

Residentie

Tuvalu

Verkoopslastenboek



Ligging:

Oostendelaan 51
8430 Middelkerke
Afd. 1 – Sie. B nrs 63Y2 en 32C2

Bouwheer/Promotie:

NV DeRa
Leopoldlaan 99
8430 Middelkerke

☎ 059 31 49 49

☎ 059 31 49 10

✉ info@immocosta.be

Architect:

ARoMi BVBA - Multiprofessioneel Architectenkantoor
Ronny Van Troostenberghe
Oostendelaan 2
8430 Middelkerke

☎ 059-30 46 49

☎ 059-31 06 75

✉ info@aromi.be

Akte van medeïgendom en juridisch statuut van het gebouw:

notariskantoor Bruno Van Damme
Elisalaan 54
8260 Nieuwpoort

☎ 058 23 31 19

☎ 058 23 48 52

✉ bruno.vandamme@belnot.be

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	5
1.1. Voorwerp van de onderneming	5
1.2. Algemeen	5
1.3. Plannen	5
1.4. Lastenboek	5
1.5. Materialen	5
1.6. Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken, voltooiingswaarborg	6
1.7. Ereloon architecten/ingenieur	6
1.8. Wijzigingen	6
1.9. Aansluitingen	6
1.10. Taksen en belastingen	7
1.11. Zettingen van het gebouw	7
1.12. Oplevering	8
1.13. Toegang tot de werf	8
2. GEMENE EN PRIVATIEVE DELEN VAN HET GEBOUW	9
2.1. Begripsomschrijving	9
2.2. Beknopte beschrijving van het gebouw	10
2.3. Overzicht van de appartementen	12
3. AFWERKING VAN HET GEBOUW - gemeenschap	13
3.1. De ruwbouw	13
3.2. Afwerking gemene delen	16
4. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	18
4.1. Pleisterwerken - cementering	18
4.2. De muurbekleding	18
4.3. Vloeren en vloerbekleding	18
4.4. Glaswerken	18
4.5. Buitenschrijnwerk	18
4.6. Binnenschrijnwerk	19
4.7. Keuken	19
4.8. De sanitaire installatie	20
4.9. Meubilair	21
4.10. Elektriciteit	21
4.11. Ventilatie	22
4.12. Videofonie	22
4.13. Telefoon	22
4.14. Radio en TV	23
4.15. Centrale verwarming	23
4.16. Schilderwerken	23
5. INLICHTINGENBLAD KOPER	24

ALGEMENE OPMERKINGEN

- Wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling van de appartementen zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in het appartement mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking.
- De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijzigingen in werk of leveringen, voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of regiewerk.
- Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden, tenzij hiervoor schriftelijke toelating door de verkoper werd gegeven.
- De aanduiding van deze beschrijving, vervolledigen de plannen. Het is de verkoper toegelaten steeds detailwijzigingen aan te brengen, of zaken te vervangen door gelijkaardige.
- In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen. bv: indien men tegels zou aankopen bij een groothandelaar wil “handelswaarde” zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

De koper kan eventueel andere materialen kiezen die niet worden aangeboden in dit standaardbestek (enkel bij de door de promotor aangestelde leverancier), maar zal hiervoor een supplement aan de aannemer betalen. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing.

De koper zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de promotor om zijn keuzes aangaande de tegels, keuken, sanitaire toestellen en binnendeuren te laten worden, dit bij de door de promotor aangestelde leveranciers. Hij dient de termijnen hieromtrent stipt te respecteren.

- Gezien het gevaar op waterinsijpeling en de moeilijke afwerking worden, bij eventuele wijzigingen aan de uitvoering van de appartementen, geen inloopdouches toegestaan.
- Omwille van akoestische redenen en stabiliteitsredenen wordt het inboren van verlichtingsspots in de vloerplaat niet toegestaan

1. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1.1. Voorwerp van de onderneming

De onderneming heeft tot doel het oprichten van een appartementsgebouw,

genaamd: Residentie “**Tuvalu**”

Adres: Oostendelaan 51

Gemeente: 8430 Middelkerke

kadastrale sectie: 1^{de} afd, Sie B nrs 63Y2 en 32C2.

1.2. Algemeen

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 hechtend 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.
-

1.3. 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 door een landmeter. 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 welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. De getekende kasten, meubels, enz. ... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties van 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. De gevels zijn vol berekend. Eventuele terrassen worden niet meegerekend, maar worden apart vermeld.

