



RESIDENTIE MARAND

LOUISASTRAAT 2A

8400 Oostende

woonappartementen

INHOUD

1. Technische Beschrijving	5
1.1 Ruwbouw.....	5
1.1.1 Funderingen	5
1.1.2 Riolering	5
1.1.3 Metselwerk	5
1.1.4 Gewapend beton.....	5
1.1.5 Deur- en raamdorpels.....	5
1.1.6 Platte daken.....	6
1.1.7 Dakwaterafvoer.....	6
1.1.8 Dakranden en muurafdekkappen	6
1.1.9 Terrassen	6
1.1.10 Pleisterwerken	6
1.2 Schrijnwerk en glaswerk.....	7
1.2.1 Buitenschrijnwerk	7
1.2.2 Garagepoorten	7
1.2.3 Binnendeuren.....	7
1.2.4 Slot en sluitwerk.....	7
1.2.5 Balustrades, borstweringen en zichtschermen.....	7
1.2.6 Trappen in gemeenschappelijke traphall	7
1.2.7 Trappen in penthouse (app. eerste en tweede verdieping)	7
1.2.8 Meubilair	7
1.3 Elektrische installatie.....	8
1.3.1 Privatieven.....	8

1.3.2 Gemene delen	11
1.4 Sanitaire installatie.....	11
1.4.1 Leidingen.....	11
1.4.2 Sanitaire toestellen	12
1.4.3 Technische Kokers	12
1.5 Centrale Verwarming	12
1.6 Ventilatie	13
1.7 Vloer- en wandafwerking.....	13
1.7.1 Vloerisolatie.....	13
1.7.2 Chape.....	13
1.7.3 Vloerbekleding - plinten	13
1.7.4 Wandbekleding.....	13
1.7.5 Venstertabletten en deurdorpels	14
1.8 Vast meubilair	14
1.8.1 Keukeninrichting	14
1.9 Inkomhal.....	14
1.10 Brandbeveiliging.....	14
1.11 Schilderwerken.....	14
1.12 Oplevering.....	14
1.13 Signalisatie.....	15
1.14 Gordijnen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2. Algemene Voorwaarden	15
2.1 Algemene bepalingen	15
2.2 Uitvoeringsvoorwaarden	15
2.3 Plannen en materialen	16
2.4 Wijzigingen	16
2.5 Betalingen	17
2.6 Hypothekeren - vervreemding.....	18

2.7 Oplevering.....	19
2.7.1 Voorlopige oplevering	19
2.7.2 Definitieve oplevering	19
2.9 Controle van de werken.....	20
2.10 Erelonen architect & stabiliteitsingenieur	20
2.11 Inbezitneming	20
2.12 Ontbinding v/d overeenkomst bij wanbetaling vanwege de koper	20
2.13 Onderhoud der gebouwen	20
2.14 Volmacht.....	21
2.15 Bijzondere voorwaarden	21

1. TECHNISCHE BESCHRIJVING

Het gebouw wordt opgetrokken in kwaliteitsvolle materialen welke de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw zal waarborgen.

De werken zullen uitgevoerd worden door geregistreerde aannemers welke onder toezicht zullen staan van een architect (*Vandecasteele en Vanhooren architectenbureau bvba*)

1.1 RUWBOUW

1.1.1 FUNDERINGEN

De funderingen / vloerplaat worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen van de stabiliteitsingenieur. (COBE ingenieurs bvba) De funderingen worden aangezet op vaste grond. Onder de vloerplaat wordt er een waterkeringslaag in P.E. folie 0,10 mm en een aardinglus geplaatst.

1.1.2 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige inspectieputten en regenwaterputten. De aansluiting op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen.

De nodige wachtleidingen met aansluitbocht worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van gas, water, elektriciteit, distributie, telefoon, enz.

1.1.3 METSELWERK

1. Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk in snelbouwsteen of gewapend beton (overeenkomstig de plannen van de stabiliteitsingenieur).

2. Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in traditioneel snelbouwmetselwerk, dikte 9cm.

3. De scheidingsmuren tussen de appartementen en de gemene delen worden opgetrokken als ontdubbelde muren uit snelbouwsteen of gewapende beton dikte 14 cm (overeenkomstig de plannen van de stabiliteitsingenieur) aangevuld met 5cm minerale wol (type party-wall) als thermische en akoestische isolatie.

