



DE WAGENAAR

OOSTDUINKERKE



LASTENBOEK

Leopold II Laan 81A, 8670 Koksijde



INHOUD

BOUWHEER:

HYBOMA NV
Den Triangel 2
KORTEMARK
051 48 09 80
info@hyboma.be
www.hyboma.be

ARCHITECT:

OBJEKT ARCHITECTEN BV
Dendermondse Steenweg 57
9300 Aalst
053 37 05 24
info@objektarchitecten.be
www.objektarchitecten.be

1.	ALGEMEEN	9
1.1.	LIGGING VAN DE RESIDENTIE	9
1.2.	INDELING	9
1.3.	NAAM VAN DE RESIDENTIE	9
1.4.	RESIDENTIEEL KARAKTER	9
1.5.	INTERIEUR MET OOG VOOR DETAILS	10
1.6.	VEILIGHEIDSGEVOEL	10
2.	ALGEMENE BESCHRIJVING PROJECT	13
2.1.	DOEL DER AANNEMING	13
2.2.	FUNDERINGEN EN STRUCTUUR	13
2.3.	RIOLERINGEN	13
2.4.	METSELWERKEN	13
2.5.	ISOLATIE	14
2.6.	DAK- EN DAKBEDEKKING	14
2.7.	BUITENSCHRIJNWerk	14
2.8.	BALUSTRADE	14
2.9.	VENTILATIE - VERLUCHTINGSKANALEN – ROOKKANALEN	15
2.10.	PLEISTERWERK	16
2.11.	TRAPPEN	16
2.12.	AFWERKING GEMENE DELEN	16
2.13.	PERSONENLIJFT	16
2.14.	AUTOLIJFT	16
2.15.	OPRIT - GELIJKVLOERSE TERRASSEN - TUINEN	17
3.	PRIVATE INRICHTING	21
3.1.	VLOEREN	21
3.2.	MUURBEKLEDING	21
3.3.	VENSTERTABLETTEN	21
3.4.	BINNENDEUREN	22
3.5.	KEUKENINRICHTING	22
3.6.	INGEMAAKTE KASTEN	23
3.7.	ELECTRICITEIT	23
3.8.	TELEFONIE - INTERNET - KABELDISTRIBUTIE	23
3.9.	ZONNEPANELEN	24
3.10.	CENTRALE VERWARMING	24
3.11.	VLOERVERWARMING	24
3.12.	ACTIEVE KOELING	24
3.13.	SANITAIR	25
4.	VOORWAARDEN	29
4.1.	BTW	29
4.2.	ALGEMENE BEPALINGEN	29
4.3.	UITVOERINGSVOORWAARDEN	29
4.4.	PLANNEN EN MATERIALEN	30
4.5.	WIJZIGINGEN	31
4.6.	BETALINGEN	31
4.7.	AANSPRAKELIJKHEID	32
4.8.	ERELONEN	32
4.9.	INBEZITNEMING	32
4.10.	DIVERSE	32

ALGEMEEN



1. ALGEMEEN

Het verkoopslastenboek geeft de individuele kopers van de privatieven een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

1.1. LIGGING VAN DE RESIDENTIE

Residentie DE WAGENAAR heeft een topligging aan de duinen. Het situeert zich op 1500m wandelafstand van de zee en op de rand van het bruisende hart van de gemeente Oostduinkerke.

In combinatie met de centrale ligging, het oninneembaar zicht op het duingebied, de zuid-gerichte terrassen (naar het natuurgebied), de zeer hedendaagse architectuur, de uitstekende bereikbaarheid en de schaal van het project is dit een zeer uitzonderlijk nieuwbouwproject met grote uitstraling.

1.2. INDELING

Residentie DE WAGENAAR is enerzijds een halfopen bebouwing met vijf appartementen aan de voorzijde en anderzijds een uniek tuinpaviljoen met twee grondgebonden appartementen aan de achterzijde.

Onder het hoofdgebouw komt een kelder met tien garageboxen en zes bergingen. De garageboxen zijn afsluitbaar met een handbediende sectionaalpoort. Mits een meerprijs kunnen de poorten geautomatiseerd worden indien de koper dit wenst.

Naast de garageboxen en privatieve bergingen, vinden we hier eveneens een gemeenschappelijke afval- en fietsenberging. Deze zijn vrij van gebruik voor alle bewoners van residentie de Wagenaar. De concrete indeling is te bepalen door de VME.

