

Residentie 'Yperleet'

Provincie West-Vlaanderen
Leffinge, Dorpsstraat 142 - 144 - 146

Bouwheer

Maldam Projects bvba

NIEUWBOUW APPARTEMENTSGEBOUW

ARCHITECT

bvba ARCHITECTENBURO Erik HUYS
Brugsesteenweg 37b - 8750 Wingene-Zwevezele
tel. 051 / 61 17 31
fax 051 / 61 28 52

BOUWCOORDINATIE

Philippe LAMMENS
Koningin Astridlaan 4 - 9990 Maldegem
tel. 050 / 71 42 53
fax 050 / 71 59 87

MAKELAAR

INHOUD

1. Algemeen.
2. De gemene delen van de onderneming.
3. De privatieve delen van de onderneming.

A. GESLOTEN RUWBOUW EN GEMENE DELEN

1. Summiere beschrijving van de werken.
2. De grondwerken - uitgravingen - grondopruiming.
3. Draagstructuur.
4. Niet-dragende binnenwanden.
5. Blauwe hardsteen.
6. Gewapend beton.
7. Vloerplaten.
8. PVC-buitenschrijnwerken
9. Dakafwerking.
10. Isolatie-thermisch en akoestisch
11. PVC - lood - zink - gietijzer.
12. Rioleringsnet.
13. Afwerking gemeenschappelijke hal.
14. Lift
15. Brandbestrijding en brandveiligheid

B. BIJZONDERE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

1. Pleisterwerken - cementering.
2. De muurbekleding (faience)
3. Bevloeringen en raamtabletten
4. Glaswerken.
5. Het schrijnwerk.
6. Keuken.
7. De sanitaire installatie.
8. De luchtverversing.
9. Electriciteit.
10. Videofoon en belinstallatie.
11. Telefoon.
12. Radio en tv.
13. Centrale verwarming.
14. Warm water.
15. Koud water.
16. Oplevering.

C. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Principe.
2. Plannen en tekeningen.
3. Wijzigingen.
4. Materialen.
5. Wederzijdse verbintenissen van partijen.
6. Betalingsvoorwaarden

01. ALGEMEEN

De aanneming heeft tot doel het oprichten van een appartementsgebouw bestaande uit 12 wooneenheden en een kelderverdieping met 12 staanplaatsen en 12 bergingen.

De koper van een appartement heeft dus mogelijkheid tot aankoop van een staanplaats voor een wagen en tot aankoop van een berging. Gebruikelijk overschot aan staanplaatsen of bergingen wordt opnieuw aangeboden na verkoop van alle appartementen.

Naast de utilitaire ruimtes in de kelder - nodig voor het normaal functioneren van het gebouw - kunnen de bewoners op dit niveau tevens beschikken over het gemeenschappelijk gebruik van een fietsenberging en vuilnislokaal.

De ligging op de rand van de bebouwde kom biedt zicht over de polders in combinatie met het voordeel van betrokkenheid op de dorpskern.

De onmiddellijke nabijheid van Middelkerke en Oostende geeft dit project een belangrijke meerwaarde.

Een gepersonaliseerde architectuur en met zorg afgewerkte appartementen, samen met de aandacht voor verzorgde inkomhallen en algemene toegangen tot de individuele appartementen geven dit gebouw bovendien zijn standing.

Het wooncomfort zelf wordt verzekerd door de aanwezigheid van liften die alle appartementen bedienen en doorlopen tot op kelderniveau. Verder geldt de nodige thermische en acoustische isolatie.

Kelderverdieping :

De vloerplaat en buitenwanden worden uitgevoerd in waterdicht beton, de binnenwanden in zichtbaar blijvend metselwerk van grijze betonsteen of in zichtbeton volgens richtlijnen van de stabiliteitsstudie.

De afwerking van de vloerplaat wordt uitgevoerd in polybeton of gelijkwaardig. De gewelven bestaan uit geprefabriceerde gladde platen (type prédal) opgegoten met beton van voldoende dikte eveneens volgens stabiliteitsstudie. In het gemene deel van de kelderverdieping bevinden zich ook de lokalen voor het plaatsen van de gas-, water- en electriciteitstellers, en het vuilnislokaal.

Gelijkvloers :

Via een inkomsas uitgerust met brievenbussen en videofonie bereikt men in Blok B de gemeenschappelijke traphall met lift en trap naar de verdiepingen. Deze ruimten zijn gepleisterd en geschilderd en hebben een bevoering in natuursteen of granito.

In blok A daarentegen wordt meteen de buitendeur met elektrisch slot bediend zodat de brievenbussen en de bellen die de videofonie sturen ingebouwd worden rechts van de inkomdeur in de dikte van de buitengevel .

