

Lastenboek

Beschrijving van jouw appartement

Residentie Mare

Hoek Leopold II laan / Oostlaan | Oostduinkerke

Datum: 28/02/2025



Residentie Mare

Bouwen van 7 appartementen

7 individuele parkeerplaatsen en 7 individuele kelderbergingen

De residentie bestaat uit:

Kelder:	7 individuele parkeerplaatsen en 7 individuele kelderbergingen
Gelijkvloers:	1 één slaapkamer appartement en 1 tweeslaapkamer appartement
Eerste + tweede verdieping:	2 tweeslaapkamer appartementen
Dakverdieping	1 tweeslaapkamer appartement

Bouwheer:

Havenzijde BV – Tweekoningenstraat 10 – 9800 Bachte MariaLeerne

Architect:

B10 Architecten

Veiligheidscoördinatie en EPB:

Prevebo – Albert I laan 68 – 8630 Veurne

Algemene uitvoering: Ruwbouwwerken en afwerking van het gebouw

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en uitvoeringsdossier van B10 Architecten uit Zwevegem. De stabiliteitsstudie en studie van de technieken worden uitgevoerd door een ir bureau aangesteld door bouwheer.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemde studie of architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

Uitvoeringsplannen

Het uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief. Waar mogelijk kan er nog een materiaalkeuze gemaakt worden bij een door de bouwheer aangeduide leverancier.

Opmerking:

Wanneer een appartement in uitvoering is vooraleer het wordt verkocht (standaarduitvoering), zullen de keuzes vastgelegd worden door de bouwheer. Wijzigingen aan deze keuzes kunnen op dat moment om organisatorische redenen niet meer toegestaan worden.

Er zijn nooit aanpassingen mogelijk aan de vergunde bouwschil. Zie ook art. 4.3

Deel 1 De ruwbouw

1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen met esthetisch verantwoorde materialen, dewelke zo weinig mogelijk onderhoud voor de toekomstige eigenaars vragen.

1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. Publiciteit kan enkel worden toegelaten mits akkoord van de bouwheer. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

1.1.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.

De definitieve aansluiting en abonnement(en) op gas, water, elektriciteit, radio/T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de koper. Na de voorlopige oplevering van het appartement worden de meters overgedragen en is het verbruik 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 draineringwerken mogelijk te maken. In de aannemingsom zijn begrepen:

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

Plannen en berekeningen van de funderingen en de dragende structuur worden toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

1.3 Funderingen

De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

1.3.1 Funderingen

Aan de hand van het sonderingsverslag wordt het funderingstype bepaald door de ir stabiliteit. Naast de funderingsvorm bepaalt de ingenieur ook de afmetingen en de samenstelling ervan.

1.4 Rioleringen

1.4.1 Algemene bepalingen

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor- garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool, conform de stedelijke verordeningen.

1.4.2 Septische putten

Er is geen septische put voorzien.

1.4.3 Regenwaterputten

Er is één regenwaterput van 10.000 liter voorzien in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorziening, buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en hemelwater (dd. 05.07.2013) . Toezichtputten of onderhoudsputten zijn voorzien.

1.4.4 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

1.5 Draagstructuur en gevels

1.5.1 Metselwerken

De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of metselwerk, volgens de studie van de ir stabiliteit. Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

- De buitenzijde wordt voorzien in gevelmetselwerk, gevelbekleding in plaatmateriaal / metalen bekleding en/of architectonisch beton (volgens detail van de architect);
- Gevelsteen: Licht geel/beige/oker genuanceerd voor de gevelvlakken volgens keuze architect;
- Architectonisch beton: beige, volgens keuze architect;
- Tussen de gevelbekleding/het gevelmetselwerk en de binnenmuur is een aangepaste en uiterst verzorgde isolatie voorzien, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur;
- Het binnenspouwblad van de buitenmuur is opgetrokken in metselwerk;
- De dragende wanden worden opgebouwd in metselwerk of in gewapende beton, naargelang de noodwendigheid en de bepalingen door de architect en ingenieur.
- Zichtschermen tussen de terrassen worden voorzien.

Exacte kleur, aard, vorm en structuur van de gevelmaterialen is te bepalen door de architect.