Elk appartement beschikt over een ruim terras. De tuinen en terrassen zijn gemeenschappelijk bezit, maar er wordt privaat gebruiksgenot toegekend aan de eigenaar van het aanpalende appartement. In zowel de privatieve of gemeenschappelijke zones kunnen gemeenschappelijke voorzieningen zoals regenwaterputten, bufferputten,... geplaatst worden. Het geheel wordt ingegroend met streekeigen beplanting.

Links langs het hoofdgebouw ligt de doorrit die leidt naar de autolift die op zijn buurt uitgaat op de kelder. Op de doorrit rust eveneens een erfdienstbaarheid van doorgang naar de achterliggende eengezinswoning.

1.3. NAAM VAN DE RESIDENTIE

Residentie DE WAGENAAR verwijst naar het eerste gebruik van het (gesloopte) pand. Destijds was er achteraan een 'wagenmakerij', later werd het een 'smederij'. Recenter werd het gebruikt als garage en verkooppunt van MAZDA, om een aantal jaren geleden te worden omgebouwd tot een bowling.

1.4. RESIDENTIEEL KARAKTER

Het bouwperceel is gelegen in de LEOPOLD II laan 81a in Oostduinkerke.

De buurt bestaat voornamelijk uit oudere villa's, kleinere meergezinswoningen en duinen.

Gelet op de uitzonderlijke ligging van het perceel werd veel aandacht besteed aan de integratie van het gebouw in zijn omgeving zodat een geleidelijke overgang ontstaat tussen het gebouw en het achterliggende natuurgebied. De buitenaanleg omvat het aanplanten van streekeigen vegetatie om het gebouw zoveel mogelijk te integreren in de natuur.

Het materiaal- en kleurgebruik van het gebouw werd zorgvuldig gekozen in harmonie met de natuurlijke omgeving, Zachte getinte baksteen en zandkleurig zichtbeton. Fijne metalen borstwering en houten ramen. Paviljoen hoofdzakelijk in hout met panoramische ramen.

1.5. INTERIEUR MET OOG VOOR DETAILS

De indeling is zeer functioneel en kan naargelang de persoonlijke eisen en wensen en zolang de vordering der werken dit toestaat worden aangepast op maat van de koper. Alle gewenste wijzigingen zijn steeds op voorhand te bespreken met de bouwheer.

In de prijs is alvast een stijlvolle en duurzame afwerking voorzien. Met de eigentijdse moderne en duurzame architectuur, het hoge niveau van afwerking en de mogelijkheid om ook individuele aanpassingen door te voeren qua indeling, maakt dit een exclusief project op maat.

1.6. VEILIGHEIDSGEVOEL

Bij het ontwerp van het project ging bijzondere aandacht uit naar de veiligheid & privacy. Alle appartementen beschikken over een videofoon installatie met deuropening.

De voordeur van uw privaat appartement (brandweerstand Rf 30 min) beschikt over een drie-punt-sluiting en mechanische beveiliging (veiligheidsrozet en veiligheidssleutels met identificatiekaart).



ALGEMENE BESCHRIJVING PROJECT

2. ALGEMENE BESCHRIJVING PROJECT

2.1. DOEL DER AANNEMING

Het werk omvat het oprichten van een appartementsgebouw en achterliggende paviljoen volgens de plannen in bijlage opgemaakt door de architect:

OBJEKT ARCHITECTEN bv

Dendermondse Steenweg 57

9300 Aalst

053 37 05 24

info@objektarchitecten.be www.objektarchitecten.be

De werken worden uitgevoerd volgens de hiernavolgende beschrijving. Het staat de koper vrij bepaalde afwerkingsposten in zijn privé-gedeelte te wijzigen voor zover dit geen afbreuk doet aan het concept en/of de technische en esthetische waarde. Eenmaal de koper afwijkt van het type plan ziet hij erop toe dat de technische uitrustingen conform zijn met de voorzieningen getroffen in het type plan.

Veiligheid en opkuis

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften. Voorafgaand aan de voorlopige oplevering wordt het terrein ontdaan van alle werfafval en worden de appartementen en algemene delen borstelschoon achtergelaten.

Aansluitingen

De definitieve elektriciteit- en waterteller, alsook de aansluiting van deze zijn ten laste van de koper. Alle aansluitingskosten en leveringen voor de inwerkingstelling van tv-distributie en telefonie, de privatieve aansluiting, de rioolaansluiting en de opening van aansluiting of teller en huur zijn ten laste van de kopers. De bouwpromotor vraagt alle aansluitingen aan en worden tegen kostprijs met een coördinatie-fee van 10% doorgerekend aan de kopers. De kosten worden geraamd op ± 3.500,- €/app (excl. btw).

