

VERKOOPLASTENBOEK

RESIDENTIE "LONGCHAMPS"



**PAUL DE SMET DE NAEYERSTRAAT 4
B- 8430 MIDDELKERKE**

RESIDENTIE 'LONGCHAMPS

"levenslang wonen in een leeftijdsvriendelijke buurt met extra aandacht voor veiligheid en comfort"

- *appartementen van verschillende grootte en inrichting, met 2 slaapkamers*
- *een tijdloze architectuur, welke het straatbeeld zal verfraaien*
- *traditionele, duurzame materialen en afwerkingsmaterialen van hoge kwaliteit*
- *extra aandacht voor beveiliging door toepassing van videofonie - beveiligde inkomdeur + spionoog - traphal lichtbediening via infra-rood detectie.*
- *voortreffelijke thermische en akoestische isolatie*
- *ruime private terrassen aan de zonnzijde*
- *keuken-installatie met alle apparaten als keramische kookvuren – combi-microgolfoven - koelkast*** - vaatwas - dampkap - spoeltafel*
- *mechanische verluchting volgens ventilatiesysteem D*
- *verwarming op gas met radiatoren*
- *plaats voor het hangen van fietsen*

RESIDENTIE 'LONGCHAMPS'

VERKOOPSLASTENBOEK APPARTEMENTEN

LIGGING :

PAUL DE SMET DE NAEYERSTRAAT 4
B- 8430 MIDDELKERKE

BOUWHEER :

THV LONGCHAMPS
OOSTSTRAAT 30
B- 8434 WESTENDE

ARCHITECT :

bvba B.A.U.
architectenbureau B. & C. Coussée
Handelsstraat 78 bus 1
B- 8800 ROESELARE

STABILITEITSTUDIE :

Studiebureau WITTOUCK bvba
Lekedorpstraat 101
B- 8600 LEKE

INHOUDSTAFEL

| | | |
|-------|--|----|
| 0.1. | ALGEMEENHEDEN | 5 |
| 0.2. | DOCUMENTEN : | 5 |
| 1. | DE RUWBOUW | 6 |
| 1.1. | BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN | 6 |
| 1.2. | DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING | 6 |
| 1.3. | DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS | 7 |
| 1.4. | NIET- DRAGENDE BINNENWANDEN | 7 |
| 1.5. | NATUURSTEEN | 7 |
| 1.6. | GEWAPEND BETON | 7 |
| 1.7. | VLOERPLATEN | 7 |
| 1.8. | BUITENSCHRIJNWERKEN | 8 |
| 1.9. | DAKAFWERKING | 8 |
| 1.10. | ISOLATIE | 8 |
| 1.11. | LOOD-ZINK | 9 |
| 1.12. | RIOLERINGSNET | 9 |
| 1.13. | BALKONS | 9 |
| 1.14. | TERRAS | 9 |
| | | |
| 2. | AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN | 9 |
| 2.1. | INKOM WINDVANG APPARTEMENTEN | 10 |
| 2.2. | TRAPPENHUIS | 10 |
| | | |
| 3. | DE AFWERKING VAN HET GEBOUW | 11 |
| 3.1. | PLEISTERWERKEN - CEMENTERING - SPUITPLAMUUR | 11 |
| 3.2. | DE MUURBEKLEDING (FAIENCEN) | 11 |
| 3.3. | VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN | 11 |
| 3.4. | GLASWERKEN | 12 |
| 3.5. | SCHRIJNWERK | 12 |
| 3.6. | KEUKEN | 13 |
| 3.7. | DE SANITAIRE INSTALLATIE | 14 |
| 3.8. | MEUBILAIR | 15 |
| 3.9. | ELEKTRICITEIT | 15 |
| 3.10. | VENTILATIE | 16 |
| 3.11. | VIDEO EN PARLOFONIE | 17 |
| 3.12. | TELEFOON | 17 |
| 3.13. | UTP en TV | 17 |
| 3.14. | VERWARMING OP CV | 17 |
| 3.15. | DE LIFT | 18 |
| 3.16. | BRANDBEVEILIGING | 18 |
| 3.17. | SCHILDERWERKEN | 18 |
| 3.18. | OPLEVERING | 18 |
| | | |
| 4. | ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN | 18 |
| 4.1. | PRINCIPE | 18 |
| 4.2. | PLANNEN EN TEKENINGEN | 19 |
| 4.3. | WIJZIGINGEN | 19 |
| 4.4. | MATERIALEN | 20 |
| 4.5. | TOEGANG TOT DE WERF | 20 |
| 4.6. | BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN | 20 |
| 4.7. | DIVERSE | 20 |
| 4.8. | ERELOON ARCHITECT | 21 |