1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden

Dragende binnenwanden

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd, worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met een dikte van 14 à 15 cm of 19 à 21cm, achteraf met gips gepleisterd.

Alle dragende binnenwanden van de ondergrondse verdieping, inclusief bergingen en technische lokalen die niet in beton worden uitgevoerd, bestaan uit zichtbaar blijvend betonsteenmetselwerk.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de privéruimten worden uitgevoerd in systeemwanden (type metalstud) voorzien van een samengestelde toplaag van 24,5mm dikte. De wanden worden, waar nodig, uitgevlakt.

Opmerking: Alle traditionele pleisterwerk is niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog (professioneel) plamuurwerk en wrijfwerk in vooraleer met de schilderwerken kan worden gestart. Alvorens de schilderwerken te starten is het noodzakelijk de vochtigheidsgraad van het pleisterwerk te controleren.

1.7 Natuursteen

De architect bepaalt de openingen waar dorpels uit natuursteen worden voorzien.

De natuursteenplaten voor de dorpels zijn afkomstig van één en dezelfde steengroeve voor het volledige gebouw. Kleur, structuur en herkomst zijn te bepalen door de architect. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform eventuele schetsen, profielen en tekeningen.

1.8 Gewapend beton

De betonstudie wordt toevertrouwd aan de ingenieur stabiliteit en gebeurt conform de Belgische Normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast. 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 (palen), funderingsplaten, de trapslede (in de gemene delen) en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.9 Vloerplaten

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

1.10 Buitenschrijnwerken

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium volgens de kleurkeuze van de architect (antraciet/zwart). Alle beglaasde elementen bestaan uit thermisch isolerende dubbele beglazing met Ug-waarde conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning en de bijhorende EPB berekening.

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn niet wijzigbaar en zijn overeenkomstig de aanduidingen op de geveltekeningen van de uitvoeringsplannen.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien met veiligheidscilinder op basis van een centrale sleutelcombinatie. De appartement sleutel opent alle toegangsdeuren naar het appartement.

1.11 Dakafwerking

1.11.1 Platte daken

De dakbedekking uit EPDM wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. Tapbuizen en regenwaterafvoeren worden waterdicht afgewerkt.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud. Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen zijn eigen aan platte daken en kunnen geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

1.12 Isolatie

1.12.1 Hydro-isolatie

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

1.12.2 Thermische isolatie

Vloerplaten/dakplaten:

Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie:

- op de vloerplaat afdek kelderverdieping is een naadloze vloerisolatie voorzien van voldoende dikte om de warmteverliezen naar de onderliggende kelderruimte op te vangen.
- bovenop de dakplaat van de dakverdieping wordt voldoende (drukvast) isolatie voorzien.
- isolatiedikte en materiaalkeuze in functie van de EPB berekening.

Gevelmuren

De bovengrondse gevels worden geïsoleerd door harde isolatieplaten van voldoende dikte. Dikte en materiaalkeuze in functie van de EPB berekening.

1.12.3 Akoestische isolatie

De vloeropbouw wordt voorzien volgens het principe van een 'vlottende deklaag'. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatiemat gelegd. Bij woning scheidende wanden worden tevens randstroken geplaatst die na het plaatsen van de vloerbekleding worden afgesneden.

Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

1.13 Binnenrioolnet

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie en verborgen regenwaterafvoer zijn voorzien in kunststofbuizen uit PE.

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 alsook ontluchtingen. De studie ervan wordt opgemaakt door een gespecialiseerde firma.

1.14 Terrassen/borstweringen

Terrassen:

Alle terrassen zijn voorzien van een terrastegel.

Exacte kleurkeuze, aard en structuur van de gebruikte materialen voor de terrassen zijn te bepalen door de architect.

Alle terrassen beschikken over een vorstvrij buitenkraantje.

Borstweringen

De borstweringen van de privatieve terrassen op de verdiepingen (niet op gelijkvloers) bestaan uit een ingeklemde beglazing en worden uitgevoerd in klaar glas.

Exact type volgens de geldende normering en specificaties van de architect.