1.4. Lastenboek

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

1.5. 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 oorspronkelijk 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 diverse leveranciers. Keuze door de koper van andere materialen dan deze hoger beschreven zal aanleiding geven tot een verrekening.

1.6. Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken, voltooiingswaarborg

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper. Tot de voltooiing worden de werken gedekt door 100% bankgarantie.

1.7. 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.

1.8. Wijzigingen

Dit lastenboek is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Dit kan zowel in de gemeenschappelijke als privatieve delen. De promotor behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

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 van de 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.

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

1.9. Aansluitingen

De kostprijs voor 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 privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening. Alle kosten zoals aansluiting, abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, enz... zijn ten laste van de kopers.

In principe wordt een officiële dubbeluurtariefmeter geplaatst door INFRA X.

- Water

Elk privaatief is voorzien van een officiële waterteller van FARYS.

- Gas

Elk privaatief is voorzien van een officiële gasteller van INFRA X.

- TV-distributie

De TV-distributie komt het appartement binnen ter hoogte van de zekeringskast. Na het aanvragen van een TV-abonnement door de koper zal de maatschappij vanaf dit punt de installatie afwerken.

Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaat deel zal de tellerstand van alle tellers ontegensprekelijk opgenomen worden.

Het verbruik nodig voor de voorlopige verwarming en elektriciteit, blijven ten laste van de koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor verwarming voor de oplevering van privélokalen, indien nodig om deze lokalen te drogen, ten laste vallen van de koper.

1.10. 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.

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- alle bouw- en wegenistaksen;
- de installatie van buisleidingen met bekabeling voor telefoon en TV-distributie. Bij later abonnementsvraag dient enkel de aansluitingskost en waarborgsom betaald te worden aan de distributiemaatschappij.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- gemeenschappelijk materiaal zoals vuilniscontainers, kuisgerief,...;
- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat;
- de kosten voor de verwarming van de 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 privaatieve delen;
- de aansluitingskosten op de publieke nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, distributie,...);
- verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privaatieve gedeelten;
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

1.11. 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.

Bij alle werken is rekening gehouden met de minimumeisen van het W.T.C.B.

1.12. Oplevering

De werken zullen afgeleverd worden na aanvaarding door de architect of bouwheer.

De appartementen worden opgeleverd bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van het appartement, uitvoeren van schilderwerken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en inbezitname van dit eigendom. De koper zal bij het in gebruik nemen van het appartement onmiddellijk het nog te betalen saldo vereffenen.

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

1.13. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf niet betreden. Indien dit toch gebeurt is dit volledig op eigen risico. De promotor of de aannemer zal mededelen wanneer de toegang tot de werf veilig genoeg is.

2.1. Begripsomschrijving

2.1.1. Gemene delen

- het ondeelbare gedeelte der grond;
- het grondwerk, fundamenteën, metselwerk, binnentussenschotten, waterafvoeren;
- de riolering;
- 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;
- balustrade aan voor- en achtergevel;
- het plaatsen van de water-, gas- en elektriciteitsmeters;
- alle dakwerken.

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

2.1.2. Privatieve delen

- de bepleistering van de metselwerken en zoldering;
- de plankenvloeren of andere vloerbekleding, faiencebekleding;
- de binnendeuren met hun hang- en sluitwerk;
- de sanitaire installatie;
- de elektrische installatie;
- het volledig installeren van de individuele centrale verwarming;
- de keukeninrichting.

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

2.2. Beknopte beschrijving van het gebouw

2.2.1. Gelijkvloers (00)

Gemeenschappelijk bestaande uit:

- inkomgeheel;
- tellerkasten elektriciteit, gas, water;
- gemeenschappelijk sas;
- 1 traphal;
- 1 lift;
- toegang tot bijgebouw achteraan;
- bijgebouw met fietsenberging en vuilnislokaal.

Privatieven bestaande uit:

appartement A (01) met 2 slaapkamers bestaande uit:

- living met open keuken (met muurvast meubilair) met terras;
- inkom;
- wc met hangtoilet, handwas en spiegel;
- badkamer met douche, 2 lavabo's, kast, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots;
- slaapkamer 1;
- slaapkamer 2;
- berging (plaats voor cv-ketel, wasmachine, droogkast);
- tuin achteraan toegankelijk via beide slaapkamers.

appartement B (02) met 2 slaapkamers bestaande uit:

- living met open keuken (met muurvast meubilair) met terras;
- inkom;
- wc met hangtoilet, handwas en spiegel;
- badkamer met douche, 2 lavabo's, kast, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots;
- slaapkamer 1;
- slaapkamer 2;
- berging (plaats voor cv-ketel, wasmachine, droogkast));
- tuin achteraan toegankelijk via beide slaapkamers.