2.2. FUNDERINGEN EN STRUCTUUR

Voor de bepaling van het funderingstype zal men zich steunen op de nodige sonderingverslagen. De plannen en berekeningen van de dragende structuur in gewapend beton en dragend metselwerk evenals de studie van type en dimensionering van de funderingen zullen worden gemaakt door de stabiliteitsingenieur aangesteld door de bouwheer en in samenspraak met de architect.

2.3. RIOLERINGEN

Tracé volgens het rioleringsplan van de architect. De buizen (in pvc) worden geplaatst met voldoende helling en de nodige toezichtpunten. Hierin zijn tevens begrepen de ontluuchtingsbuizen en de voorzieningen om uitzetting, inkrimping en ontluuchting van de buizen op te vangen. De technische voorschriften van de bevoegde diensten dienen nageleefd te worden. De riolering wordt nagezien door een erkend keurings-organisme waarbij een rioolkeuringsattest wordt afgegeven (terug te vinden in het postinterventiedossier dat wordt afgegeven bij de voorlopige oplevering).

Het regenwater wordt verzameld in twee regenwaterputten met een totale capaciteit van 20.000L. De gemeenschappelijke, gelijkvloerse dienstkraantjes en alle toiletten worden hierop aangesloten. De regenwaterput kan bij droogte bijgevuld worden met stadswater afgenomen van de gemeenschappelijke teller. De regenwaterpomp wordt in de put geplaatst. De overloop van zowel de regenwaterput, als van de groendaken wordt aangesloten op twee infiltratieboxen met een totale capaciteit van 15.000 L.

2.4. METSELWERKEN

Dragende wanden in beton of dragend metselwerk

De dragende wanden worden hoofdzakelijk uitgevoerd in beton of dragend metselwerk en dit volgens de studie van de ingenieur stabiliteit. Alle muren worden met de grootste zorg uitgevoerd en volgens de regels der kunst geplaatst.

Gevelbekleding

De buitengevel wordt uitgevoerd in zichtbeton en gevelmetselwerk van het type Roben – Sorrento of gelijkwaardig. Ter hoogte van het paviljoen wordt gebruik gemaakt van de gevelsteen 'Heylen Ceramics - White Body green engobe' voor de schouw. De kleur en uitvoering wordt door de architecten vastgelegd.

Terrassen

De vloer van de dakterrassen worden uitgevoerd met Europees hout (of gelijkwaardig) of bestaan uit zichtbeton.

2.5. ISOLATIE

Thermische isolatie

De thermische isolatie is conform de huidige EPB-eisen. Ieder appartement zal ruim voldoen aan de maximum norm, zijnde E30 of lager. Dit met de bedoeling het verbruik te beperken en het thermisch comfort te verhogen. Voor al het buitenschrijnwerk wordt gewerkt met houten ramen en super isolerend glas, conform de laatste EPB-eisen.

Tegen opstijgend vocht

Alle opgaande muren, ter hoogte van de vloerplaat, zijn voorzien van een laag DPC of gelijkwaardig materiaal. De muuraanzet over het volledige gelijkvloers van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd in een isolerende steen. Deze isolerende steen wordt uitgeasfalteerd. De architect kan gelijkaardige materialen/afwerking voorschrijven.

Geluidsisolatie

In de uitvoeringswijze wordt rekening gehouden met de nodige akoestische barrières teneinde een normaal akoestisch wooncomfort te garanderen. Tussen de verdiepingen wordt een akoestische folie en een zwevende chape voorzien.

Er wordt veel aandacht besteed aan het akoestisch comfort van de individuele units door het plaatsen van ontdubbelde muren.

2.6. DAK- EN DAKBEDEKKING

De EPDM of asfalt dakbedekking van de platte daken wordt uitgevoerd volgende de regels van de kunst. De nodige tapbuizen voor het regenwater zullen eveneens uitgewerkt worden in door de bouwheer en architect bepaalde materialen en waterdicht afgesloten met de regenwaterafvoer-leidingen. De platte daken die tevens toegankelijk zijn, worden verder afgewerkt met padouk beplanking.

De dakconstructie van het paviljoen wordt opgebouwd uit een houten roostering van gedrenkte Douglas, afgewerkt met platen uit zink met staande naad enerzijds en EPDM of asfalt anderzijds.

In functie van optimale integratie in deze groene omgeving, worden groendaken aangelegd op de platte daken conform de plannen van de bouwvergunning.