De bovenzijde van de glaspanelen worden geleid d.m.v. een minimalistisch aluminium U profiel

Gemeenschappelijke borstweringen aan inkom en inrit bestaan uit spijltjes in aluminium of metaal.

Borstweringen en terrasscheidingen worden vastgelegd door de bouwheer en architect.
Bijsturingen tijdens de werken zijn mogelijk omwille esthetische en deskundige redenen.

Deel 2 Afwerking gemeenschappelijke delen

De afwerking van de inkom wordt bepaald door de architect.

2.1 Inkom gemeenschappelijke toegang

Er is 1 toegang ter hoogte van de Oostlaan voorzien.

De toegangsdeur worden uitgevoerd in aluminium (volgens keuze van de architect).

2.2 Inkom appartementsgebouw

De hoofdingkomdeur uit aluminium is afsluitbaar. Brievenbussen en videofoon zijn van buitenaf bereikbaar. De beglaasde inkomdeur met elektrisch slot wordt bediend van in het appartement via de videofoon.

Een videofoon met bijhorende belplaat welke door de syndicus wordt voorzien van de appartement nummering en de naam van de bewoner(s) is aan de inkom voorzien ter hoogte van het brievenbusgeheel. De brievenbussen voor de appartementen voldoen aan de vereisten van de post.

De afwerking wordt bepaalt door de bouwheer en architect.

Vloerbekleding: kwalitatieve en duurzame vloerafwerking

Muren: decoratief schilderwerk.

Plafond: decoratief schilderwerk.

Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma.

Verder is een slot voorzien voor de brievenbus, die geen deel uitmaakt van de hierboven aangehaalde combinatie.

Een siertrekker zal volgens aanduiding en keuze van de architect aangebracht worden aan de inkomdeur op het gelijkvloers.

Een vloermat wordt ingewerkt in de vloer, positie en afmeting te bepalen door de architect.

2.3 Trappen en bordessen

De bordessen tussen de deuren van de appartementen, voor de liftdeur tot aan de trap wordt bekleed met een kwalitatieve vloerafwerking. De ingesloten verdiepingstrappen worden voorzien in gewapend beton of een gelijkwaardige afwerking.

Vorm, kleur en materiaal te bepalen door de architect.

Trappleuning in metaal of aluminium. Vorm, kleur en materiaal wordt bepaald door de architect.

2.4 Technische en gemeenschappelijke ruimten

Tellerverzamelingen (water – elektriciteit – gas) bevinden zich in de kelderverdieping in het tellerlokaal.

2.5 parkeerplaatsen/fietsenberging/privatieve bergingen

Parkeerplaatsen, privatieve bergingen en fietsenberging bevinden zich in de kelderverdieping.

- Vloer : betonvloer
- muren : metselwerk uit betonsteen meegaand gevoegd
en/of betonwanden/betonkolommen met zichtbare bekistingssporen
- plafond : zichtbare predallen uit beton, (voorspan)gewelven of gewapend beton
- toegangspoort : gemotoriseerde sectionaalpoort

Deel 3 De afwerking van het gebouw

3.1 Pleisterwerken – cementering - spuitplamuur

De muren en de plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. Buitenschrijnwerk (incl. raamschoot) wordt ingepleisterd.

Opmerking: Dit impliceert echter geenszins dat er geen voorbereidende handelingen door de schilder dienen te worden gesteld bij het afleveren van het pleisterwerk maar dat de werken klaar staan voor de schilderwerken, respectievelijk het behangen, aan te vangen mits het stellen van de voorbereidende handelingen.

Normale krimp- en zetting barstjes tussen de verschillende plafondelementen en verschillende materialen zijn inherent aan traditioneel bouwen en kunnen geen aanleiding geven tot enige eis tot vergoeding bij oplevering. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van de gebruikte materialen in het gebouw.

3.2 Wandbetegeling

De keuze van de wandtegels dient gemaakt te worden bij een door de bouwheer aan te duiden leverancier/toonzaal. Het aanbod van de betegeling werd zorgvuldig geselecteerd aan de hand van de expertise van een Interieuradviseur.

De plaatsing, recht op recht, formaat min 20x20 max 30x60 van de gekozen tegel is inbegrepen.