2.2.2. 1ste verdiep (01)

Gemeenschappelijk bestaande uit:

- gemeenschappelijk sas;
- 1 traphal;
- 1 lift.

Privatieven bestaande uit:

appartement A (02) met 2 slaapkamers bestaande uit:

- living met open keuken (met muurvast meubilair) met terras;
- inkom;
- wc met hangtoilet, handwas en spiegel;
- badkamer met douche, 2 lavabo's, kast, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots;
- slaapkamer 1;
- slaapkamer 2;
- berging (plaats voor cv-ketel, wasmachine, droogkast).

appartement B (01) met 2 slaapkamers bestaande uit:

- living met open keuken (met muurvast meubilair) met terras;
- inkom;
- wc met hangtoilet, handwas en spiegel;
- badkamer met douche, 2 lavabo's, kast, spiegelkast en luifel met ingebouwde spots;
- slaapkamer 1;
- slaapkamer 2;
- berging (plaats voor cv-ketel, wasmachine, droogkast).

2.2.3. 2^{de} verdiep (02)

idem 1^{ste} verdiep.

2.2.4. 3^{de} verdiep (03) dakverdiep

idem 1^{ste} en 2^{de} verdiep maar met slaapkamers onder dak.

2.3. Overzicht van de appartementen

appartement	app. nummer	verdiep	aantal slpk / slphk
0A	0001	0	2 slpk
0B	0002	0	2 slpk
1A	0102	1	2 slpk
1B	0101	1	2 slpk
2A	0202	2	2 slpk
2B	0201	2	2 slpk
3A	0302	3	2 slpk
3B	0301	3	2 slpk

3.1. De ruwbouw

3.1.1. Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

Het te realiseren gebouw wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende bouwvoorschriften, de verleende bouwvergunning, naar het gebruik van goed en degelijk werk en dit volgens de regels van de kunst.

De residentie 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.

3.1.2. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente ter zake.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft echter het recht publiciteit te brengen op de afsluiting.

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

3.1.3. 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 artikel 1.9 nader omschreven.

3.1.4. Het slopen, schoren en beplanken

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

3.1.5. De grondwerken - uitgravingen - grondopruiming

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

In de aannemingssom zijn begrepen:

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

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 teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegde ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

3.1.6. 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 van de architect met verschillende materialen als bv. gevelsteen, natuursteen, architectonisch beton. Kleur en structuur te bepalen door de architect. De achtergevel wordt uitgevoerd in machinale baksteen.

3.1.7. Niet-dragende binnenwanden

Alle niet-dragende muren worden uitgevoerd met snelbouwstenen dikte 9 cm.

3.1.8. 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 ingenieurstabieleit.

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, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

3.1.9. Vloerplaten

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

3.1.10. Buitenschrijnwerken

De buitenramen van de verdiepingen - appartementen worden uitgevoerd in PVC. Alle beglaasde delen bestaan uit superisolerende dubbele beglazing.

De isolerende waarde van het geheel is volgens de geldende EPB-regelgeving.

3.1.11. De dakafwerking

Platte daken

Meerlaagse dakdichting waarin thermische isolatie wordt ingewerkt en waarvan de afwerking in roofing wordt uitgevoerd.

De isolerende waarde van het geheel is volgens de geldende EPB-regelgeving.

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

Een tienjarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

Hellende daken

Met antracieten 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.

3.1.12. De isolatie

Hydro-isolatie (waterdichting)

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

Thermische isolatie

- de voor- en achtergevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met isolatie;
- het glaswerk door de superisolerende glaspartijen (dubbel glas);
- dakopbouw met thermische isolatie.

De isolatiewaarden van deze materialen worden bepaald door de architect in samenspraak met de EPB-verslaggever om te voldoen aan de geldende isolatiereglementeringen (EPB).

Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren: plaatsing volgens het principe van de “zwevende vloer”. Onder de chappe wordt een akoestische isolatielaag geplaatst.

Daarop wordt een afwerkingschappe gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (hout of tapijt, keramiek of natuursteen).