1.1.4 GEWAPEND BETON

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd stabiliteitsbureau. (COBE ingenieurs bvba) Het type van beton wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur.

1. De draagvloeren worden uitgevoerd als betonvloeren, samengesteld uit een geprefabriceerde breedplaatvloer en betonnen opstort. Het type en de uitvoeringswijze worden bepaald door de stabiliteitsingenieur.

2. De eventuele paalfunderingen, de funderingsplaat, de funderingsbalken, de kelderwanden, trappen en alle vloerplaten worden uitgevoerd in beton. De opgaande balken, kolommen en wanden worden eveneens in gewapend beton of staal uitgevoerd conform de bepalingen van stabiliteitsingenieur.

1.1.5 DEUR- EN RAAMDORPELS

De raamdorpels op de verdiepingen worden verdoken voorzien of in aluminium-bekleding, kleur idem cfr. buitenschrijnwerk.

1.1.6 PLATTE DAKEN

Op de draagvloeren wordt een afschotlaag aangebracht op basis van cementchape of schuimbeton voorzien van de nodige helling voor de afvoer van het hemelwater. Daarop wordt een damp scherm aangebracht, aangevuld met drukvaste dakisolatie van 16 cm polyurethaan, en een wortelwerend dakdichtingssysteem EPDM.

De platte daken die gebruikt worden als terras krijgen een terrasbekleding in hout, cfr. artikel 1.1.9.

1.1.7 DAKWATERAFVOER

De regenwaterafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink als deze zichtbaar zijn op de gevels en in P.E wanneer deze in de muur worden ingewerkt.. De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering worden uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant. De regenwaterafvoeren welke worden opgenomen in de technische kokers worden voorzien van een condenswerende en akoestische isolatie. De platte daken worden van noodspuwers voorzien om bij eventuele opstopping van de afvoerpijpen het regenwater te evacueren.

1.1.8 DAKRANDEN EN MUURAFDEKKAPPEN

De dakranden worden uitgevoerd in zink of aluminium, cfr. plannen.

1.1.9 TERRASSEN

Bij de in-en uitpandige terrassen wordt een afschotlaag aangebracht op basis van cementchape of schuimbeton voorzien van de nodige helling voor de afvoer van het hemelwater. Daarop wordt een damp scherm aangebracht, aangevuld met drukvaste dakisolatie waar nodig, en een dakdichtingssysteem in EPDM. De terrassen krijgen een bekleding in tropisch hardhout.

De waterafvoer van de terrassen gebeurt via verdoken gemonteerde afvoeren in kunststof naar het rioleringsstelsel. Er is tevens een noodspuwer per terras voorzien door het gevelvlak.

1.1.10 PLEISTERWERKEN

De wanden en dagkanten van de ramen worden uitgevoerd in een éénlaagse kalk-gipsbepleistering, glad afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen. De plafonds worden uitgevoerd in een spuitplamuur.

Het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en het schilderklaar maken van de wanden en plafonds valt onder het lot schilderwerken. (zie 1.11)

Als ondergrond voor de wandbekleding met faience wordt een éénlaagse waterwerende bezetting uit cement-mortel aangebracht.

1.2 SCHRIJNWERK EN GLASWERK

1.2.1 BUITENSCHRIJNWERK

De ramen, deuren en schuiframen zijn vervaardigd uit, thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van een matte poedercoating. De openingsrichting van de ramen (vast, draai, draai/kip, schuivend) is aangeduid op de plannen. Alle ramen worden voorzien van een hoogrendementsbeglazing.

Het buitenschrijnwerk sluit aan de binnenzijde aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk aan op de gevelbekleding (parement/alu) door middel van een elastische voegvulling. Een waterdichte aansluiting tussen de gevelbekleding en het buitenschrijnwerk wordt verzorgd door het aanbrengen van volledig verkleefde epdm-slabben rondom de ramen.

1.2.2 GARAGEPOORTEN

De individuele poorten zijn van het type stalen kantelpoort. De poort aan inkom van de garages is van het type sectionaal, aluminium, deze worden met zender bediend.

1.2.3 BINNENDEUREN

De deurkaders zijn van het type blokkaders. De binnendeuren worden uitgevoerd in type schilderdeuren .

De inkomdeur van het appartement bestaat uit een witte brandwerende deur Rf ½ h welke is voorzien met een veiligheidsslot (3 horizontale pinnen).