Het zal duidelijk zijn dat de afwerking van de gemene delen verder op dezelfde manier gebeurt als in Blok B.

Verdiepingen :

Met de trap of lift bereikt men de gemeenschappelijke hall van elke verdieping. Ook hier alles gepleisterd, geschilderd en gevloerd.

02. DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING

Deze behelzen hoofdzakelijk :

- Het onverdeeld aandeel in het terrein.
- Het opmaken van de bouwplannen.
- De bouwtaks.
- De grond- en kelderwerken, gebeurlijke andere funderingen, metselwerken, de scheidswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de dorpels de terrassen met hun leuning
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer.
- De opgaande kolommen van het rioleringsstelsel en van de water- en electriciteitsleidingen.
- De kapconstructie met goten, dakbedekking en isolatie.
- De buitenaanleg met inbegrip van de toerit langsheen de beek.
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen.
- De liften en trappen
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren.
- Het buitenglaswerk.
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen.
- De gasleidingen die de cv-ketels van ieder appartement voeden.
- Het minutenlicht (timers).
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener.
- De gemeenschappelijke electriciteitsleidingen.
- De gebeurlijke buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen (inkom en traphall met inbegrip van de zijde naar de traphall gericht, van elke toegangsdeur van een appartement). In de kelderverdieping worden geen andere schilderwerken verricht dan het schilderen van de deuren van de bergingen en van technische ruimtes.
- de sektionaalpoort
- In- en uitrij-signalisatie (rood/groen verkeerslicht)

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

03. DE PRIVATIEVE DELEN VAN DE ONDERNEMING

Hiertoe behoren in hoofdzaak :

- Het bepleisteren van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het cementeren van de muren waar voorzien.
- De isolerende deklagen.
- De vloer- en muurbekledingen, de venstertabletten in natuursteen.
- Het binnenschrijnwerk.
- Het binnenglaswerk.
- De sanitaire installatie.
- De installatie (leidingen) en toestellen van de centrale verwarming.
- De electriciteitsinstallatie.
- De aansluiting op radio- en TV-distributie.
- Het hang- en sluitwerk.
- Het schilderwerk.
- De keuken.

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

A. DE GESLOTEN RUWBOUW EN GEMENE DELEN

Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen - functioneel ontworpen en esthetisch verantwoord - dewelke zo weinig mogelijk onderhoud voor de toekomstige eigenaars vragen.

1. SUMMIERE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN.

De materialen zijn van eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de stabiliteit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

a) Het afsluiten van de bouwplaats :

De algemene aannemer zorgt 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 Leffinge terzake en aan het ARAB of bepalingen voorzien door de veiligheidscoördinator. Haar onderhoud valt ten laste van de algemene aannemer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De algemene aannemer heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Publiciteit welke geen betrekking zou hebben op de bouwactiviteit moet echter steeds ter goedkeuring aan de bouwheer worden voorgelegd. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd, steeds op kosten van de algemene aannemer.

b) Diverse aansluitingen :

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit - om het project in zijn bouwfase te bedienen - vallen ten laste van de algemene aannemer of bouwheer. De koper staat in voor de definitieve aansluitingskosten op water, gas, elektriciteit, distributie, telefoon en / of andere.

Elk appartement heeft zijn individuele tellers.

De aansluitingskosten van de riolering vallen ten laste van de bouwheer.

c) Het slopen, schoren en beplanken :

De voorziene en nodige slopingswerken voor de realisatie van het project - voor zover deze nog niet zouden zijn uitgevoerd - worden met de grootste zorg gerealiseerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoor-schriften.

Vallen nog ten laste van de aannemer :

- Het onderhoud van de werken tot na de voltooiing.
- Het verwijderen van puin en afval bij voorlopige aanvaarding van de werken.

2. DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING.

De uitgravingen zijn diep genoeg om te beantwoorden aan hun bestemming.

In de aannemingssom zijn begrepen :

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

Funderingen :

De wijze van uitvoering van de fundering wordt - in functie van de aard van de ondergrond en van het concept van het gebouw - bepaald door de architect en door het studie bureau aangeduid door de bouwheer.

3. DRAAGSTRUKTUUR**Gewapend beton :**

De werken in gewapend beton zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen en borderellen van de raadgevende ingenieur. De betonstudie zal conform de Belgische normen zijn.

Metselwerk :

Het metselwerk zal, naargelang het geval, uitgevoerd worden, hetzij in zware of lichte betonblokken, hetzij in baksteen (met inbegrip van snelbouwsteen), hetzij in lichte steen, hetzij in gipsblokken.

Voegwerken :

Alle metselwerk op niveau van de kelderverdieping, zowel van de private kelders als wat zichtbaar blijft naar de gemene delen, zal gewoon gevoegd worden.