RESIDENTIE 'LONGCHAMPS'

0.1. ALGEMEENHEDEN

Het project bestaat uit 5 appartementen

APPARTEMENTEN :

GELIJKVLOERS :

- 1 inkomhal met sas + parlofoon en brievenbussen
- 1 handelsruimte

VERDIEPING 1/2/3/4 :

Via de trap en lift bereikt men deze verdiepingen

- telkens 1 appartement met elk 2 slaapkamers
- living / eetplaats
- ruime keuken / berging
- sanitairen ;
 - o toilet in de badkamer
 - o badkamer met inloopdouche + 1 lavabo
- ruim balkon – ZUID, ZUID/WEST georiënteerd

DAK- DUPLEXVERDIEPING :

Via de trap en lift bereikt men de dakverdieping

- 1 appartement met 2 slaapkamers op het duplexniveau
- grote living / eetplaats
- ruime keuken / berging
- afzonderlijk toilet met handwastafeltje

DUPLEXNIVEAU

- via een binnentrap bereikt men de duplexverdieping
- 2 ruime slaapkamers
- badkamer met douche + en 1 lavabo
- afzonderlijk toilet
- ruime berging

0.2. DOCUMENTEN :

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door bvba B.A.U. - architectenbureau B. & C. Coussée en volgens de stabiliteitstudie, opgemaakt door het ingenieursbureau Wittouck. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovenvernoemde studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, of techniek of vereist door de administratie.

1. DE RUWBOUW

1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

RESIDENTIE 'LONGCHAMPS' 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

1.1.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer-promotor zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken.

De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Middelkerke.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwer gedurende de ganse tijd van de aanneming.

De bouwheer-promotor heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer-promotor .

1.1.2. Diverse aansluitingen

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

De definitieve aansluiting op water, elektriciteit, gas, riolering, radio / T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

1.2. DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING

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

In de aannemingssom zijn begrepen :

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

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 moeten behoorlijk gestut worden teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek is toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie stabiliteit en het stabiliteitsconcept gelast.

1.3. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

1.3.1. Metselwerken

- a) *Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze :*
- *de buitenzijde in gevelparementstenen voor de achtergevel, en architectonische witte betonelementen voor de voorgevel, volgens keuze van de architect*
 - *de spouw tussen de gevelsteen / betonelementen en de binnenmuur is voorzien van een aangepaste en uiterst verzorgd geplaatste isolatie, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur;*
 - *het binnendeel van de buitenmuur is in gebakken aarde snelbouw-blokken, of gelijkwaardige*
 - *dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in tralie-blokken of in volle blokken.*

Kleur en structuur van de gevelmaterialen is te bepalen door de architect

1.4. NIET- DRAGENDE BINNENWANDEN

Alle muren worden uitgevoerd in traditoneel metselwerk met snelbouwstenen of thermoblokken dikte 9, 14 en 19 cm, achteraf met gips gepleisterd.

1.5. NATUURSTEEN

De natuursteenplaten voor de dorpels zijn afkomstig van de beste steengroeven. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect.

Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen.