1.2.4 SLOT EN SLUITWERK

Het slot en sluitwerk zijn inbegrepen. De deurkrukken van de binnendeuren zijn inox-look, geborsteld.

1.2.5 BALUSTRADES, BORSTWERINGEN EN ZICHTSCHERMEN

De buitenborstweringen op de terrassen worden uitgevoerd cfr de geveltekening, in transparante beglazing.

1.2.6 TRAPPEN IN GEMEENSCHAPPELIJKE TRAPHALL

De vloerbekleding van de gemeenschappelijke traphallen worden uitgevoerd volgens keuze van de architect. De onderzijde van de trapelementen wordt bepleisterd. Ingeval van een prefab betontrap, wordt de onderzijde geschilderd. De trappen worden voorzien van een bijhorende trapeuning, kleur en materiaal volgens keuze van de architect.

1.2.8 MEUBILAIR

Het meubilair aangeduid op de plannen is niet voorzien en louter indicatief.

1.3 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de stroom leverende maatschappijen en de berekeningen van de ingenieur speciale technieken elektriciteit conform AREI.

1.3.1 PRIVATIEVEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN TYPEVERDIEP 2-4

Private inkomdeur

- 1 deurbelknop

Inkomhall

- 2 lichtpunten
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder
- 1 videfoon

Zit- en eetruimte:

- 4 lichtpunten aan plafond
- 6 stopcontacten
- 1 aansluiting UTP
- 1 aansluiting voor tv-distributie

Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond
- 3 x 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 aansluiting voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat

Berging

- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 aansluiting voor CV-ketel
- 1 zekeringskast:
- 1 x 2 stopcontacten

WC:

- 1 lichtpunt

Badkamer:

- 1 lichtpunt
- 1 x 2 stopcontacten

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt aan plafond
- 5 stopcontacten

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt aan plafond
- 5 stopcontacten

ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN TYPEVERDIEP 5

Private inkomdeur

- 1 deurbelknop

Nachthal

- 4 lichtpunten
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder

Zit- en eetruimte:

- 1 videofoon
- 11 lichtpunten aan plafond
- 6 stopcontacten
- 1 aansluiting UTP
- 1 aansluiting voor tv-distributie

Keuken

- 3 lichtpunten aan plafond
- 3 x 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 aansluiting voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat

Berging

- 1 lichtpunt
- 1 x 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 aansluiting voor CV-ketel
- 1 zekeringskast:

WC:

- 1 lichtpunt

Badkamer:

- 1 lichtpunt
- 1 x 2 stopcontacten

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt aan plafond of muur
- 3 x 2 stopcontacten

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt aan plafond of muur
- 3 x 2 stopcontacten

Terras 2

- 1 spot
- 1 enkelvoudig buitenstopcontact

Terras 3

- 1 spot

ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN TYPEVERDIEP 6

Private inkomdeur

- 1 deurbelknop

Nachthal

- 3 lichtpunten
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder
- 1 videofoon

Zit- en eetruimte

- 5 lichtpunten aan plafond
- 6 stopcontacten
- 1 aansluiting UTP
- 1 aansluiting voor tv-distributie

Keuken

- 2 lichtpunten aan plafond
- 3 x 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 aansluiting voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat

Berging

- 1 lichtpunt
- 1 x 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 aansluiting voor CV-ketel
- 1 zekeringskast:

WC:

- 1 lichtpunt

Badkamer:

- 1 lichtpunt
- 1 x 2 stopcontacten

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt aan plafond of muur
- 3 x 2 stopcontacten

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt aan plafond of muur
- 3 x 2 stopcontacten

Terras 2

- 2 wandarmaturen
- 1 enkelvoudig buitenstopcontact

1.3.2 GEMENE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, verlichte drukknoppen en armaturen (ingesteld op minuterie) in de trapzaal.
- Veiligheidsverlichting.
- Buitenverlichting.
- Voorzieningen voor de branddetectie.
- Lichtpunten, infra-rooddetectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal.
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.
- Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij.
- Verdeeldoos telefonie en kabel distributie in inkomhal gelijkvloers of meterlokaal.