Er is een vrije keuze van tegels met een handelswaarde van **75 € per m²** (inclusief BTW en plaatsing).

De tegels sluiten aan op de vloertegel via een elastische kit. De wanden in de badkamers waar geen muurtegels aan de vloer raken, worden voorzien van aangepaste plinten. De voeg tussen plint en vloertegel wordt eveneens afgekit.

Kleinere of grotere formaten worden verrekend aan een hogere plaatsingsprijs.

Afwijkende handelswaarden worden verrekend.

Gekleurde voegen afwijkend van standaard wit worden verrekend met een meerprijs.

Detaillering:

Tegels worden enkel voorzien rondom het bad en/of douchezone tot plafondhoogte. (verrekening hoeveelheden gebeurt ten opzichte van het basisplan bij aankoop).

Standaard is er geen muurbetegeling voorzien in het toilet en in de keuken.

De gekozen muurbetegeling kan nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van de muurbetegeling.

3.3 Vloeren en vloerbekleding in het algemeen

3.3.1 Vloeren

De keuze dient gemaakt te worden bij een door de bouwheer aan te duiden leverancier/toonzaal. Het aanbod werd zorgvuldig geselecteerd aan de hand van de expertise van een Interieuradviseur.

Leefruimte en slaapkamers:

- Parket (half massief) of keramische vloer
- handelswaarde : **90 euro per m²** (inclusief BTW en plaatsing)

Keuken, badkamer, berging(en), nachthal, inkomhal en toilet:

- keramische vloer
- handelswaarde : **75 euro per m²** (inclusief BTW en plaatsing)
- standaardformaat 60/60 en vierkant
- standaard vloertegels zijn geresectificeerd

De plaatsing, recht op recht van de gekozen vloer is inbegrepen.

De voeg van de tegels wordt standaard toon op toon uitgevoerd. De voeg tussen plint en vloertegel wordt opgekit, idem de kleur van het voegsel gebruikt voor de vloertegels.

De aannemer en plaatser van de bevoering bepaalt eventuele posities van uitzettingsvoegen volgens de regels der kunst. Zelfs bij doorlopende vloer zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk. Deze bevinden zich meestal in de deuropeningen.

De verrekening wordt opgemaakt door de aannemer vloerwerken en wordt door de koper ondertekend ter goedkeuring.

De gekozen bevoeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van het appartement.

3.3.2 Plinten

Er zijn bijhorende plinten voorzien met een handelswaarde van **12,50€/lm** (incl. BTW)

Opmerking:

In badkamers stuiten de muurtegels onmiddellijk op de vloer. Wanden in badkamers waarbij de muurtegels de vloer niet raken worden voorzien van bijhorende plinten.

In de berging worden er sokkels voorzien rondom de leidingen aan de hand van plinten.

3.3.3 Venstertabletten + deurdorpels

Deurovergangen binnenin het appartement zullen uitgevoerd worden door middel van een alu- of messingprofiel, indien de overgang gepaard gaat met een andere vloertegel/vloermateriaal. Als hetzelfde vloermateriaal wordt doorgetrokken zal een elastische uitzettingsvoeg voorzien worden in een neutrale kleur.

De binnenzijde van de ramen wordt uitgepleisterd.

3.4 Glaswerken

Een heldere dubbele super isolerende beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen. De warmtegeleidingscoëfficiënt bedraagt maximaal 1,0 W/m²K. Dikte in functie van de grootte van het chassis. De soort beglazing kan variëren afhankelijk van de EPB berekening van het appartement.

3.5 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende deuren, voorzien van deurkozijnen en omlijstingen in meranti. Deze deuren zijn van het type "schilderdeur" en hebben een EI₁ 30 brandweerstand. Tevens zijn deze deuren uitgerust met cilindersloten voorzien van een meerpuntsluiting. De buitenzijde geschilderd conform de afwerking gemene delen en binnenzijde af te werken door de koper.

De overige binnendeuren zijn van het type blokdeuren. De toiletdeur is voorzien van vrij/bezet slot. Conform EPB worden de nodige doorstromingen voorzien door een spleet van +-1à2cm te laten onder de deur.