2.7. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren worden uitgevoerd in duurzaam, bruin hout. Ter hoogte van het paviljoen komt er plaatselijk groen gekleurd schrijnwerk voor.

Alle ramen en raamdeuren zijn minimum voorzien van een dubbel isolerende beglazing die voldoen aan de opgelegde EPB normering. De inkomdeur op het gelijkvloers wordt voorzien van een pompsysteem.

In functie van het S-peil wordt er een screen voorzien op het raam van de eetruimte van app 02.01.

2.8. BALUSTRADE

Voorzien is een aluminium balustrade in wit ecru, maar de keuze en detaillering van de balustrades en de terrasscheidingen worden pas finaal vastgelegd door de bouwheer en architect die tijdens de werken. Zij kunnen de nodige bijstellingen doorvoeren om het geheel naar hun oordeel esthetisch en technisch deskundig af te leveren.

2.9. VENTILATIE - VERLUCHTINGSKANALEN – ROOKKANALEN

De verluchting en rookafvoer van de appartementen geschiedt door gedwongen ventilatie d.m.v. geprefabriceerde verluchtungskokers (gegalvaniseerde spiraalbuizen) of gelijkwaardig, in verbinding met de buitenlucht d.m.v. een koker met voldoende sectie.

Doordat isolatie en luchtdichtheid een steeds belangrijkere rol spelen bij nieuwbouw, stijgt ook de nood aan een goede ventilatie. Luchtcirculatie zorgt voor een gezond binnenklimaat door 'vervulde' lucht te vervangen door nieuwe, verse lucht.

Alle ingesloten lokalen worden ontlucht volgens de EPB-studie. Per appartement is een aparte ventilatiegroep met eigen bediening voorzien van het type D met volledige bypass.

Bij systeem D gebeurt alles mechanisch: zowel de toevoer van verse lucht als de afvoer van vervuilde lucht. We werken aldus met een gesloten systeem waarbij verse lucht binnen gebracht wordt via de leefruimte en slaapkamers en de gebruikte lucht afgevoerd wordt via de natte ruimtes: wc, badkamer, keuken en berging.



Dankzij de warmtewisselaar (WTW) in het D-systeem gaat de warmte in de afgevoerde lucht niet zomaar verloren. De WTW draagt de warmte van de afgevoerde lucht over op de toegevoerde lucht, vervolgens wordt de (licht opgewarmde) verse lucht in het appartement geblazen.

Het grote voordeel is dat het systeem volledig regelbaar is: je kan een goed evenwicht bereiken tussen aan- en toevoer. Daarom wordt het systeem D ook wel 'balansventilatie' genoemd.

Een bijkomend voordeel is dat er bij een D-systeem geen roosters nodig zijn in de ramen, wat ten voordele is van het akoestisch comfort. Geluiden van buitenaf komen hierdoor minder binnen.

Er wordt tevens een volledige bypass voorzien. Dit is een omleiding die ervoor zorgt dat de koelere lucht van buiten niet langs de warmtewisselaar stroomt en dus niet wordt opgewarmd door de afgevoerde warme binnenlucht. Als het in de zomer buiten koeler is dan binnen schakelt het systeem automatisch de bypass in.

Garages, teller lokalen en vuilnisbergingen hebben een natuurlijke verluchting. Privatieve bergingen en gemene delen zijn niet voorzien van ventilatie.

2.10. PLEISTERWERK

Plafonds

De plafonds van de appartementen worden afgewerkt met een spuitplamuur (rechtstreeks gespoten op de gewelven van de bovenliggende verdieping) of in pleisterplaten. Daar waar de indeling of technieken dit vereisen, zal er een verlaagd plafond worden uitgewerkt in pleisterplaten of MDF.

Muren

Alle zichtbare metselwerkwallen in de appartementen worden met witte stukadoorbepoistering afgewerkt.

Dit impliceert echter geenszins dat er later 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.

In de autostaanplaatsen, privatieve bergingen, technische lokalen e.a. is zichtbaar metselwerk of beton voorzien. De betonnen gewelven blijven eveneens zichtbaar. Zodoende zal dit metselwerk meegaand opgevoegd worden.

Ramen

Alle ramen worden vierzijdig ingepleisterd of met gyproc afgewerkt. Ramen met een opstand die leiden naar het terras worden voorzien van een natuursteen tablet.

2.11. TRAPPEN

De trappen in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in gewapend beton en bekleed met natuursteen of een gelijkwaardige afwerking. Een handgreep wordt uitgevoerd in gelakte metalen profielen en beantwoordt aan de toegankelijkheidsnorm. Er is voldoende verlichting incl. noodverlichting aanwezig. De afsluitbaarheid van de trap wordt voorzien conform de brandnormering.