1.6. GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

De hoofdwapening 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 de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.7. VLOERPLATEN

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

1.8. BUITENSCHRIJNWERKEN

1.8.1. PVC - buitenschrijnwerk

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met isolerende PVC-profielen. Dikte in functie van de grootte van het chassis.

Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing.

Kleur en afwerking te bepalen door de architect.

1.8.2. Houten buitenschrijnwerk

De buitendeuren aan de inkom van het appartementsgebouw worden uitgevoerd in hout. De buitenzijde van de deuren wordt afgewerkt en behandeld met 3 lagen houtveredelingsproduct. Hout te schilderen volgens de kleurkeuze van de architect.

1.9. DAKAFWERKING

1.9.1. Platte daken

1.9.1.1. dakterras (met hardhouten plankenvloer)

Meerlaagse dakdichting uitgevoerd door een gespecialiseerde firma waarin drukvaste isolatieplaten geplaatst worden en waar op de afwerkingslaag de plankenvloer geplaatst wordt op tegelsteunen.

1.9.1.2. platte daken

Meerlaagse geïsoleerde dakverdichting.

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud door de bewoners/eigenaars.

1.9.2. Hellende daken

Met gebakken pannen volgens de voorschriften aangebracht op latwerk en onderdakplaten en isolerende spijkerflensdekens.

Kleur en soort pannen te bepalen door de architect.

1.10. ISOLATIE

1.10.1. Hydro-isolatie

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

1.10.2. Thermische isolatie

- a) Vloeren tussen de verdiepingen ;
het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie
 - op de vloerplaat gelijkvloers om de warmteverliezen naar de volle grond op te vangen
 - op de plaat boven het plafond van de dakverdiepingen/dakterras
- b) Spouwmuren ;
de gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met polyurethaan-isolatie of gelijkwaardige, het glaswerk door de isolerende glaspartijen
- c) Platte daken ;
platte daken worden geïsoleerd d.m.v. polyurethaanisolatie of gelijkwaardige

- d) *Hellende daken ;
tussen de houten spanten of kepers worden minerale woldekens met
aangepaste diktes aangebracht. De verschillende diktes en lambda waarden
worden bepaald door de EPB verslaggever.*

1.10.3. Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de "vlottende deklaag".

Op de thermische isolatie wordt een uitvullingslaag gelegd als uitvulling en egalisatie van de vloerleidingen. Op deze uitvullingslaag wordt een akoestisch isolerend membraan gelegd.

Daarna wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (keramiek of natuursteen, of andere).

1.11. LOOD-ZINK

De afvoerbuizen en goten voor het regenwater worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter/sectie. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

1.12. RIOLERINGSNET

De binnenrioleringsbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen type Geberit (of gelijkwaardige).

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 ellebogen, verbindings- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriolering, conform de gemeentelijke verordeningen.

1.13. BALKONS

Met architectonisch betonelementen.

Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect.

Verdieping 1, 2, 3 en 4 : Balkonleuningen in aluminium balusters met glasinulling. De balusters worden gemoffeld. Kleur volgens de keuze van de architect.

1.14. TERRAS

Het terras wordt bedekt met hardhouten plankenvloer (Bankirai of gelijkwaardige) of terrastegels volgens keuze van de architect.

Kleur en structuur te bepalen door de architect.

Verdieping 5 : Terrasleuning in aluminium balusters met glasinulling. De balusters worden gemoffeld. Kleur volgens de keuze van de architect.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

(inkom + trapzaal)

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect van het gebouw. De afwerking is evenredig met de standing van het gebouw.

2.1. INKOM WINDVANG APPARTEMENTEN

Deurensemble met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.

Het glas van de inkomdeur is in veiligheidsglas.

Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat + appartementnummering + videofoon.

Vloerbekleding in hoogwaardige keramische tegel, of gelijkwaardige.

Muren : bekleding in een verfijnde combinatie van spiegel, schilderwerk en brievenbusensemble.