Verlaagde plafonds of omkastingen in gipskartonplaat waar noodzakelijk in functie van doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging. Soort en afmetingen te bepalen door de architect. Er is geen verlaagd plafond in de bergingen met technieken voorzien, omwille van de complexiteit van leidingen en ventilatietoestel aan en onder het plafond.

3.6 Luchtdichtheid

Er wordt uitermate veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid van de appartementen. Deze wordt gecreëerd door het pleisterwerk van het binnenspouwblad waarbij de leidingen voor de technieken zorgvuldig worden ingewerkt.

Voor de voorlopige oplevering worden volgende items uitgevoerd:
Standaard: afregelen en meten van de balansventilatie;

3.7 Keuken

In elk appartement is een Bulthaup keuken voorzien, te kiezen bij Bulthaup Brugge.

Handelswaarde: **25.000 euro** inclusief BTW

Bij de keukenleverancier zal volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op de plannen of visualisaties zijn illustratief.

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten. Het keukenplan zal steeds gebruikt worden door de aannemer voor de technieken.

De keuken kan niet bij een andere keukenleverancier besteld worden.

3.8 De sanitaire installatie

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

3.8.1 Afvoerleidingen

Worden uitgevoerd in PE kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

3.8.2 Leidingen voor warm en koud water

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

3.8.3 Warm water productie

De warm waterproductie in de appartementen wordt verzorgd door een warmtepomp met ingebouwde boiler. Indien de warmtecapaciteit wijzigt als gevolg van individuele aanpassingen, zijn de bijkomende kosten voor rekening van de koper.

3.8.4 Koud water

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

3.8.5 Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen en meubelen werden zorgvuldig geselecteerd. De keuze ervan is te bezichtigen bij STG Brugge. In elk appartement is sanitair voorzien volgens bijgevoegde documentatie.

Er wordt een dienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien in de berging.

3.9 Elektriciteit

Algemeen:

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom.

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

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en het hoofdverdeelbord 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. In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met een tijdsgebonden bewegingsmelder.

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie in de privatieven wordt opgeleverd met een fitting, zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen.

Uitzondering: de verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen en 1 buitenarmatuur per appartement op het terras worden voorzien naar keuze en opgave van de architect.

Het techniekenplan werd zorgvuldig opgemaakt door onze technische adviseur in samenspraak met de Interieuradviseur en wordt besproken met de aannemer elektriciteit.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

3.9.1 Gemeenschappelijke delen

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

In de gemene delen worden zowel de nodige noodverlichting als aangepaste lichtarmaturen voorzien volgens de keuze van de bouwheer en de architect.

Tellerlokaal (opbouw)

- 1 (nood)verlichtingspunt + armatuur;
- 1 afzonderlijke voeding voor lift;

Inkomhall en trappenbordes(inbouw)

- Lichtpunten met armatuur bediend door infrarood bewegingsschakelaar(s);
- 1 bedieningsbord voor bel en videofonie ter hoogte van het inkomsas;

Toegangspad, inrit, ondergrondse garage en fietsenberging (opbouw)

- lichtpunten + armaturen bediend door bewegingsschakelaar;

3.9.2 Appartementen

Leefruimte/zithoek

- 3 Schakelaars
- 2 Lichtpunten
- 6 Stopcontacten

Keukenzone

- 1 Schakelaar
- 2 Lichtpunten

- 4 Stopcontacten

Daarnaast zijn ook voorzien:

- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 aansluiting voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine

Inkomhal

- 2 Schakelaars
- 2 Lichtpunten
- 1 Stopcontact

Daarnaast zijn ook voorzien:

- 1 bel + videofooninstallatie

Wc

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt
- 0 Stopcontacten

Slaapkamer(s)

- 2 Schakelaars
- 1 Lichtpunt
- 4 Stopcontacten

Badkamer

- 2 Schakelaars
- 2 Lichtpunten
- 2 Stopcontacten

Berging (alle stopcontacten h=1.10m)

Zowel technische berging als keukenberging

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt
- 1 Stopcontact

Daarnaast zijn ook voorzien in de technische berging:

- 1 aansluitpunt voor de verwarmingsinstallatie
- 1 aansluitpunt voor de ventilatie unit

Daarnaast is voorzien in de keukenberging:

- 2 dubbele stopcontacten met aarding voor wasmachine & droogkast

Terras

- 1 lichtpunt op het hoofdterras

- 1 enkel opbouwstopcontact op het hoofdterras

Kelderberging

- 1 Schakelaar
- 1 Lichtpunt
- 1 Stopcontact

Individuele parkeerplaats

- 1 wachtbuis voor aansluitmogelijkheid oplaadpunt elektrisch voertuig

3.10 Mechanische ventilatie

Elk appartement is aangesloten op een individueel balans ventilatiesysteem D overeenkomstig de aanwijzingen van de EPB verslaggever, geplaatst volgens vigerende regels en code van goede praktijk.

De motor is van het geluidsarme type, het buizenet wordt uitgevoerd in de benodigde diameters volgens een door de aannemer voorgelegde studie. Horizontale verbindingen worden uitgevoerd in flexibele buizen. Terugslagkleppen worden geplaatst waar nodig.

De ventilatieventielen worden uitgevoerd in witte kunststof.

De installatie voorziet het appartement van een permanente toevoer van verse lucht en afvoer van de binnenlucht.

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

3.11 Videofonie

Een videofooninstallatie bedient de appartementen. Deze is gecombineerd met de beldrukknop welke zich bevindt aan de inkomdeur van het appartementsgebouw.

Elk appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur bedient.

Elk appartement heeft ook een individuele beldrukknop aan zijn privatieve inkomdeur. Deze is aangesloten met een beltoon op de binnenpost van de videofooninstallatie.

De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt uitgewerkt aan de inkom van het gebouw. De syndicus staat in voor het plaatsen van de naambordjes en appartementsnummers op de bellenplaat en aan elke privatieve inkomdeur van het gebouw.

3.12 Telefoon

In ieder appartement wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet in living uitgevoerd voor één aanleverende maatschappij. Een wachtbuis is voorzien tussen het tellerlokaal en het appartement. Kabel en aansluiting zijn ten laste van de koper.

3.13 Radio en TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in de living.

3.14 Verwarming met warmtepomp

Elk appartement wordt verwarmd met een individuele lucht-waterpomp in combinatie met vloerverwarming. De warmtepomp zorgt tevens voor de productie van warm water en is uitgerust met een ingebouwde boiler.

- De binnen unit van de warmtepomp wordt geplaatst in de berging van het appartement.
- De buiten unit wordt op het gemeenschappelijke dak geïnstalleerd.
- De temperatuurregeling gebeurt via een thermostaat in de leefruimte.

Voor een veilige en optimale werking dienen bewoners een minimale temperatuur van **16°C** in het appartement te handhaven.

Gegarandeerde binnentemperaturen overeenkomstig de normen bij een buitentemperatuur van -8°C:

- Leefruimte en keuken: 21°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

De apparatuur is van een gerenommeerd merk en wordt geïnstalleerd door een gespecialiseerde firma. Eventuele aanpassingen door de koper die de warmtecapaciteit beïnvloeden, zijn voor eigen rekening.

3.15 De lift

Elektro-mechanische personenlift. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken

- Nuttige last : ± 630 kg
- Aard van de bediening : automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing)
- Liftdeuren Cabine : telescopische automatische schuifdeuren – breedte 900mm
- Afwerking van de kooi : volgens de keuze van de architect
- Telefoon: telefoonverbinding is voorzien via een sim kaart.

De lift is gekeurd vóór de indienststelling door een erkend organisme.

3.16 Brandbeveiliging

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels (indien gebouw >500m²) en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen. In de trapzone, overlopen en gangen van de appartementsgebouwen is noodverlichting voorzien.

Elk appartement is uitgerust met een autonome optische rookdetector conform de wetgeving.

3.17 Schilderwerken

3.17.1 Binnenwerk

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen bij de appartementen worden geschilderd. De inkomdeuren der appartementen zijn schilderdeuren, aan de buitenzijde geschilderd. De binnenzijde wordt afgewerkt door de koper. De liftdeur wordt eveneens afgelakt in een ralkleur (volgens keuze architect).