1.4 SANITAIRE INSTALLATIE

1.4.1 LEIDINGEN

Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig;

1.4.2 SANITAIRE TOESTELLEN

De badkamer is voorzien van volgende sanitaire toestellen:

TYPEVERDIEP 2-4

Volgende handelswaarde is voorzien voor het appartement: 2654.96€ (excl. BTW), dit bedrag kan U besteden bij leverancier voor aankoop van sanitair. (Sax)

- 1x thermostatisch kraanwerk met sproeier.
- 1x Hangtoilet, WC- zitting en deksel.
- 1x Handwasser in WC met kraan, spiegel en papierhouder.
- 1x Lavabomeubel met onderkast en spiegel, 1 lavabo en 1 kraan.

TYPEVERDIEP 5

Volgende handelswaarde is voorzien voor het appartement: 3385.93€ (excl. BTW), dit bedrag kan U besteden bij leverancier voor aankoop van sanitair. (Sax)

- 1x thermostatisch kraanwerk met sproeier.
- 1x bad en thermostatisch kraanwerk.
- 1x Hangtoilet, WC- zitting en deksel.
- 1x Handwasser in WC met kraan, spiegel en papierhouder.
- 1x Lavabomeubel met onderkast en spiegel, 1 lavabo en 1 kraan.

TYPEVERDIEP 6

Volgende handelswaarde is voorzien voor het appartement: 2654.96 € (excl. BTW), dit bedrag kan U besteden bij leverancier voor aankoop van sanitair. (Sax)

- 1x thermostatisch kraanwerk met sproeier.
- 1x Hangtoilet, WC- zitting en deksel.
- 1x Handwasser in WC met kraan, spiegel en papierhouder.
- 1x Lavabomeubel met onderkast en spiegel, 1 lavabo en 1 kraan.

1.4.3 TECHNISCHE KOKERS

De technische kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de gecombineerde luchttoevoer- en verbrandingsgasafvoer van de CV-installatie, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor gas, water en elektriciteit. De technische kokers zijn aangeduid op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

1.5 CENTRALE VERWARMING

In deze overeenkomst is ook de volledige centrale verwarming op aardgas begrepen van het merk Vaillant of gelijkwaardig. Deze is voorzien in een energiezuinige gascondensatieketel, met een vermogen in functie van de warmteverliesberekening van het appartement. Deze installatie zorgt dus zowel voor de productie van sanitair warm water, als voor de voorziene vloerverwarming (in het volledige appartement). Verder zal deze installatie uitgevoerd worden met een programmeerbare thermostaat en alle regelingen.

De centrale verwarmingsketel is van het gesloten type, condenserend, met concentrische rookgas afvoerschouwen die wordt aangesloten op een collectieve CLV-schouw.

De verwarmingsketel zal voorzien worden in de berging van elke appartement.

1.6 VENTILATIE

De energieprestatie-eisgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op. De wooneenheden worden voorzien van een ventilatiesysteem D (Lucht wordt via toevoerventielen in de droge ruimtes ingeblazen via doorstroomopeningen).

Dit wordt voorzien door de deuren 1cm korten te maken, zo wordt de lucht naar de natte ruimtes gebracht. In de natte ruimtes wordt de bedorven lucht afgezogen door afvoerventielen en via een kanalenet en de warmteterugwinunit (WTW-unit) afgeblazen naar buiten. Deze unit heeft een afvoer- en een toevoerventilator.

De WTW-unit is een toestel dat via een warmtewisselaar de koude buitenlucht opwarmt met de warme afvoerlucht van de natte ruimtes. Deze afvoerlucht wordt na het passeren van de warmtewisselaar naar buiten afgeblazen. Momenteel hebben deze WTW-units rendementen tot maximaal 95%, dit betekent dat zelfs bij -10°C, de lucht kan opgewarmd worden tot 18 a 19°C.

Het grote voordeel van dit systeem is dat er geen koude buitenlucht in uw woonkamer wordt ingeblazen maar warme lucht. De WTW-units zijn ook uitgerust met een by-pass waardoor het mogelijk is om in de zomer 's nachts de koele buitenlucht rechtstreeks in uw woning in te blazen en de warme binnenlucht af te voeren.

Geruisloos ventilatiesysteem zorgt voor optimale luchtcirculatie en – kwaliteit in het volledige appartement.

De koper staat in voor het onderhoud van de ventilatieunit.

1.7 VLOER- EN WANDAFWERKING

1.7.1 VLOERISOLATIE

Op de massieve betonnen draagvloer van het gelijkvloers wordt een isolerende uitvullingslaag in gespoten polyurethaan aangebracht. Op dit isolatiepakket wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht.