Plafond : verlaagd plafond met sierverlichting bediend met infrarood bewegingschakelaar

2.2. TRAPPENHUIS

De bordessen aan de deuren van het appartement en voor de liftdeuren tot en met het bordes binnen in het trappenhuis wordt bekleed met natuursteen of in hoogwaardige keramische bevoering.

De noodtrappen zelf worden uitgevoerd in gladde beton met een rubber anti-slip-neus. Trapleuning in metaal geschilderd of gemoffeld. Muren afgewerkt met pleisterwerk en geschilderd.

3. DE AFWERKING VAN HET GEBOUW

3.1. PLEISTERWERKEN - CEMENTERING - SPUITPLAMUUR

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

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

3.2. DE MUURBEKLEDING (FAIENCEN)

De muurtegels zijn faiëncetegels met verglaasd oppervlak.

De voegen worden uitgevoerd in grijze of witte kleur.

Er is een vrije keuze van faiëncetegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² (BTW inclusief) niet geplaatst

Detailering :

- *badkamer/douche : rondom rond tot plafondhoogte*

3.3. VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN

3.3.1. Vloeren

- *gemeenschappelijke inkom : natuursteen of in hoogwaardige keramische bevoering*
- *de gemeenschappelijke hal + overlopen : natuursteen of in hoogwaardige keramische bevoering of gelijkwaardige*
- *terras van het dakappartement : lattenrooster in hardhout , Bankirai (of gelijkwaardige)*

In de appartementen is er een vrije keuze van vloeren in zover deze nog niet geplaatst zijn. De afmetingen van de te kiezen tegelvloeren zijn minimum 30cm x 30cm en dienen zich te beperken tot de maximum afmetingen van 45cm x 45cm. De vloeren worden rechthoekig/haaks geplaatst met voegbreedte ca. 3 mm en voegen in grijze of witte kleur.

De keuze van de bevoering dient te gebeuren bij de uitvoerder waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen :

- *hal, living, keuken, WC : keramische tegels : handelswaarde : 35,00 €/m² (BTW inclusief) niet geplaatst.*
- *slaapkamers : laminaatparket : handelswaarde : 35,00 €/m² (BTW inclusief) niet geplaatst.*
- *badkamer, douchecel : anti slipvloer ; keramische tegels: handelswaarde : 30,00 €/m² (BTW inclusief) niet geplaatst.*
- *berging : keramische tegels: handelswaarde : 20,00 €/m² (BTW inclusief) niet geplaatst.*

3.3.2. Plinten

In de badkamers stuiten de voorziene faiëncetegels onmiddellijk op de vloer.

*Bij natuursteenvloeren komen natuursteenplinten.
Bij keramiëkvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer, handelswaarde 8,00 €/lm (incl. BTW) niet geplaatst.
Bij houten bevloering komt er een houten plint, handelswaarde 6,00 € / lm (incl. BTW) niet geplaatst.*

3.3.3. Venstertabletten + deurdorpels

*In marmer met een dikte van 2 cm.
Voorzien daar waar nodig aan de vensters met borstwering, eveneens als deurdorpel of entre-porte bij samenvoeging van verschillende materialen.
Deze tussendeurdorpel kan eveneens uitgevoerd worden d.m.v. alu- of messingprofiel.
Ter hoogte van de inkomdeuren van de appartementen wordt een akoestisch dilatatieprofiel geplaatst, ipv een tussendeurdorpel (entre-porte).*

3.4. GLASWERKEN

*Een dubbele beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen. Dit volgens de richtlijnen van de EPB verslaggever.
Dikte in functie van de grootte van het chassis.*

3.5. SCHRIJNWERK

3.5.1. Buitenschrijnwerk

*Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met isolerende PVC-profielen.
Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing.*

3.5.2. Binnenschrijnwerk

*De inkomdeuren van de appartementen zijn veiligheidsinkomdeuren.
Deze deur is afgewerkt om te schilderen en heeft een EI30' brandweerstand.
Tevens is deze deur uitgerust met veiligheidscilinderslot met driepuntsluiting, dievenklauwen en een spionoog.*

De binnendeuren zijn voorgeplamuurd met deurkozijnen en chambranles in een betere houtsoort of MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in messing of gelijkwaardig.