3.1.13. Lood-zink

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in PE, PVC, zink of koper met aangepaste diameter.

Loodwerk: de aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

3.1.14. Het rioleringsnet

Uitvoering conform het gemeentelijke reglement.

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn uit kunststof. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benorgarantie die rechtstreeks uitmonden in het stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

3.1.15. Balkons

Geprefabriceerde fijnkorrelige architectonische betonelementen. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect.

Balustrades voor- en zij-gevel zijn in glas. Model te bepalen door de architect.

3.1.16. Terrassen

De terrassen uit architectonische betonelementen zijn afgewerkt in zichtbeton.

De eventuele terrassen op platte daken worden afgewerkt met betondallen geplaatst op kunststofblokken of stabilis zakjes.

3.2. Afwerking gemene delen

(inkom + trapzalen + bijgebouw)

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

De afwerking is evenredig met de standing van het gebouw.

3.2.1. Inkom windvang appartementen

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

Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat + appartementnummering + videofoon.

Vloerbekleding in natuurstenen of graniet.

Plafond: deels verlaagd plafond met sierverlichting bediend met bewegingschakelaar.

3.2.2. Trapzalen

Betontreden en bordes bekleed met een aangepaste bekleding. Trapleuning in metaal geschilderd of gemoffeld. De muren en plafonds van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden afgewerkt met gipsmortel en schilderwerk.

3.2.3. Bijgebouw

- vloer : gepolierde beton;
- muren : metselwerk proper gevoegd;
- plafonds : predallen beton;
- deuren : standaard buitendeuren.

3.2.4. De lift

Elektrische, mechanische lift.

De lift heeft een capaciteit bepaald door de installateur in functie van het aantal appartementen per verdieping, volgens de geldende norm.

Technische kenmerken:

Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringbesturing).

Liftdeuren : telescopische schuifdeuren.

Cabine : versiering van de cabine: muurbekleding met spiegel en gestratifieerde panelen.

Directe noodoproep naar een centrale dispatching aan te duiden door de liftinstallateur.

De uitrusting is conform aan ARAB 02/09/1983 en aan de laatste Euronormen.

3.2.5. Schilderwerken

De gemeenschappelijke gedeeltes, uitgezonderd bijgebouw, worden met schilderwerk afgewerkt of samengevat:

- liftdeuren;
- muren en plafonds traphal;
- deuren traphal;
- metaalwerk wordt geschilderd of is gelakt, gemoffeld of geanodiseerd;

3.2.6. Vloeren

- Gemeenschappelijke inkom + gemeenschappelijke hal op het gelijkvloers + bordes voor de lift: natuurstenen.
- Terrassen: in zichtbaar blijvend architectonisch beton.
- De eventuele terrassen op platte daken worden afgewerkt met betondallen geplaatst op kunststofblokken.

3.2.7 Sluitwerk

De ingangseuren 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 private berging en brievenbus.

Siertrekkers in inox zullen volgens aanduiding door de architect aangebracht worden aan de hoofdinkoms.

3.2.8 Brandbeveiliging

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle wettelijke voorzieningen met betrekking tot brandwerende deuren, noodverlichting, brandblussers, pictogrammen, etc.... zullen geplaatst worden.

3.2.9 Regenwaterput

Het regenwater zal gebruikt worden voor de toiletten van de privatieven.

4.1. Pleisterwerken - cementering

De muren en de plafonds zullen vlak afgewerkt worden.

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

Verlaagde plafonds in gyproc worden opgestopt, dwz naden en vijsgaten gedicht.

De pleisterwerken worden uitgevoerd "klaar om te schilderen" dit wil zeggen zonder het plamuren zelf of zonder het normale voorbereidingswerk en opstopwerk van een schilder.

4.2. 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 een vrije keuze van faiencetegels met een handelswaarde tot € 35,00 / m² BTW exclusief - niet geplaatst. De plaatsing is ten laste van de bouwheer.

Detailering:

- badkamer : faiencetegels afgewerkt met volle tegel tot ca. plafondhoogte;
- WC: afgewerkt met volle tegel tot ca. plafondhoogte;

4.3 Vloeren en vloerbekleding

Vloeren

- Leefruimte, keuken, slaapkamers, badkamer, wc, berging, inkom privé gedeelte: keramievloer naar keuze. Handelswaarde tot € 40,00 / m² BTW exclusief - niet geplaatst. De plaatsing is ten laste van de bouwheer.
- Terrassen: in zichtbaar blijvend architectonisch beton.
- De eventuele terrassen op platte daken worden afgewerkt met betondallen geplaatst op kunststofblokken.