Bovenop de uitvullingslaag wordt een bijkomende akoestische isolatie geplaatst van 8mm om contactgeluiden naar de aanliggende appartementen te vermijden. Op dit isolatiepakket wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht.

1.7.2 CHAPE

De chape wordt uitgevoerd als "zwevende dekvloer" om contactgeluiden te vermijden. De cementgebonden dekvloer wordt gewapend uitgevoerd in een gemiddelde dikte van 7 cm. Het bovenvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

1.7.3 VLOERBEKLEDING – PLINTEN

De privatieve ruimtes worden voorzien van gietvloer. Dit is een naadloze vloer die vloeibaar wordt geïnstalleerd en vervolgens uithardt tot een duurzame, solide vloerafwerking.

De gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien van tegels die rechtstreeks worden verlijmd op de chape.

Zowel bij gietvloer als bij tegelvloeren wordt een oplegplint in aluminium 40x3mm voorzien om mee te schilderen met de muren. Dit geeft een strakkere splitsing tussen wand en vloer.

1.7.4 WANDBEKLEDING

De wanden in de douches worden uitgevoerd in polyurethaan (gietvloer). De badkamerafwerking brengt samen met de gietvloer een oase van rust. De strakke vormgeving geeft de badkamer een pure en serene uitstraling. In de inloopdouche sluiten de wanden vloeiend aan op de badkamervloer. Liquid bathrooms maakt badkamers slijtvast, slipvast, bijzonder duurzaam en volledig waterdicht. Met een naadloze douche zonder cement- en siliconenvoegen worden typische schimmels, aanslag of achter gebleven zeepresten vermeden. De douche blijft altijd zuiver en hygiënisch.

De wand boven de wastafels wordt volledig voorzien in spiegel tot aan het plafond.

De omkasting van de toiletten wordt uitgevoerd in MDF, te schilderen.

1.7.5 VENSTERTABLETTEN EN DEURDORPELS

Venstertabletten worden voorzien voor ramen welke niet tot op de grond komen in mdf te schilderen.

Aluminium scheidingsprofielen worden geplaatst bij de overgang tussen verschillende vloerbekledingen.

1.8 VAST MEUBILAIR

In elke appartement is een volledig ingerichte keuken voorzien. De klant dient deze te kiezen bij Trybou. (Oostkamp) volgens onderstaande beschrijving en volgens de bijgevoegde detailplannen. Het overige meubilair aangeduid op de plannen is informatief en niet inbegrepen.

1.8.1 KEUKENINRICHTING

Er wordt een volledige, moderne keuken geplaatst met bijzondere zorg voor afwerking. De handelswaarde van deze keuken met toestellen bedraagt 7000 Euro excl. BTW (type verdiep 2-4 + type verdiep 6) en 12000 Euro Excl. BTW (type verdiep 5). Alle toestellen zijn standaard van het merk Zanussi, Bosh, Whirlpool of gelijkwaardig en als volgt voorzien:

- Inductie kookplaat
- Dampkap met koolstoffilter.
- Combimicrogolfoven
- Vaatwas, volledig geïntegreerd
- Koelkast met diepvriesvak

1.9 INKOMHAL

De inkomhal is volledig afgewerkt en voorzien van :

- Wanden in een éénlaagse bepleistering.
- Plafond in spuitpleister
- Verlaagd plafond met ingewerkte lichtpunten thv inkom straatzijde.
- Een brievenbusensemble in de inkomhal
- Voorzieningen voor videoparlofonie in de inkomhal
- Kamerbrede vloermat
- Keramisch of natuursteen vloerbekleding

1.10 BRANDBEVEILIGING

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

In bijzonder is de voordeur van de wooneenheid voorzien als brandwerende deur Rf 1/2h en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal. Per verdieping worden poederblussers voorzien.

1.11 SCHILDERWERKEN

Muren van trappartijen en gangen worden gepleisterd en geschilderd. De gang wordt geschilderd na ingebruikname van de appartementen, dit om eventuele beschadiging op voorhand te vermijden. De publieke inkom wordt ingericht conform het ontwerp van de architect. Alle gemeenschappelijke delen, behalve technische ruimtes, worden geschilderd.

1.12 OPLEVERING

Appartementen en gemene delen worden bezemschoon opgeleverd met inbegrip van verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers en schoongemaakt.

1.13 SIGNALISATIE

De signalisatie is inbegrepen. Dit houdt in: de niveuaanduidingen in de liftbordessen en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdings-middelen, de huisnummers op het gelijkvloers, de appartementnummers, de benaming van het complex, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstalling.