2.12. AFWERKING GEMENE DELEN

Alle vloeren van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in natuursteen of keramische tegels met de bijhorende plint en dit volgens voorstel van de architect. De volledige kelder met autostaanplaatsen en bergingen wordt uitgevoerd in een betonvloer.

Aan de inkom van het hoofdgebouw en het achterliggende paviljoen wordt een videofoon voorzien die in verbinding staat met de appartementen van het gebouw. De ingangdeur aan de inkom op de gelijkvloerse verdieping zal voorzien worden van een elektrisch slot, te bedienen vanuit elk corresponderend appartement.

De brievenbussen staan op de perceelsgrens en bevinden zich dus niet in de gebouwen.

De hallen op het gelijkvloers en de verdiepingen evenals de trappsassen worden aangekleed met een structuurverf, kleur te bepalen door de bouwheer en architect. Op deze plaatsen worden ook aangepaste verlichtingsarmaturen voorzien volgens de keuze van de bouwheer en de architect. In de gemene delen wordt de nodige noodverlichting voorzien.

2.13. PERSONENLIFT

De gemeenschappelijke inkomhal in het hoofdgebouw is voorzien van een 6-personeel lift met de nodige bedieningspanelen waaronder een veiligheidssysteem en een alarmbel, alsook een directe verbinding met de meldingskamer. De lift gaat van de kelderverdieping tot en met het laatste verdiep waar de ingang van de appartementen gesitueerd zijn. Het onderhoudscontract zal aangegaan worden door de aangestelde syndicus.

2.14. AUTOLIFT

De garageboxen zijn bereikbaar via een autolift die buiten wordt ingeplant tussen de 2 gebouwen volgens de bouwplannen.

2.15. OPRIT - GELIJKVLOERSE TERRASSEN - TUINEN

De gemeenschappelijke oprit wordt door de bouwpromotor uitgevoerd in waterdoorlatende materialen (rijstroken met zijdelingse waterinfiltratie).

De bouwpromotor werkt de gelijkvloerse terrassen uit met een keramische tegel conform het inplantingsplan. Dit wil zeggen dat de terrassen palend aan het schuifraam even lang zullen zijn als het schuifraam op 2,4m breed. De grootte van het terras kan licht afwijken afhankelijk van de gekozen tegel en zijn formaat.

De tuinen worden opgeleverd met een laag teelaarde, verder voorziet de bouwpromotor geen verdere aanplanting. De eigenaar van het aanpalende appartement staat zelf in voor de keuze en afwerking van de tuin mits in acht name van de voorwaarden van de omgevingsvergunning en verordeningen van de overheid.

Gemeenschappelijke hagen en nieuwe bomen worden door de bouwheer over het domein gepland indien deze in de omgevingsvergunning opgelegd zijn. Bestaande of nieuwe muren die de tuin afscheiden worden niet verder afgewerkt.



PRIVATE INRICHTING

3. PRIVATE INRICHTING

De keuze van de materialen, zoals vloeren, faience, badkamerafwerking en keuken dient te gebeuren bij een door de bouwheer aangestelde aannemer waar alle hieronder beschreven materialen ter inzage liggen. De koper ontvangt schriftelijk de uitnodiging om de keuzes te maken. De keuze dient te gebeuren binnen de veertien dagen na deze kennisgeving. Indien de keuze niet binnen de gestelde termijn gebeurt, wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

3.1. VLOEREN

In de basis is het plaatsen van volgende vloerafwerkingen voorzien per ruimte:

In de leefruimte, slaapkamers, bureau en dressing:

- Half-massief parket (te kiezen handelswaarde: 70 €/m² excl. plaatsing)
- Dennenhouten schilderplinten (te kiezen handelswaarde: 5 €/lm excl. plaatsing)

In de inkom, WC, keuken, badkamer en berging:

- Keramische tegels (te kiezen handelswaarde: 50 €/m² excl. plaatsing)
Voorzien is om tegels te plaatsen met afmetingen tussen 30x30cm en 60x60cm, zonder legpatroon
- Bijhorende plinten (te kiezen handelswaarde: 13 €/lm excl. plaatsing)

Andere materialen

- Indien men andere materialen wenst, zoals tapijt, natuursteen, parket, vinyl, laminaat, een ander formaat van tegels, legpatroon of geresectificeerde tegels is hiervoor de toestemming nodig van de bouwpromotor, waarbij dan een aangepaste prijs in min of in meer wordt opgemaakt.