NOTA : Plaatsing ten laste van de bouwheer.

Plinten

Bij keramievloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer. Handelswaarde tot € 7,5 / lm BTW exclusief - niet geplaatst. De plaatsing is ten laste van de bouwheer.

In de bad- en de douchekamer alsook de WC is er de faiencebekleding.

Venstertabletten

In marmer of gelijkwaardig met een dikte van ± 2 cm. Voorzien daar waar nodig.

4.4. Glaswerken

Een superisolerende dubbele beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen. K-waarde bepaalt door de EPB-verslaggever om te voldoen aan de geldende isolatiereglementeringen (EPB).

4.5. Buitenschrijnwerk

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd in PVC.

Alle verglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing. Zie ook punt 3.1.10.

De slagen van de ramen worden ingepleisterd.

4.6. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke branddeuren met voldoende brandweerstand, voorzien van spionooog, 3-puntslot, trekker en halve kruk.

De oplevering gebeurt met een cilinderslot die past op inkomdeur, brievenbus en bijgebouw.

De deur van de hal naar de living is een glazen securit deur, geplaatst in een houten deuromlijsting, met een vast gedeelte, daar waar er een aanwezig is op het plan.

De binnendeuren zijn voorgeplamuurde stijldeuren (type 'Masonite') met deurkozijnen en dekljsten in de beste houtsoort of MDF.

Deurknoppen en deurkrukken in private delen (appartementen) zijn van het aluminium type.

Er worden geen gordijnplanken voorzien.

4.7. Keuken

Keuken volgens detailplan, uitvoering in krasvrije plaat (kleurkeuze uit standaardreeks van de fabrikant):

- de zijden, bodems en legplanken van de kasten zijn in spaanplaat en gemelamineerd aan twee zijden;
- sokkels met watervast multiplex bekleed met gestratifieerde 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 gestratifieerde plaat;
- elke keuken wordt voorzien van besteklade;
- elke keuken wordt voorzien van een afval Emmertje;
- onder de bovenkasten wordt LED-verlichtingsstrip geplaatst.

De volgende toestellen zijn meegeleverd voor de appartementen:

- spoeltafel in inox type Franke of gelijkwaardig;
- ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop;
- keramische elektrische kookplaat;
- combi-oven;
- koelkast ca. 155 liter met diepvriesvak;
- dampkap + verlichting;
- vaatwasmachine.

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

De toestellen zijn van het merk Elektrolux.

4.8. De sanitaire installatie

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingsmaatschappij. De sanitaire installatie wordt gekeurd door een bevoegd organisme.

Bij de sanitaire toestellen zijn geen accessoires zoals WC-rolhouders, handdoekringen enzovoort voorzien.

Afvoerleidingen

Worden uitgevoerd in PE-kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

Leiding voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in kunststofleidingen, type buis in buis. De verbindingen gebeuren volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van de desbetreffende fabrikanten. De collectoren worden in de berging geplaatst.

Warmwaterproductie

De warmwaterproductie in de appartementen (badkamer – keuken) gebeurt via de individuele verwarmingsketel op gas.

Koud water

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

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.

DOUCHE

Acryl douchetub met een vaste glaswand of glazen draaideur, volgens plan, voorzien van een thermostatische douchemengkraan met handsproeier.

HANDWASLAVABO WC

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

WC HAL

Hangwc, type sanbloc, in wit porselein met spoelreservoir, dubbele witte kunststofzitting.

LAVABO BADKAMER VOLGENS PLAN

Inbouwmodel in kunstmarmer in lavabomeubel met ééngreepsmengkraan warm en koud water, spiegelkast, luifel met ingebouwde spots.

KEUKEN

Spoeltafel met 2 of 1 bak(ken) in inox zoals voorzien in keuken art. 4.7. met ééngreeps-mengkraan met beweegbare uitloop.

BERGING

Aanvoer en afvoer water voor mogelijke aansluiting wasmachine.

4.9. Meubilair

Is in elk appartement voorzien, volgens ontwerp te maken door de architect.

Badkamermeubel:

Elk meubel bevat:

- wastafel met lavabo in kunstmarmer;
- spiegelkast boven lavabo + luifel met spotsverlichting;
- kast onder lavabo.