1.14 ORDIJNEN

Om conformiteit te creëren in de gevel, dient de zonsverduistering van het type witte gordijnen te zijn.

2. ALGEMENE VOORWAARDEN

2.1 ALGEMENE BEPALINGEN

De plannen zijn opgemaakt door de stabiliteitsingenieur (Cobe ingenieurs bvba) en architect (Kris Vandecasteele, Architectenbureau Vandecasteele en Vanhooren bvba).

De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopsovereenkomst.

De kosten, aangegeven in de verkoopsovereenkomst, zijn ten laste van de koper.

De keuring van de gas, water, elektriciteit is ten laste van de koper. De kopers van de particulieren kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven ter kennis brengen aan de bouwheer. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen in samenspraak met projectmanager en architect. De koper wordt door de bouwheer op de hoogte gebracht van het gevolg dat er aan gegeven wordt.

De reglementering van het 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. Het aantal bezoeken wordt beperkt tot 1 bezoek per maand.

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

- Borgstelling van 100% bij financiële instelling.
- ABR- verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)

De aansluitingskosten van water, internet, gas en elektriciteit zijn ten laste van de koper, evenals de gemeentelijke taks op het ontbreken van een autostaanplaats of garage, het aandeel in de kosten basisakte en alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte en de BTW.

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een particulier zal als aanvaarding gelden.

2.2 UITVOERINGSVOORWAARDEN

Het particulier 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 particulier 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 aannemer of bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heirkraft voortvloeiende uit epidemie cfr COVID 19, oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, enzovoort. 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.

Tenslotte, 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 opgetekend in het register van de werf en 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 privatieve delen 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 werkdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de bouwheer.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

2.3 PLANNEN EN MATERIALEN

De verkoopsplannen 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 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 kunnen 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. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

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 verkoopslastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare verfragingen in leveringen, enzovoort) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht aan de koper op de wijze als hierboven gesteld.

2.4 WIJZIGINGEN

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. Hij mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij laat bouwen.

De materiaalkeuze -merk, type en afmeting van de afwerking - gebeurt door de aannemer in samenspraak met de projectmanager. De koper kan binnen het vooropgestelde gamma in de toonzaal bij de leverancier zelf bepalen welke afwerking hij wenst. Dit dient te gebeuren ten laatste 3 maanden voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken. Dit worden keuzemogelijkheden genoemd.

Ingeval de koper wenst af te wijken van deze keuzes, of een extra optie neemt, dan worden deze aangeduid als wijzigingen. Alle wijzigingen - met inbegrip van de kostprijs - dienen schriftelijk worden overeengekomen ten laatste 3 maanden voorafgaandelijk aan de uitvoering van de betrokken werken. Indien de koper bij de bepaling van de keuzemogelijkheden of de aanvraag tot wijzigingen enige tijd laat overgaan tot het definitief beslissen en

ondertekenen van de offerte en/of uitvoeringsplan, wordt de uitvoeringstermijn met eenzelfde aantal dagen verlengd. De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de appartementen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen 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 andere kopers meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de architect die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontracteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn betaalbaar: 70% bij bestelling en 30% na uitvoering, uiterlijk op de voorlopige oplevering.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper 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, meer snijverlies bij grotere formaten,

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen. Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement, een wijziging 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 van de wijzigingen zal desnoods verhoogd worden met de erelonen van de projectmanager.

Alle beschreven werken in het verkoopslastenboek zullen uitsluitend worden uitgevoerd door de door de bouwheer gekozen aannemers of leveranciers. Het is de koper bijgevolg niet toegestaan zaken uit verkoopovereenkomst uit te trekken en zelf uit te voeren.

Alle werken die de koper wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering van appartement en gemene delen en na betaling van de totale koopsom. Deze werken dienen ten laatste beëindigd te zijn binnen een termijn van 2 maanden na de datum vermeld op het proces verbaal van voorlopige oplevering.

2.5 BETALINGEN

Ieder opeisbaar bedrag moet betaald worden binnen de acht kalenderdagen na factuurdatum. Aangezien de betalingen gewoonlijk opeisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belopen van vijftien ten honderd (15%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de aannemer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de aanneming en de stopzetting van de werken aan het privaatief.

Elk opeisbaar bedrag, hetwelk niet op de vervaldag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitaire vergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag.