Uitwendige bekleding :

Kwaliteit van de gebruikte stenen: goed gebakken, helder klinkend en niet verglaasd. Bovendien zijn de stenen vast en van een degelijke kwaliteit en voldoen zij aan de Benor-bepalingen. Verschillen in min. of meer van 2mm op de drie afmetingen worden geduld. De vriesproef geeft goede resultaten. Het gebruik van zachte stenen is formeel verboden. De paramenterwerken worden uitgevoerd in 1° keus gevelsteen in kleur en formaat bepaald door de Bouwheer en Architect. Uitvoering volgens de gevelplannen van de aangestelde Architect.

Zichtbaar blijvende metselwerken worden gevoegd met een aangepaste cementmortel met kleur eveneens bepaald door Bouwheer en Architect.

Sierbetonelementen.

Minstens de zichtbaar blijvende delen van terrassen worden uitgevoerd in sierbeton, type prefab betonelementen.

De kleur en korrelgrootte van deze elementen zullen harmoniëren met de gekozen gevelsteen en bepaald worden in overleg tussen Architect en Bouwheer.

De wapening van deze elementen beantwoordt aan de richtlijnen van de raadgevende Ingenieur.

Ook het loopvlak van de terrassen zal uit sierbeton bestaan van dezelfde aard en soort als de gevelvlakken van de terrassen. Opdrachtgever en architect houden zich nochtans het recht voor deze loopvlakken af te werken met een tegelvloer of houten plankenvloer volgens eigen inzicht en steeds met een optimale afwerkingskwaliteit voor ogen. Bovendien behoudt de architect het recht het materiaalgebruik van delen van gevels te wijzigen.

4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN.

De niet-dragende binnenwanden worden opgebouwd uit snelbouwsteen, gipsblokken of gelijkwaardig, volkomen vlak en klaar om droog aan elkaar gekleefd te worden.

5. BLAUWE HARDSTEEN.

Minstens voorzien aan de inkomdeuren van het gebouw en voor de raamdorpels voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden. De blauwsteen is van het soort "Petit-Granit".
Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist terzake.

6. GEWAPEND BETON.

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de N.B.N. 15 en wordt toevertrouwd aan het ingenieursbureau dat de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur. De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden.
Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.
Voorziene werken in beton : de funderingsbalken, funderingsplaten en kelderwanden, de balken en kolommen, de trappen en de liftwanden volgens studie ingenieur.

7. VLOERPLATEN.

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of prédallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur. De uitvoering gebeurt in twee fasen die een monoliet geheel vormen.

8. PVC

Buitschrijnwerk in pvc of hout. Terrasleuning en / of dakrandprofielen en / of borstweringen kunnen evenwel in aluminiumprofielen of RVS worden uitgevoerd volgens ontwerp architect.

9. DE DAKAFWERKING

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen :
a) de toegankelijke platte daken en dakterrassen
b) de niet-toegankelijke (hellende) daken,
voor wat de samenstelling van de verdichting en de isolatie betreft.

a) Balkonverdichtingen.

Dakdichting uitgevoerd door een gespecialiseerde firma in combinatie met drukvaste isolatieplaten waar nodig om koude bruggen te vermijden. Ze worden gebeurlijk voorzien van een bijkomende afdekking volgens keuze architect en bouwheer.

b) Hellende dak

Traditionele houten kapconstructie in Oregon mét onderdak.

Alle zichtbare delen van de dakoversteken worden bekleed met trespapier of pvc.

Dakvlakvensters zijn van het type Velux; de dakbedekking zelf gebeurt met pannen in terra cotta.

10. DE ISOLATIE.

A. Thermische :

Het gebouw voldoet minstens aan de wettelijke EPB-isolatieregels van kracht op moment van aanvraag van de vergunning. Dit zowel voor de buitenwanden, vloeren en dakconstructie als voor de beglazen delen.

- de gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van spouwmuren met isolatie, het glaswerk door de isolerende glaspartijen (super-isolerende beglazing met k-waarde 1,1 W/m²K).
- het platdak wordt geïsoleerd met isolatieplaten dikte 8 cm als richtlijn of volgens aanwijzingen van de EPB-verslaggever (zie punt 9) na overleg met de architect i.f.v. de bouwtechnisch meest verantwoorde oplossing.
- Bij hellende daken wordt in de dakconstructie een 16 cm dikke isolatie aangebracht met aluminiumfolie of afzonderlijk dampscherm. Ze wordt aangebracht minstens volgens gabariet van de kamers met inbegrip van de zolder.

B. Akoestische :

* Isolatie tegen contactgeluiden :

de dek- of chapevloeren : plaatsing volgens het principe van de "vlottende deklaag".

