabo een spiegelkast voorzien.

KEUKEN

Spoeltafel met inoxbak, zoals voorzien in keuken punt 6.6 met ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop.

6.8 MEUBILAIR

Is in elk appartement voorzien volgens aanduiding plan architect.

Badkamermeubel: keuze maken bij "Van Marcke" – breedte volgens plan

Elk meubel bevat:

- Legblad met uitsnijding voor één lavabo
- Spiegel boven lavabo met kolomkast ernaast indien mogelijk + luifel met ingebouwde spots
- Kastjes onder lavabo

6.9 ELEKTRICITEIT

6.9.1 Algemeen

Aard van de stroom 220 Volt – wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij Electrabel.

Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de lift.

De hoofdschakelaar en de hoofdverdeelkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast.

Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement.

De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design. Verlichte drukknoppen in de gemeenschappelijke delen. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder luchters, noch lampen.

Is echter voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen.

Enkel het buizenet met bekabeling voor aansluiting telefoon, TV en radio is voorzien.

Verder zij er volgende voorzieningen:

6.9.2 Appartementen

6.9.2.1 Woonkamer

- 2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting
- 4 stopcontacten op plintheoogte en 1 dubbel stopcontact voor radio/TV
- 1 aansluitpunt telefoon
- 1 stopcontact distributie

6.9.2.2 Keuken

- 1 lichtpunt boven het werkblad enkele richting
- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 voeding voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor dampkap
- 3 stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor microgolfoven

6.9.2.3 Inkomhall

- 1 of méér lichtpunten aan het plafond, dubbele richting
- 1 bel- en video-installatie

- 1 stopcontact

6.9.2.4 WC

- 1 lichtpunt enkele richting

6.9.2.5 Slaapkamers

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting TV in één van de slaapkamers

6.9.2.6 Badkamer

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 lichtpunt boven wastafel (in meubel) enkele richting
- 1 dubbel stopcontact

6.9.2.7 Berging

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast
- 1 stopcontact

6.10 VENTILATIE

De verluchting van de badkamers, wc's en bergingen wordt uitgevoerd met een algemeen elektrisch ventilatiesysteem. De keukens bij middel van een afzuigkap aangesloten op het centraal frequentie gestuurde verluchtingssysteem.

6.11 VIDEO- EN PARLOFONIE

Een volledige video- en parlofooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de belknop welke zich bevindt aan de inkomdeur van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur in het gebouw bedient.

Belinrichting: per appartement 1 drukknop aan de videofoon in de inkomhall en 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De video- en parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhall van het gebouw.

6.12 TELEFOON

Aanwezig in ieder appartement wordt het buizenet met bekabeling voorzien voor de mogelijke aansluiting op het telefoonnet in de woonkamer.

6.13 RADIO EN TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV distributienet in de woonkamer en in één slaapkamer. Het buizenet met bekabeling zijn aanwezig, bekabeling komt samen aan de zekeringskast.

6.14 CENTRALE VERWARMING

Appartementen

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een centrale ketel op aardgas en warm water naar plaatstalen radiatoren. De besturing gebeurt door middel van een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling geplaatst in de woonkamer.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -10°C, voor het aanpalende appartement wordt een temperatuur van +10°C genomen:

- Inkom: 18°C
- Woonkamer + keuken: 22°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer: 24°C

6.15 DE LIFT

Elektrische, mechanische lift.

Technische kenmerken:

- Nuttige last: 450 kg (= gewicht 6 personen)
- Aard van de bediening: automatische drukknopen (blokkeringsbesturing)
- Liftdeuren: telescopische schuifdeuren

De uitrusting is conform aan ARAB 02/09/1983 en aan de Euronormen. Voor de indienststelling wordt deze gekeurd door een erkend controleorganisme.

6.16 SCHILDERWERKEN

De private gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en behangwerk.

De gemeenschappelijke gedeelten, uitgezonderd tellerlokalen, fietsenberging en garages worden met schilderwerk afgewerkt of samengevat:

- Liftdeuren
- Muren en plafonds traphall
- Deuren traphall
- Metaalwerk wordt geschilderd of is gelakt of gemoffeld of bestaat uit aluminium.

6.17 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstelling van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

6.18 OPLEVERING

Het geheel op te leveren, bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval. Voor het overhandigen van de sleutels zal de kopers het saldo betaald hebben. Door het betrekken van het appartement of het uitvoeren van decoratiewerken aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.

7 ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

7.1 PRINCIPE

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek 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 hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte
- Dit lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom
- In bijlage: grondplan appartement of garage

8 OPMERKINGEN

Datum

Voor akkoord,
de bouwheer of gevolmachtigde,

Voor akkoord,
de koper,