Verlaagde plafonds in gyproc waar nodig voor de doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging.

3.5.3. Sluitwerk

De hoofdinkomdeur op het gelijkvloers, zal voorzien worden van een siertrekker in inox, volgens aanduiding en keuze architect. En is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen.

De inkomdeur na het inkomsas, die toegang verleent tot het gebouw is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen.

De inkomdeuren van de appartementen zelf zijn voorzien van cilindersloten die in combinatie staan met de inkomdeur van het gebouw en de brievenbussen. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma zoals LITTO, of gelijkwaardig.

Privatieve binnendeuren zijn voorzien van deurkruk met bijhorend beslag naar keuze. Handelswaarde 30,00 € per stel (BTW inclusief), niet geplaatst.

3.6. KEUKEN

Keuken volgens detailplan, uitvoering in kunststofplaat door gespecialiseerde firma. De koper kan de hieronder beschreven keuken wijzigen. Meer- en minprijzen worden verrekend.

Beschrijving van de keuken :

- *de zijden, bodems en legplanken van de kasten hebben een dikte van totaal ca.19mm en zijn belijmd met melamine aan beide zijden*
- *de ruggen der kasten zijn ± 8 mm dik en zijn uitgevoerd in een gemelamineerde plaat*
- *afneembare plinten bevestigd met clips*
- *verstelbare legplanken in alle kasten, de planken alzijdig afgeplakt*
- *scharnieren met clip-systeem, regelbaar*
- *metalen geleiders voor de laden*
- *de deuren van de kasten hebben een dikte van ca.19mm en zijn belijmd met melamine aan beide zijden*
- *de werkbladen zijn in kunststof*
- *elke keuken wordt voorzien van besteklade, ingebouwde vuilnisemmer*

De volgende toestellen zijn medegeleverd :

- *opbouwgootsteen inox met spoelbak, afdruiptzone en kraangat*
- *ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop*
- *vitro-keramische elektrische kookplaat met 4 zones*
- *combi-microgolfoven*
- *koelkast ca. 120 liter*
- *dampkap + verlichting*
- *vaatwasmachine*

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

De toestellen zijn van een gerenommeerd merk vb. BOSH, SIEMENS, AEG of gelijkwaardige.

3.7. DE SANITAIRE INSTALLATIE

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

3.7.1. Afvoerleidingen

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

3.7.2. Leiding voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis-in-buis systeem.

3.7.3. Warm water productie

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt door middel van de centrale verwarmingsketel (gas). Leidingen uitgevoerd in VPE volgens buis-in-buis systeem.

3.7.4. Koud water

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

3.7.5. 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, merk Hansgrohe, of gelijkwaardige

DOUCHE / BADKAMER

- *in acryl/composiet of bevloerde inloofdouches volgens toepassing met afmetingen volgens plan + thermostatische douchemengkraan + flexibele verstevigde slang met sproeier + douchedeur/douchewand volgens toepassing.*

HANDWASLAVABO W.C. (APP. 501)

- *in porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel.*
- *handdoekring*

WC

in wit porseleinen hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen op de riolering.

- *Inbouwspelelement*
- *Toiletzitting in dubbele witte kunststofzitting*
- *papierrolhouder*

LAVABO BADKAMER

- *in wit porselein, inbouwmodel in lavabomeubel type integraaltablet + ééngreepsmengkraan warm en koud water*

3.8. MEUBILAIR

In elk appartement is voorzien volgens aanduiding plan architect :

- *Badkamermeubel
volgens ontwerp te maken door de architect - breedte volgens plan.
Elk meubel bevat :*
 - . *integraaltablet met één lavabo*
 - . *spiegelkast boven lavabo + verlichting erboven*
 - . *kastje met draaideuren onder lavabo*

3.9. ELEKTRICITEIT

Algemeen

Aard van de stroom 230/400 Volt - wisselstroom.