Op de ruwe betonoppervlakte wordt een uitvullingslaag aangebracht die de leidingen dekt. Vervolgens wordt op de schoongemaakte isolerende uitvullingslaag (genre schuimbeton, welke zal beantwoorden aan de eisen van het algemeen lastenboek nr. 252 van 1953 en van het type bestek nr. 108 van 1961 en aan de Belgische normen 576.40) een akoestische isolatiefolie geplaatst, die langsheen de muren tot op plinthoogte wordt opgetrokken. Hierop wordt een afwerkingslaag of effen chape gelegd die bestaat uit een mengeling van 3 delen rijnzand en 1 deel P.300 cement. Een gladde afwerking wordt geëist conform de normen. Het geheel wordt met de grootste zorg uitgevoerd, zodat alle waarborgen aanwezig zijn om een doelmatige akoestische isolatie te bekomen.

Het staat de architect nochtans vrij ander materiaal als uitvlakkingslaag te gebruiken zonder evenwel de akoestische kwaliteiten te verminderen.

*Isolatie luchtgeluiden :

Hier wordt het principe toegepast van combinatie van materialen met massa en / of vezelstructuur.

11. PVC - LOOD - ZINK - GIETIJZER.

- Eventueel in de gevel ingewerkte regenwaterafvoerbuizen zijn Benor-gekeurde "geberit"-buizen of gelijkwaardig.

- De zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in koper of zink volgens inzicht van de architect (met aangepaste diameter).
- Loodwerk : de aannemer zal lood van voldoende dikte (min. 1,5 mm) aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

12. HET RIOOLNET.

Het rioleringsnet wordt derwijze bestudeerd dat het een normale afvoer van het afvalwater verzekert.

De binnenhuisriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen type hoge dichtheid polyethyleen (HDPE), eventuele riolering in volle grond met dikwandige BENOR gekeurde PVC-buizen of gelijk(w)aardig volgens beslissing van de architect.

Het geheel wordt uitgevoerd overeenkomstig het gemeentelijk reglement.

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, verbindings- en verloopstukken.

De koper aanvaardt de aanwezigheid van ophangende rioleringsbuizen aan het plafond van het kelderniveau ook boven zijn eventueel verworven bergplaats of autostaanplaats. Ook de aanwezigheid van gebeurlijk op de kelderwanden gemonteerde buizen dient door de koper aanvaard met het oog op een optimale werking van het rioleringsstelsel.

13. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE HAL.

De gemeenschappelijke inkomhal (gelijkvloers) wordt uitgevoerd volgens de detailplannen van de architect en met aanwending van voorname materialen.

De inkomdeuren algemeen en de sasdeur van blok B - toegang gevend tot de traphall - worden opgeleverd met automatische deurpompen.

14. DE LIFT.

Een lift is voorzien met kooi voor minimum 5 personen, volledig uitgevoerd met de nodige veiligheidssystemen, volgens de Europese normen. De lift gaat van kelder tot en met het laatste verdiep waar de appartementen toegankelijk zijn.

Het onderhoudskontraakt zal aangegaan worden door de aangestelde syndicus.

15. BRANDBESTRIJDING EN BRANDVEILIGHEID.

Alle voorzorgen zullen genomen worden teneinde de eerste hulp te verzekeren en het werk van de brandweer te vergemakkelijken.

Alle werken worden uitgevoerd die volgens het brandweerverslag en de huidige reglementeringen worden vereist. Bij ingebruikname van het gebouw zal de brandweer nazicht doen op de correcte naleving van de opgelegde vereisten zoals geformuleerd in het brandweerverslag.

B. BIJZONDERE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn.

Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

1. PLEISTERWERKEN - CEMENTERING.

Met uitzondering van eventueel aanwezige gipswanden worden de overige muurgedeelten (bv. buitenmuren, kolommen, balken...) zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. De plafonds worden eveneens afgewerkt met 1 laag gipsmortel of spuitplamuur.

De muren en plafonds van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en overlopen) worden eveneens afgewerkt met één laag gipsmortel.

In de kelder wordt geen pleisterwerk voorzien. Hier worden binnenmuren gewoon gevoegd (zie hiervoor).

2. DE MUURBEKLEDING (wandtegels).

Er is een vrije keuze van faiencetegels met een handelswaarde (HW) van **40,- €/m² voor materiaal en plaatsing** (btw exclusief), formaten 15/15 - 20/20 - 15/30 en 10/20 of groot formaat indien de keuze voortvloeit uit de gekozen vloertegel (bvb. formaat 60/30 in combinatie met een vloertegel 60/60).