4.10. Elektriciteit

Algemeen

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De bouwheer zal de eerste leverancier aanduiden voor de levering van elektriciteit en dit voor het volledige gebouw, zowel gemeenschappelijke delen als voor de appartementen.

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, wel peertjes in de privatieve delen.

Is echter voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke verlichting in de kelders volgens ontwerp van de architect.

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

Verder zijn er volgende voorzieningen:

living

- 2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting
- 6 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluiting voor radio/tv
- 1 aansluitpunt telefoon
- 1 aansluitpunt UTP voor internet/digitale TV

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 de dampkap
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine

inkom-hal

- 1 of méér lichtpunten aan het plafond, dubbele richting
- 1 bel- + videofooninstallatie
- 1 stopcontact

wc

- 1 lichtpunt enkele richting

slaapkamers

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting tv
- 1 aansluiting telefoon

badkamer

- 1 lichtpunt centraal + 1 lichtpunt boven wastafel (in meubel) enkele richting aan te sluiten via een stopcontact
- 1 dubbel stopcontact

berging

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast
- 2 stopkontakten voor diepvries etc
- 2 stopcontacten naast de zekeringskast voor modem etc

terrassen voorgevel

- 1 lichtpunt met armatuur en spaarlamp, aangesloten op tijdschakelaar en aangesloten op algemene teller.

4.11. Ventilatie

De verluchting van badkamers, wc's en bergingen wordt uitgevoerd met een individueel mechanisch ventilatiesysteem type D-systeem. De dampkappen in de keukens door middel van een afzuigkap met motor, type recirculatie dampkap (koolstoffilter).

4.12. Videofonie

Een volledige video- 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 elektrische slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft.

Belinrichting:

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

De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhal van het gebouw.

4.13. Telefoon

In ieder appartement wordt het buizenet voorzien voor de mogelijke aansluiting op het telefoonnet voorzien in living en slaapkamers.

4.14. Radio en TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en Tv-distributienet in de living en slaapkamers. Het buizenet en de bekabeling zijn voorzien van het aftappunt tot naast zekeringskast waar de maatschappij aansluit.

Voor digitale TV is een aansluitpunt in de living voorzien. Het buizenet en de bekabeling is voorzien van het aftappunt tot naast zekeringskast waar de maatschappij aansluit.

4.15. Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een individuele wandketel op aardgas en warm water naar plaatstalen radiatoren. De besturing gebeurt door middel van een kamerthermostaat met dag- en nachtregering geplaatst in de living.

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

Voor het aanpalende appartement wordt een temperatuur van + 8° C genomen.

Inkom : 18 ° C

Living + keuken : 22 ° C

Slaapkamers : 18 ° C

Badkamer : 24 ° C door middel van een handdoekradiator

4.16. Schilderwerken

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

In te vullen en te ondertekenen door de kopers en de verkoper.
Dit inlichtingenblad heeft als bedoeling om de nodige informatie vlot te laten doorstromen naar de promotor, de architect en de coördinator

GEGEVENS KOPER APPARTEMENT

Naam :
Adres :
Tel. :
Fax :
GSM:
e-mail adres :
Kontaktpersoon:
Best te bereiken:

GEGEVENS APPARTEMENT

Naam appartementsgebouw : residentie TUVALU
Ligging: Oostendelaan 51 Middelkerke
Nummer appartement:
Nummer berging:
Nummer staanplaats / garage :
Andere :

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN VERKOOPSLASTENBOEK OF PLAN

Ruwbouw:		
Vloeren / faience		
Keuken- / badkamermeubel:		
Andere:		

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN VERKOOPSLASTENBOEK OF PLAN

Sanitaire toestellen:		
Elektrische installatie:		
Binnenschrijnwerk (binnendeuren; glazen deuren; gordijnkasten):		
Andere:		

Gelezen en goedgekeurd,

Opmerkingen:

1/ eventuele wijzigingen ten opzichte van de goedgekeurde plannen en het verkoopslastenboek zijn slechts mogelijk na goedkeuring en schriftelijke bevestiging door de architect / promotor

2/ eventuele kosten waardoor een wijziging van de bouwaanvraag noodzakelijk zijn worden rechtstreeks aan de architect vergoed.

3/ wijzigingen ten laste van de koper worden door hem rechtstreeks met de betrokken aannemers besproken en afgerekend.

Datum:

Handtekening :

Doorsturen aan: - promotor
 - architect
 - coördinator