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

Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de lift. De hoofdschakelaar en het hoofdverdeeldbord 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. In de gemeenschappelijke delen wordt de verlichting automatisch geschakeld.

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 armaturen, alle lichtpunten worden voorzien van een lamphouder met lamp. Is evenwel voorzien : de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen welke zal uitgevoerd worden naar ontwerp van de architect.

Verder zijn er volgende voorzieningen :

3.9.1. Gemeenschappelijke delen

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

- *Dienstlokalen ; technische lokalen (H2O en gas, elektriciteit)*
 - *1 hermetisch armatuur*
 - *1 afzonderlijke voeding voor de lift*
 - *1 stopcontact met aarding*
- *Hal en trapzaal*
 - *de nodige armaturen bediend met infra-rood bewegingsmelders of armaturen uitgerust met ingebouwde sensoren*
 - *1 stopcontact met aarding in de traphal per verdieping*
 - *1 bedieningsbord binnen voor de bel, parlofoon/videofoon*

3.9.2. Appartementen

3.9.2.1. living

- *2 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele richting.*

- 7 stopcontacten (2 dubbele en 3 enkele) op plintheogte
- 1 aansluitpuntmogelijkheid voor, TV en 2 UTP's voor internet of telefonie.

3.9.2.2. keuken

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- (2 lichtpunten voor het duplexappartement)
- 1 lichtpunt boven werkblad, enkele richting
- 5 stopcontacten verborgen in of achter het keukenmeubilair voor toestellen (combi-microgolfoven, koelkast, vaatwas, dampkap)
- 1 aansluiting voor elektrische kookplaat
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

3.9.2.3. inkom-hal

- 2 lichtpunten, dubbele richting
- 1 bel + videofooninstallatie
- 1 stopcontact op plintheogte

3.9.2.4. W.C.

- 1 lichtpunt, enkele richting

3.9.2.5. slaapkamers

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
- 5 stopcontacten (2 dubbele en 1 enkele) op plintheogte
- 1 aansluitpunt internet (UTP) in alle slaapkamers
- 1 aansluitpunt TV in alle slaapkamers

3.9.2.6. badkamer / douche

- 1 lichtpunt centraal
- 1 lichtpunt boven de wastafels
- 1 stopcontact in badkamermeubilair per waskom

3.9.2.7. berging

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 dubbel stopcontact voor apparatuur Belgacom/Telenet
- 3 enkele stopcontacten voor wasmachine, droogkast en cv-ketel
- 1 enkel stopcontact op plintheogte
- voeding voor ventilatie-unit

3.9.2.8. balkon/terras

- armatuur die individueel bediend wordt

3.10. VENTILATIE

De verluchting van leefruimtes, slaapkamers, WC's, badkamers, douches, keukens en bergingen wordt uitgevoerd met een individueel mechanisch verluchtingsstelsel volgens ventilatiesysteem D met warmterecuperatie conform EPB-regelgeving.

De dampkappen in de keukens bij middel van een afzuigkap met motor, type recirculatie-dampkap.

De afmetingen van de verschillende verluchtingsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet.

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

3.11. VIDEO EN PARLOFONIE

Een volledige video- parlofooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de bel welke zich bevindt in de inkom van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur in de inkomhal en het elektrisch slot van de buitendeur aandrijft.

Belinrichting :

per appartement : 1 drukknop aan de videofoon aan de buitendeur, 1 drukknop aan de videofoon in de inkomhal van het gebouw en 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement. De video- en parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhal van het gebouw.

3.12. TELEFOON

In ieder appartement wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet in de berging uitgevoerd.