De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur (P 300) of wit.

toepassing faiënce :

- Keuken : tussen de keukenkasten (+/- 60 cm)
- Badkamer : de hoogte van de bekleding is voorzien tot plafond op die muren aangeduid door de architect. Het bad wordt eveneens uitbekleed.
- Faiënce in toiletten is mogelijk mits betaling van een toeslag.

3. BEVLOERINGEN EN BEKLEDINGEN.

Bevloeringen :

- Bevloering in keramische vloeren met HW van **75,- €/m²** geleverd en geplaatst, BTW exclusief.
Bestaat uit gladde, vlakke tegels zonder gebreken met een geglazuurde sterke bovenlaag.

Plaatsing voorzien in inkom, keuken, berging, badkamer en wc.

- Bevloering met fineerparket geolied met HW van **75,- €/m²** geleverd en geplaatst, en gelijmd op chape (BTW exclusief)

Plaatsing voorzien in living, gebeurlijke nachthal / gang + slaapkamers

Andere keuzes kunnen uiteraard worden gemaakt mits verrekening in min of in meer naargelang. Indien een kandidaat-koper opnieuw kiest voor keramische vloeren in living, gebeurlijke nachthal / gang en slaapkamers, wordt dezelfde HW als voor het fineerparket aangehouden. Uiteraard kunnen ook hier nog verrekeningen gebeuren indien geopteerd wordt voor een duurdere vloer.

De plinten zullen in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden als de bevoering zelf.

- inkom, keuken, berging en wc : idem keramiek zoals de bevoering, HW **6,50 €/lm** geleverd en geplaatst (BTW exclusief).
- badkamers : geen plinten te voorzien, de faience loopt tot op de grond
- living, nachthal / gang + slaapkamers : de plint in fineer-eik, geolied in zelfde kleur als het parket zelf en met HW 10,- €/lm geleverd en geplaatst, BTW exclusief

Venstertabletten :

Deze zijn voorzien waar de ramen niet tot op vloerpas zijn uitgevoerd.

In voorkomend geval hebben zij een breedte tot maximum 2 cm buiten het afgepleisterde muurvlak en zijn zij mogelijks op zichtbare zijde voorzien van een verdubbeling.

De uitvoering zal gebeuren in natuursteen of gelijkwaardig met HW **80,- €/m2** geleverd en geplaatst, BTW exclusief.

4. GLASWERKEN.

Een dubbele isolerende beglazing wordt voorzien in alle ramen van de appartementen : U-waarde : 1,1 W/m2K.

5. SCHRIJNWERK.

a) Buitenschrijnwerk :

Ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hout of pvc minstens drie-kamerprofiel. Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele isolerende beglazing (zie hoger).

De ramen zijn voorzien van een dubbele slag en zijn volledig wind- en waterdicht. Ze worden uitgevoerd met thermische onderbreking . Het type raam is volgens aanduidingen op de geveltekeningen.

b) Binnenschrijnwerk :

Alle binnendeuren zijn uitgevoerd met binnenkast + omlijsting aangepast aan de muurdikte en worden voorzien van een inox krukstel.

De binnendeur heeft een min. dikte van 40 mm van het type 'VOLKERN'.

De inkomdeur naar het individuele appartement is een branddeur Rf 30. Ze wordt voorzien van een veiligheidsbeslag, driepuntslot en spionoog.

Binnenkast en omlijsting

Deze wordt schilderklaar afgeleverd en uitgevoerd in multiplex meranti..

Het schilderklaar opleveren gebeurt in principe voor ALLE binnenschrijnwerk.

c) Sluitwerk :

De ingangdeur van blok B (deur tussen algemene inkom en gemene hal) is voorzien van een cilinderslot met elektrisch bediende deuropener. De bediening gebeurt vanuit ieder appartement.

Zelfde voorziening is aanwezig voor blok A maar nu toegepast rechtstreeks op de buitendeur.

Er is tevens een sleutelcombinatie voorzien tussen de hoofdkomdeuren en de privatieve deuren. De deuren van de appartementen, brievenbussen, garages en de individuele bergingen worden bediend met een veiligheidscilinder .

6. KEUKEN + SANITAIRE TOESTELLEN.

Op de architectuurplannen werd alle meubilair, zowel vast als los indicatief aangegeven. Dit is echter nooit inbegrepen met uitzondering van volgende:

Keuken :

De keukenmeubels worden uitgevoerd volgens typeplan van toepassing op het betrokken appartement en opgemaakt door de fabrikant.

De installatie voorziet in een dubbele spoeltafel in RVS met bijhorende mengkraan. Alle elektrische toestellen zijn van een kwaliteitsmerk en voorzien in het basispakket : koelkast met afzonderlijk diepvriescompartiment, keramische inbouwkeukplaat (4 platen met 2 uitbreidingszones) met touch-screen, combi-oven, dampkap met metalen filterplaten voor gemakkelijke reiniging en een vaatwasmachine.