Indien de koper niet betaalt binnen de acht kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen of te vertragen tot op het ogenblik dat de opeisbare sommen betaald zijn. De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen, ongeacht het feit of de werken al dan niet effectief door de bouwheer stilgelegd of vertraagd werden. De nadelige gevolgen van het stilleggen of vertragen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen. Alle betalingen aan de bouwheer moeten gebeuren door storting op zijn bankrekening; het rekeninguittreksel van de bank zal gelden als bewijs. Indien er meerdere kopers zijn van eenzelfde kavel zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten algemene titel. Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de bouwheer.

2.6 HYPOTHEKEREN - VERVREEMDING

Behoudens andersluidende in de verkoopovereenkomst zal de schuldig gebleven bedrag gewaarborgd zijn door een financiële instelling. De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de totaalsom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de vernietiging van de verkoopovereenkomst te vragen.

2.7 OPLEVERING

2.7.1 VOORLOPIGE OPLEVERING

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Een inbezitname, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat. Worden als dusdanig aanzien: het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnen schilderwerken.

Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden, is het de koper niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer zal de koper per aangetekend schrijven uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de aannemer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.

De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn. De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus van het gebouw die optreedt als gevolmachtigde en afgevaardigde van al de mede-eigenaars.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

2.7.2 DEFINITIEVE OPLEVERING

De koper zal ten laatste in de loop van de 11 de maand na de voorlopige oplevering van het privaat gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaatsvond, de bouwheer in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.

De bouwheer dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te stellen met de eigenaar over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld niet akkoord te

zijn. Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld het appartement met garages zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen met dien verstande echter dat ook hier de syndicus van het gebouw uitgenodigd wordt en dat hij overgaat tot deze definitieve oplevering in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van alle mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds nu volmacht aan de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouwen dit zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering.

2.9 CONTROLE VAN DE WERKEN

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. Deze toegang is beperkt tot één plaatsbezoek per maand.

2.10 ERELONEN ARCHITECT & STABILITEITSINGENIEUR

De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwheer. De bijkomende erelonen ten gevolge van wijzigingen koper voor architect en stabiliteitsingenieur van het gebouw zijn in de verkoopprijs niet inbegrepen.

Hier zal op voorhand een begroting van worden opgemaakt en ter goedkeuring overgemaakt aan de koper.

2.11 INBEZITNEMING

De koper mag de 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 de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingschaal.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

2.12 ONTBINDING V/D OVEREENKOMST BIJ WANBETALING VANWEGE DEKOPER

Ingeval de koper de verschuldigde bedragen overeenkomstig de betalingsschijven niet tijdig betaalt, zal de bouwheer, onverminderd het recht om de werken aan het privaatief stil te leggen of te vertragen, de koper per aangetekend schrijven aanmanen de schuld binnen de dertig dagen aan te zuiveren.

Blijft de koper hierna verder in gebreke, dan heeft de bouwheer de keuze om ofwel langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen te vorderen ofwel om op eenvoudige vaststelling van de contractuele wanprestatie in hoofde van de koper, de ontbinding van de overeenkomst in rechte te vorderen.

De koper zal aan de bouwheer uit hoofde van de ontbinding van rechtswege, alle kosten o.a. van de te verlijden authentieke akte, registratierechten, ... , alsook een schadevergoeding van vijftien ten honderd (15%) van de overeengekomen totale prijs, verschuldigd zijn.

Bij het verlijden van de authentieke akte van ontbinding, zal de bouwheer aan de koper de reeds betaalde sommen terugbetalen onder aftrek van alle kosten van de ontbinding en de hierboven gemelde schadevergoeding.

2.13 ONDERHOUD DER GEBOUWEN

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 terzake.

De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

2.14 VOLMACHT

De koper geeft onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie der gemene delen van de gebouwen, aan de erfdiensbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten en geeft eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling der eenheden, of andere fracties in de gemene delen, en om in zijn naam te stemmen op de algemene vergadering met het oog op het aanbrengen van hoger vermelde wijzigingen aan de basisakten dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

In het algemeen geeft de koper onherroepelijk volmacht om alle wijzigingen of aanvullingen te laten aanbrengen aan de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding, voor zover er niet geraakt wordt aan zijn privaat gedeelte.

2.15 BIJZONDERE VOORWAARDEN

Gelezen en goedgekeurd, op

te

De koper,

De verkoper,