3.2. MUURBEKLEDING

In de badkamers zijn er wandtegels boven het bad en de douche tot tegen het plafond voorzien met een handelswaarde van 50€/m² (excl. BTW). Voorzien zijn tegels van formaat 20/20 cm t.e.m. 30/60 cm. Wijzigen in formaat, hoeveelheid, naar geresectificeerde tegels of vloeren die gebruikt worden als wandtegels kunnen mits verrekening.

De muren en plafonds van de privatieven krijgen een eerste witte schilderslaag waarbij onvolkomenheden bij de latere schilderwerken uit te voeren door de koper nog dienen te worden weggewerkt.

3.3. VENSTERTABLETTEN

Ramen die niet aansluiten op de vloer (met een kleine opstand) en die niet leiden naar een terras, worden vierzijdig ingepleisterd.

Voor de ramen met een opstand naar het terras worden natuursteen tabletten voorzien (standaard type Mocca creme of blauwe hardsteen) met een handelswaarde van 260 €/m².



3.4. BINNENDEUREN

Alle binnendeuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen zijn van het type 'schilderdeur'. Ze worden allen voorzien van inox deurbeslag met een L-klink en hebben een deurbladhoogte van 211cm. De draairichting van de deuren is volgens de architecturale plannen en kan in onderling overleg gewijzigd worden.

De zijde van de voordeur aan de gemene delen wordt geschilderd conform de totaalafwerking, de binnenzijde en privatieve deuren zijn af te werken door de koper. Elk van deze deuren zal voldoen aan de normering qua brandwerendheid.

De privatieve binnendeuren zijn tubespaandeuren met een handelswaarde van 250 €/deur (excl. btw – incl. plaatsing en deurbeslag).

3.5. KEUKENINRICHTING

Door de bouwheer wordt per type appartement een voorstel voor keuken en keukenuitrusting voorgelegd. De aangeboden materialen zijn te bezichtigen in de toonzaal van de aangeduide keukenfabrikant INTERIEUR LIN te Ternat.

De keukenuitrusting heeft een waarde van 20.000 €/unit (excl. btw) en bevat volgende toestellen:

- Een inbouw frigo met vriesvak
- Een inductie kookplaat
- Een vaatwasmachine
- Een combi oven
- Een dampkap

De koper beschikt over de mogelijkheid om de betrokken aannemer een variant keukenconcept te laten uitwerken. Bijkomende aanpassingswerken, studie- ontwerpkosten zijn ten laste van de koper.

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

Voorbeelden van mogelijke keukenopstellingen, afhankelijk van het type appartement:



3.6. INGEMAAKTE KASTEN

Ter hoogte van de inkom van elke wooneenheid is een standaard vestiairekast voorzien voor een waarde van 1.000 € per lopende meter kast (excl. btw). In deze kast worden mogelijk technische elementen zoals de zekeringenkast en collectoren geplaatst. Per appartement is dit volgende hoeveelheid:

- App 00.01: 1,70 lm
- App 00.02: 1,70 lm
- App 00.03: 1,60 lm
- App 00.04: 0,90 lm
- App 01.01: 2,00 lm
- App 01.02: 1,70 lm
- App 02.01: 2,40 lm

3.7. ELECTRICITEIT

De elektrische inrichtingen moeten beantwoorden aan de gegevens van de stroom leverende maatschappij en de gangbare reglementen dienaangaande en worden voor de ingebruikstelling goedgekeurd door een erkende keuringsorganisatie. De elektriciteit van elk appartement en van de gemene delen wordt aangesloten op een afzonderlijke teller die in de kelder geplaatst wordt.

De leidingen in de appartementen worden volledig in de muren en plafonds ingewerkt en zichtbaar geplaatst in de overige lokalen, dit alles volgens de wettelijke voorschriften. De schakelaars en de stopcontacten zijn van het inbouwtype en wit van kleur. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand besproken worden voor zover de stand van de werken dit toelaat. Binnen in de appartementen zijn geen lichtarmaturen voorzien. Op de buitenterrassen komt wel een armatuur dat gekozen wordt door de bouwpromotor.