Indien er wijzigingen aan de voorziene keuken worden aangebracht, zullen de meerwerken worden verrekend; minwerken (ook bij wijzigen keuze van de door bouwheer aangestelde keukenfabrikant) brengen een last van 15% met zich mee op die minwerken bij wijze van winstderving.

Stelprijzen voor	appartementen 0 V -1 V en 2 A :	8.795,00	euro
	appartementen 0 A en 1 A :	8.935,63	euro
	appartementen 0 L , 0 R, 1 L en 1 R :	9.100,63	euro
	appartementen 2 L en 2 R :	9.111,91	euro
	appartement 2 V :	9.055,19	euro

Sanitaire toestellen :

Het meubilair van de badkamers en / of doucheruimtes wordt volgens zelfde handelswijze als voor de keukens, uitgevoerd volgens de tekeningen opgemaakt door de architect en de foto's aangeleverd door de leverancier van de sanitaire toestellen. Wijzigingen kunnen ook hier worden uitgevoerd en worden verrekend volgens de modaliteiten beschreven voor keukens.

Stelprijzen voor	appartementen 0 V, 0 A, 1 V en 1 A:	3.329,00	euro
	appartementen 0 L , 0 R, 1 L, 1 R:	4.462,26	euro
	appartementen 2 V en 2 A :	4.232,26	euro
	appartementen 2 L en 2 R:	7.307,12	euro

Stelprijzen kunnen afwijken i.f.v. prijsevoluties gedurende het bouwproces maar zijn steeds gebaseerd op het voorstel bij aanvang der werken.

7. DE SANITAIRE INSTALLATIE:

Zij behelst de nodige toevoer- en afvoerbuizen voor een installatie conform de gemeentelijke reglementen en de voorschriften van het waterbedrijf. Waar mogelijk worden 2 lavabo's in de badkamer geplaatst (zie plannen)

De afvoerleidingen :

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

Waterleidingen :

Worden uitgevoerd in meerlagenbuis. Plaatsing volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma.

Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de feitelijke leidingen ook de aansluitgarnituren en collectoren.

In het gemeenschappelijk tellerlokaal is de waterteller geplaatst door de toeleverende maatschappij. Voorbij de waterteller van de maatschappij wordt op het leidingennet één gemeenschappelijke waterverzachter voor alle appartementen aangesloten. Na die waterverzachter worden er per appartement individuele tussentellers geplaatst. Buizen met voldoende diameter verbinden de individuele teller met ieder appartement.

De leidingen zullen vooraf uitgetest worden teneinde eventuele lekken achteraf te vermijden.

Eveneens begrepen in de prijs : de plaatsing van de onderstaande opgesomde toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens planaanduidingen en plan opgemaakt door de leverancier van de toestellen per individueel appartement.

De lave-main in het toilet heeft geen warm water.

In de keuken (of berging) zijn de voorzieningen (toe- en afvoerleidingen) aanwezig voor een wasmachine en/of vaatwas.

Alle sanitaire toestellen zijn van eerste kwaliteit, worden geleverd in witte kleur en zijn te bezichtigen in de toonzalen van Descò.

Omschrijving

1. Ligbad

- een ingebouwde badkuip in acryl wit met 1 af- en overloopgarnituur met hevel en exentrische bediening. Eéngreepsmengkraan met mobiele douchegarnituur

2. WC

- Inbouwelement Geberit met hangtoilet in wit porselein met luxe zitting. Een chroom papierhouder is voorzien (zie hiervoor).

3. Handenwasser in (afzonderlijk) wc

- handwasbak in wit porselein, inbegrepen de koutwaterkraan met keramische dichting, fleshevel met uitgangsbuis, rozet, stop en hoekkraan chroom.

4. Stortbad (indien voorzien)

- douchetub acryl wit 90 x 90 cm.
- Chroom ééngreepsmengkraan met verplaatsbare handdouche
- doucheset met glijstang in inox
- douchedeur

5. Inbouwwastafel (1 of 2 volgens plannen opgemaakt door de leverancier)

- De wastafel zelf
- Chroom ééngreepsmengkraan

Inbouwlavabo's worden geplaatst in een badkamermeubel met spiegel erboven; onder de tablet is een onderkast met deuren voorzien. Waar getekend op plan is een kolomkast inbegrepen.