3.13. UTP en TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het TV-distributienet in living en in alle slaapkamers. Tevens wordt een UTP-aansluitpunt voorzien voor digitale TV of internetaansluiting volgens noodzaak en dit in living en in alle slaapkamers.

3.14. VERWARMING OP CV

De appartementen worden individueel verwarmd d.m.v. een condenserende gaswandketel van het type ATAG, of gelijkwaardig, op aardgas en warm water naar radiatoren. In de badkamer wordt een handdoekradiator voorzien. De besturing bij middel van kamerthermostaat met dag- en nachtregering geplaatst in de living. Alle radiatoren zijn uitgerust met een thermostatische kraan. De leidingen 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 |

3.15. DE LIFT

Elektro-mechanische 8 - personenlift. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken :

Nuttige last : 630 kg (= gewicht 8 personen)

Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing).

Liftdeuren : telescopische automatische schuifdeuren.

Cabine : versiering van de cabine : muurbekleding met spiegel en gestratificeerde panelen

Telefoon : wachtleiding voor plaatsen van telefoon is voorzien.

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend organisme.

3.16. BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de trapzaal, overlopen en gangen is noodverlichting voorzien.

3.17. SCHILDERWERKEN

3.17.1. Binnenwerk

- *de privatieve gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en behangwerk.*
- *de gemeenschappelijke gedeeltes worden met schilderwerk afgewerkt of samengevat ;*
 - . *liftdeuren*
 - . *muren en plafonds en deuren in trapzaal*
 - . *de deuren van de technische lokalen worden eveneens geschilderd*
 - . *metaalwerk (trapleuningen) wordt aluminium geanodiseerd.*

3.18. OPLEVERING

Bezemschoon met verwijdering van puin en afval.

4. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

4.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat 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 :

- 4.1.1.** De verkoopakte zelf.
- 4.1.2.** De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- 4.1.3.** Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- 4.1.4.** De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

4.2. PLANNEN EN TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatacijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

4.3. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer-promotor, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel-, en balkdragende muren (inclusief de kokers).

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer-promotor, behoudens expliciete afwijkende overeenkomst.

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertraging door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden :

a) Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de BTW en exclusief de plaatsing. Bij de handelswaarde vermeld bij de keuken en de keukentoeestellen is deze plaatsing evenwel inbegrepen.

b) Bij minwerken zal in min worden gebracht van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer-promotor evenwel forfaitair verminderd met 25 %, gelet op enerzijds de administratieve kosten en anderzijds de mogelijke winstdervingen in hoofde van de door de bouwheer-promotor gecontracteerde aannemers.

c) Meerwerken zullen door de aannemers of leveranciers van de bouwheer-promotor rechtstreeks gefactureerd worden aan de koper, die voorafgaandelijk een opdracht tot deze meerwerken dient te ondertekenen. Eén en ander behoudens andersluidende overeenkomst tussen de bouwheer-promotor en de koper.

4.4. MATERIALEN

4.4.1. *De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren, hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.*

4.4.2. *De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer-promotor noch de architect, noch ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.*

4.5. TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan gebeuren mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer-promotor en dit in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde.

4.6. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- *Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief*
- *De kosten van registratie, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW*
- *De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen*
- *Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen*
- *De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bvb water en elektriciteit, gas, internet, TV, radio, telefoon en rioleringen) alsook de installatie van de hierbij horende tellers & meters*
- *De verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve delen*
- *De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving*

4.7. DIVERSE

Een éénvormigheid in de keuze van de gordijnen van buitenuit is door de verkoper opgelegd. De gordijnen dienen uitgevoerd in een type en kleur door de bouwheer-promotor te bepalen.

De medeëigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting.

4.8. ERELOON ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

De méérprestaties van de architect zullen afzonderlijk aangerekend worden à rato van 12 % op méér en minderwerk.

Opgemaakt te Middelkerke,

Voor akkoord,
de bouwheer-promotor,

Voor akkoord,
de koper,