Het aantal voorziene contactpunten in de appartementen zijn:

	Schakelaar	Lichtpunt	Stopcontact
Leefruimte	3	2	6
Bureau	1	1	2
Keuken	1	2	4 (excl. deze voor de toestellen)
Hall	2	2	1
Wc	1	1	0
Badkamer	2	2	2
Slaapkamer	2	1	4
Dressing	1	1	1
Berging	1	1	2
Diverse	1 stopcontact voor wasmachine + 1 stopcontact voor condensatie droogkast + 1 bel + 1 leiding telefoonaansluiting + 1 aansluitpunt voor TV distributie + 2 aansluitpunten voor internet		
Garage	1 Voeding voor verlichting + 1 voeding voor motor poortautomatisatie + 1 stopcontact		

3.8. TELEFONIE - INTERNET - KABELDISTRIBUTIE

Het gebouw is voorzien met centrale voedingskabels voor telefonie, kabeldistributie en internet. Alsmede een verbinding ter hoogte van de zekeringkast waar een voedingsleiding is opgeknoopt in afwachting van de aansluiting die wordt geleverd en geplaatst door de aanleverende maatschappij (met inbegrip van de contactdoos).

3.9. ZONNEPANELEN

Op het plat dak van het hoofdgebouw worden zonnepanelen geplaatst. Per appartement wordt minimaal volgend piekvermogen gekoppeld:

- App 00.01:	3.040 Wp
- App 00.02 - 00.03 - 00.04 - 01.01 - 02.01:	2.660 Wp
- App 01.02:	2.280 Wp

3.10. CENTRALE VERWARMING

Het hoofdgebouw vooraan wordt verwarmd middels geothermie (bodem-water warmtepomp). Het warmtenet komt binnen via de kelder om bijgevolg naar de 5 appartementen geleid te worden. Per appartement wordt een individuele warmtepomp voorzien. Door het gebruik van individuele units kan ieder appartement zelf beslissen of zij willen verwarmen of als zij willen omschakelen naar verfrissen. Let wel, een geothermische warmtepomp kan de ruimte maximum enkele graden verfrissen, dit is niet hetzelfde als actieve koeling van een airco.

Voor de twee paviljoenen achteraan wordt geopteerd voor warmtepompen van het type lucht-water. Beide paviljoenen hebben een individuele binnenunit in de berging en een individuele buitenunit dichtbij in hun tuin.

De verwarming wordt aldus bij ieder appartement apart gestuurd, ongeacht het type warmtebron en allen zijn ze voorzien van een thermostaat met winter- en zomerregime.

Wij garanderen volgende temperaturen bij -8° C buitentemperatuur, 10 °C in het aanpalende appartement en een windsnelheid van maximum 5m/sec.:

▪ Kamers	16° C
▪ Leefruimte - Keuken	22° C
▪ Badkamer	24° C

3.11. VLOERVERWARMING

Er wordt gekozen om de warmte af te geven door middel van vloerverwarming. Er is geen verwarming voorzien in de wc, de nachthal en de berging. Vloerverwarming is een aangename warmte die ervoor zorgt dat de vloer nooit koud aanvoelt. Het systeem werkt op lage temperatuur en is daarom ook milieuvriendelijker. Een bijkomend voordeel bij vloerverwarming is dat er geen muurvlakken verloren gaan voor het plaatsen van radiatoren.



3.12. ACTIEVE KOELING

Er is geen airco voorzien. Indien men dit wenst, is dit na de oplevering van het appartement te bespreken met de VME (vereniging van mede-eigenaars). Iedere wijziging aan het buitenuitzicht (zoals bv. een airco-installatie) dient voorgelegd te worden aan de VME ter goedkeuring.

3.13. SANITAIR

Leidingen

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, met uitzondering van de handwasbakjes in de WC's die enkel een koud water toevoer hebben. De tellers van de maatschappij van het stadswater worden in het gemeenschappelijke teller lokaal in de kelder geplaatst. Ieder appartement heeft zijn eigen waterteller. Buizen met voldoende diameter verbinden de individuele teller met ieder appartement. De leidingen van de afvoerwaters zijn uitgevoerd in PE en/of PVC of gelijkwaardig met de aangepaste diameter. Deze zijn reuk- en waterdicht aangesloten aan de hoofdriolering.

Sanitaire toestellen

Alle sanitaire toestellen zijn van eerste kwaliteit (Duravit of gelijkwaardig) en worden in het wit geleverd. Ze zijn te bezichtigen bij de door de bouwheer aangestelde leverancier.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen bedraagt 10.000 € (excl. btw).

Warm water productie

De warm water productie gebeurt aan de hand van de warmtepomp (volgens studie ingenieur). Indien er een noodzaak ontstaat voor het verhogen van de warmte capaciteit door individuele wijzigingen zijn de kosten ten laste van de koper.