8. LUCHTVERVERSING.

Dynamische verluchting wordt voorzien volgens de van kracht zijnde EPB-normen; Indien hiertoe verluchttingsroosters moeten worden voorzien in het buitenschrijnwerk dan moet dit als een evidentie door de koper worden aanvaard. Ook opgelegde kieren onder binnendeuren kunnen niet als een gebrekkige uitvoering worden beschouwd.

De afvoer van rookgassen, afvoer van dampkap keuken en / of andere horen tot de uitrusting van het gebouw.

9. ELECTRICITEIT.

Aard van de stroom 220/380 volt - wisselstroom.

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkt type, behoudens in de kelderverdieping waar ze in opbouw is.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen, de appar-tementen, de liften.

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

Een individuele kontaktdoos met automatische zekeringen van het type "Stotz" of gelijkwaardig - met een bijkomende differentiële schakelaar - is aanwezig in de berging van elk appartement of op de daartoe meest geschikt geachte plaats volgens inzichten van de architect.

De toebehoren zijn van het merk "Niko" of gelijkwaardig, geruisloos type. Verlichte drukknoppen (kontrolelampjes) in de gemene delen.

De leidingen gaan vanaf de zekeringkasten naar de verschillende lichtpunten en kontaktdozen.

Voorts is alles aanwezig voor een degelijke werking.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtings-armaturen, noch lampen. Is evenwel voorzien : de verlichtingsapparatuur in de gemene delen, bediend door verlichte drukknoppen met tijdschakelaar of bewegingsdetector + de vereiste noodverlichting.

Beschrijving van de installatie appartement : volgens de plaatsen voorkomend in het appartement.

N.B. - Met het oog op een maximale veiligheid wordt ieder verdeelkastje waarin de automatische zekeringen zich bevinden, uitgerust met een differentiëlschakelaar.

Living :

- 2 lichtpunten (zit- en eethoek) dubbele richting
- 5 stopcontacten op plinthoogte en 1 stopcontact radio/tv
- 1 videofoon
- 1 toevoer met ledige buis voor telefoon-wandkontaktdoos
- 1 ledige buis voor de T.V. en radio aansluiting

Keuken :

- 1 lichtpunt aan het plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht enkele richting
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor het elektrisch fornuis
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 3 stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact inbouwoven

Water toe- en afvoer + stroom zijn voorzien voor de

(vaat)wasmachine.

- Inkom :** 2 lichtpunten aan het plafond meervoudige richting
2 stopcontacten op plintheogte
1 appartementsbel
- WC :** 1 lichtpunt aan wand of plafond enkele richting
- Slaapkamers :** 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
3 stopcontacten op plintheogte
1 ledige buis voor de T.V. en radio-aansluiting
In de hoofdslaapkamer : een toevoer met ledige buis voor telefoonwandkontaktdoos
- Berging :** 1 centraal lichtpunt enkele richting
1 stopcontact
- Badkamer :** 2 centrale lichtpunten aan plafond
1 lichtpunt boven wastafel enkele richting
2 stopcontacten naast wastafel
- Berging c.v. :** 1 centraal lichtpunt enkele richting
1 stopcontact
1 stopcontact voor C.V.-ketel (gebeurlijk in badkamer)

Berging in kelder : In de bergingen horend bij de appartementen zijn geen elektrische voorzieningen aanwezig behoudens verlichting (1 centraal lichtpunt).

10. VIDEOFOON – en BELINSTALLATIE.

Deurtelefoon met springautomaat voor deuropener. Een deurluidspreker wordt geplaatst bij de brievenbussen in de inkomhal of op de gevel, waar ook de bedrukknoppen geplaatst worden. Deze luidspreker wordt verbonden met een videofoon. Deze videofoon heeft eveneens een ingewerkte zoemer.

De huistelefoon heeft 2 ingebouwde drukknoppen :

- a. voor het spreken
- b. voor het openen van het elektrisch springslot

Deze videofoontelefoon is te plaatsen in de hal van elk appartement of onmiddellijk naast de inkomdeur.

11. TELEFOON.

Aanwezig in ieder appartement : het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet.

12. RADIO EN TV.

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet (living + slaapkamers)

13. CENTRALE VERWARMING (Individueel op gas, wandketel)

Verzorgd door radiatoren die met de warmtebron verbonden worden door middel van een aansluitsysteem van meergelagenbuis en verdeelkollektoren.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min 10 graden C.

Bij de berekeningen wordt voor het aanpalend appartement uitgegaan van een heersende temperatuur van + 10 graden C.

- Inkom : 20 graden C
- Living en keuken : 22 graden C
- Slaapkamers: 20 graden C
- Badkamer : 24 graden C

In de badkamer wordt een designradiator geplaatst type handdoekdroger.

14. WARM WATER.

Het warm water wordt geproduceerd door de hierboven vermelde gaswandketel.