In de technische lokalen, fietsenberging en privatieve garages wordt niets gepleisterd en geschilderd.

De kleur van de te gebruiken producten zal de architect bepalen aan de hand van een voorgelegde kleurenkaart van de verffabrikant.

In de privatieven zijn géén schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken, waaronder ook plamuurwerk en schuurwerk aan bepleisterde wanden, verlaagde plafonds, enz. ... dienen door de koper voorzien te worden.

3.18 Omgevingswerken

De toegang tot de garages en fietsenberging zal aangelegd worden zodra de toestand van de werf dit toelaat en in functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de privatieve appartementen.

3.19 Oplevering

Verwijdering van puin en afval.

De appartementen en garages worden bezemschoon opgeleverd.

Deel 4 Algemene verkoopsvoorwaarden

4.1 Principe

De privatieven 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:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde (uitvoerings)plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom;

4.2 Plannen en tekeningen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties is enkel illustratief en ten titel van inlichting.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De ingenieur technieken zoekt naar een optimale plaatsing van alle toestellen in de technische ruimtes. Tijdens de uitvoering zal de uitvoerder dit plan trachten te volgen. In overleg met de ingenieur kunnen er tijdens de uitvoeringsfase nog wijzigingen doorgevoerd worden.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplasterboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect.

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

4.3 Wijzigingen

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen.

De wijzigingen die aan de korte technische beschrijving of binnen indeling van de appartementen, op aanvraag

van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en niet de dragende wanden in het appartement mogen betreffen.

Aan de ruwbouw, de muren, het voor akkoord ondertekende technisch plan inzake sanitair en elektriciteit, de eventuele gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking kunnen geen wijzigingen aangebracht worden.

Indien er nog keuzemogelijkheden kunnen aangeboden worden aan de klant, dient de materiaalkeuze bevestigd te worden vóór een vooraf afgesproken einddatum, opgegeven bij ondertekening contract. Wanneer niet alle definitieve materiaalkeuzes in het bezit van de bouwdirectie zijn binnen de gestelde tijdspanne, zal dit leiden tot de uitvoering van de standaard afwerking voorzien door de bouwheer. Met uitzondering van de keuken.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de klant gevraagde materiaalkeuzes te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de eventuele andere eigenaars meebrengen.

De verrekening van de meer- en minwerken gebeurt uiterlijk bij de voorlopige oplevering.

Indien de klant sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, verbindt hij zich ertoe de verkoper/aannemer te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst. Daarbij heeft laatstgenoemde steeds de mogelijkheid om hiervoor o.a. een administratieve kost van 10% en winstderving van 20%, zijnde 30% aan te rekenen op het verrekende bedrag/waarde van de werken en exclusief BTW. Overige schade kan daarbij ook nog in rekening gebracht worden.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de klant van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten. Tussenkomen voor de klant en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Het is de klant verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Schilderwerken worden niet uitgevoerd voor de voorlopige oplevering.

4.4 Materialen

De bouwheer mag ten allen tijde en vooral in huidige periode van schaarste, materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet meer dan 15% lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren. Hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

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

4.5 Toegang tot de werf

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

4.6 Uitvoeringsvoorwaarden

Het appartement moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien : staking, zelfs gedeeltelijke, heirkracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers, enzovoort.

Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 25 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privaatief.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz....) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden(verlengen) de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

4.7 Bouwtaksen / aansluitingen op nutsvoorzieningen / reiniging appartement

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- 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 (gas en elektriciteit);
- Het schilder- en behangwerk van de privaatieve delen;
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bvb water, gas en elektriciteit, TV, radio, telefoon) en straatriolering (± 3500 à 4500 euro);
- Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-, gas- en elektriciteitleverancier zijn niet inbegrepen en worden na de oplevering door de koper aangevraagd;
- De verlichtingstoestellen en alle zonneweringen van de privaatieve 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;
- Gemeenschappelijk materieel zoals fietshaken, vuilniscontainers;

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.

Opgemaakt te Oostduinkerke,

Voor akkoord,
de bouwheer,

Voor akkoord,
de koper,