Technische ruimte

De technische installatie van de centrale verwarming, de ventilatie, de afvoeren en de aansluiting van de wasmachine en droogkast (condenserend) wordt voorzien in de technische ruimtes van het appartement.

In de eventuele bergingen en garages zijn er geen technische voorzieningen. Indien de klant dit optioneel toch wenst, dient hij in te staan voor de bijkomende technische vereisten. Dit kan enkel gebeuren mits toestemming van architect en bouwheer en maakt dan deel uit van een verrekening.

VOORWAARDEN



4. VOORWAARDEN

4.1. BTW

Alle vermelde prijzen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

4.2. ALGEMENE BEPALINGEN

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer. De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover dit wettelijk vereist wordt.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De reglementering van ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden volgende verzekeringen afgesloten:

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- Brand-, storm- en waterschade verzekering (waarborg tijdens het bouwproces)

De koper kan het bewijs van ABR-verzekering met brandverzekering opvragen bij de ondertekening van de authentieke akte.

De kosten voor het herstel van het voetpad zijn een last van de aanneming en ten laste van de bouwheer. De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een privaat zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

4.3. UITVOERINGSVOORWAARDEN

Het privaat moet ter beschikking gesteld worden aan de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst. Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaat 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, heerkraft voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, individuele afspraken tussen de klant en leveranciers/aannemers enz.

Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimum veertien dagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

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 niet meegerekend in de uitvoeringstermijn. De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privaatdelen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld per kalenderdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de rechtsgeldige ingebrekestelling per deurwaardersexploot aan de bouwheer. De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper eveneens een stilziggende overname.

4.4. PLANNEN EN MATERIALEN

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

De aanduidingen in dit lastenboek vervolledigen de plannen. Soms zijn er verschillen tussen het plan en het verkoop lastenboek, dit meestal te wijten aan plaatsgebrek, bijvoorbeeld:

- badkamer
- Douche ipv ligbad
- Geen badkamermeubel ifv beschikbare ruimte
- ...

Bij afwijkingen tussen het plan en het verkoop lastenboek primeert ten alle tijde het lastenboek. Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraag-plannen, de uitvoeringsplannen en de effectieve werken, en dit te wijten aan verschillende factoren zoals o.a. EPB berekening, stabiliteitsberekeningen, sonderingen, nieuwe verplichtingen opgelegd door nutsmaatschappijen,

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 vergoeding of een supplement te eisen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen in voorgaande beschrijving gestipuleerd werd.

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 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 verkooplastenboek 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 al of niet vermeld op de plannen.

De afmetingen van technische voorzieningen (CV, ventilatie, elektriciteit, enz.) worden bepaald door de respectievelijke aannemers onder toezicht van de architect.

4.5. WIJZIGINGEN

De koper kan wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt indien deze geen betrekking hebben op steunmuren en kokers. De koper kan geen wijziging vragen aan de gemeenschappelijke delen.

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling van de appartementen, op aanvraag van de kopers, 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. Alle wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden, minstens drie maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

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

De koper die wijzigingen wenst aan te brengen, zal aan de bouwheer schriftelijk opdracht geven deze wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs. De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn te betalen bij de laatste facturatieschijf.

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte veranderingen. Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van het appartement beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Tussenkomen voor de koper 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.

4.6. BETALINGEN

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst.

Deze opdracht is een gemengde opdracht bestaande uit :

- een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten
- een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken
- een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming kunnen gelicht worden. In voorkomend geval heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost van 10 % en een winstderving van 30 % aan te rekenen op het verrekende bedrag. Bijkomend dient de koper hiervoor de expliciete goedkeuring te krijgen van de bouwheer.

4.7. AANSPRAKELIJKHEID

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwpromotor en de architect kunnen niet aansprakelijk worden gesteld inzake betaling van schade en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, indien deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade enz. ... Zo ook voor schade te wijten aan een kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zo lang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

4.8. ERELONEN

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator, energiever slaggever en ingenieur zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

4.9. INBEZITNEMING

De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

De bouwheer is er niet toe gehouden het appartement en/of garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingsschaal. Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

4.10. DIVERSE

Een éénvormigheid in de keuze van de gordijnen van buiten uit is in de basisakte opgelegd. De gordijnen dienen uitgevoerd in één type en kleur (in beginsel wit) door de bouwheer te bepalen.

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.). Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de bouwheer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

DE VERKOPER(S),
(gelezen en goedgekeurd)

DE KOPER(S),
(gelezen en goedgekeurd)

(Handtekening)

(Handtekening)(en)