De aansluitingen - vanaf de generator tot aan de sanitaire toestellen - worden uitgevoerd door de installateur van de sanitaire installatie.

15. KOUD WATER

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig voor elk appartement. Deze behelst de aansluiting van al de sanitaire toestellen. De aanneming voorziet ook de plaatsing van een tussenteller voor elk appartement.

16. OPLEVERING.

Algemeen wordt het ganse gebouw gekuist door een aangestelde kuisploeg die ook elk individueel appartement kuist voor de oplevering ervan. Ook de verwijdering van kleefvignetten op beglazing, toestellen, e.a. wordt verzorgd.

De gemene hallen en traphallen worden geschilderd; de koper dient evenwel zelf in te staan voor het schilderen van zijn individueel appartement.

C. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

ART. 1 PRINCIPE.

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect - aangevuld met de tekeningen van de keukenfabrikant en van de leverancier sanitaire toestellen - en conform de "Technische beschrijving" die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten :

1. De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
2. De "Technische Beschrijving" die, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

ART. 2 PLANNEN EN TEKENINGEN.

Alle op de plannen en tekeningen of in de "Technische Beschrijving" opgegeven maten zijn benaderend. De kleine verschillen in min 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 onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

ART. 3. WIJZIGINGEN.

De wijzigingen die aan voorliggende "Technische Beschrijving" 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. De bouwpromotor zijnerzijds 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 architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Indien toch wijzigingen gevraagd worden door een kandidaat-koper - in afwijking op hetgeen hiervoor werd beschreven - dient de kandidaat-koper zelf in te staan voor de nodige schriftelijke goedkeuringen te verlenen door alle betrokken partijen, inbegrepen de overheid. De kandidaat-koper zal hierin bijgestaan worden door de nodige betrokkenen maar de kosten dienaangaande vallen integraal ten zijnen laste.

Het is de koper in principe verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Wenst hij dit toch te doen, dan dient bij wijze van winstderving 15 % vergoeding te worden betaald aan de verkoper voor die werken die uit de aanneming werden gehaald. Hierover dient voorafgaand een overeenkomst opgemaakt.

ART. 4 MATERIALEN.

De koper kan zijn ruwbouwplan wijzigen tot één maand vóór aanvang der werken voor zoverre de gevraagde wijzigingen de stabiliteit van het gebouw niet in gedrang brengen en deze stedenbouwkundig kunnen aanvaard worden (zie in deze ook de bepalingen van bovenstaand artikel). Bij voorkomende vraag dient een supplementair ereloon met de ontwerper overeen gekomen (pro memorie). De koper kan ook de afwerking wijzigen tot één maand vóór aanvang afwerking. Verrekeningen gebeuren hier in min of in meer naargelang.

Opmerkingen :

- a) Zijn niet in de huidige aanneming begrepen :
- de verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten, de telefooninstallaties en zonneschermen.
 - De kosten voor de aansluitingen op water, gas, elektriciteit en radio- en T.V. distributie.
 - Feitelijke inrichtingswerken van de privatieve gedeelten zoals schilderen en behangen.

Meubilering of inbouwkasten zijn niet inbegrepen tenzij uitdrukkelijk vermeld.

b) De bezoeker of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld door een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op eigen risico, waarbij hij geen verhaal kan uitoefenen tegen de verkoper, de makelaar, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een ongeval tijdens het bezoek aan de werf.

c) De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

d) De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

ART. 5 WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN.

a) De bouwer-verkoper is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en vsv. van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.

b) De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilvereenkomst.

c) De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen dat opgenomen is in het algemeen reglement van de medeëigenaars.

ART. 6 BETALINGSVOORWAARDEN

Bij compromis : 5% voorschot op de totaalprijs

Authentieke akte : grondwaarde min voorschot

Betaling gebeurt verder volgens vordering der werken; betalingstermijn vijftien dagen na factuurdatum :

10% na plaatsing van de betonwanden van de kelderverdieping

10% na plaatsen van de gewelven op de kelderverdieping

10% na plaatsen van de gewelven op de gelijkvloerse verdieping

10% na plaatsen van de gewelven op de 1° verdieping

10% na plaatsen van de gewelven op de 2° verdieping

10 % na onder-dak-stelling van het gebouw

10% na plaatsing buitenschrijnwerk

5% na plaatsing leidingen sanitair, elektriciteit, verwarming en EPB-installatie

5 % na pleisterwerken

5 % na plaatsing chape

5 % na plaatsing stenen vloeren en parket

5 % na plaatsing keuken en afwerking sanitair

5% bij voorlopige oplevering van het privaat appartement

Opmerking : de volgorde van deze schijven kan wijzigen in functie van de volgorde uitvoering der werken.