



EYMAR D

Technisch verkoopslastenboek appartementen

Residentie Odrada

Hoek Westendelaan/Heirweg te Middelkerke

Appartement n°

Garage n°

Berging n°

Inhoud

I.	ALGEMEEN	4
1	Voorafgaande opmerkingen.....	4
2	Ligging.....	4
3	Concept.....	4
4	Indeling van de residentie	4
5	Intervenanten	5
5.1	Bouwheer/Promotor	5
5.2	Architect	5
5.3	Veiligheidscoördinator	5
5.4	Notaris	5
II.	BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITGEVOERDE WERKEN	6
1	Inrichting van de bouwwerf	6
1.1	Grond en funderingswerken.....	6
1.2	Gewapend beton	6
1.3	Metselwerk.....	6
1.4	Gevels	6
1.5	Isolatie, thermisch en akoestisch	6
1.5.1	Thermische isolatie.....	6
1.5.2	Akoestische isolatie	7
1.6	Dakbedekking	7
1.7	Riolering.....	7
2	Technische inrichtingen.....	7
2.1	Tellers	7
2.1.1	Water	7
2.1.2	Elektriciteit.....	7
2.1.3	Gas	7
2.2	Sanitaire installatie	7
2.2.1	Leidingen	7
2.2.2	Sanitaire toestellen.....	8
2.3	Elektrische installatie.....	9
2.3.1	Appartementsgebouw	9
2.3.1.1	Gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.....	9
2.3.1.2	Privatieve delen van het appartementsgebouw	9
2.4	Verwarmingsinstallatie	11
2.5	Luchtverversing	12
3	Veiligheid	12
3.1	Inbraakbeveiliging.....	12

3.2	Brandbeveiliging	12
4	Afwerking.....	12
4.1	Buitenschrijnwerk.....	12
4.2	Beglazing.....	12
4.3	Chape.....	12
4.4	Pleisterwerken.....	13
4.5	Terrassen	13
4.6	Tuin	13
4.7	Binnenschrijnwerk.....	13
4.8	Vloeren en wandbekleding.....	14
4.9	Keuken	14
4.10	Schilderwerken	15
4.11	Omgevingswerken	15
4.12	Brievenbusgeheel	15
III.	ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.....	16

I. ALGEMEEN

1 Voorafgaande opmerkingen

Ingeval van afwijking tussen dit lastenboek en de verkoopplannen primeert het lastenboek.

De promotor behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal of merk, ten titel van inlichting vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal of merk.

Alle beschreven werken zullen worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

2 Ligging

Middelkerke is een levendige kustgemeente in volle bloei. Naast het strand, kan je fietsen en wandelen doorheen een prachtig polderlandschap. Het project is gelegen op de hoek van de Westendelaan, tussen de Heirweg en de August Vermeylenstraat, op wandelafstand van het centrum en het strand. In Residentie Odrada zijn de aangeboden appartementen geschikt voor zowel vaste bewoning als voor 2^e verblijf.

3 Concept

De architectuur van de gebouwen is tijdloos, functioneel en voorziet de appartementen maximaal van licht en ruimte met al het hedendaags comfort. Bij het concept werd aandacht besteed aan het milieuvriendelijke en het energiezuinige zowel qua materialen, toestellen en indeling.

Het gebouw wordt opgetrokken met sobere maar duurzame materialen met een goede technische en akoestische isolatiewaarde. De gevels worden uitgevoerd in wildverband. De ramen worden uitgerust met dubbel glas met S-peil conform het EPB-verslag/studie. De terrasleuningen worden uitgevoerd in glas eventueel in combinatie met metaal of aluminium, volgens ontwerp van de architect.

4 Indeling van de residentie

De residentie 'Odrada' omvat 77 appartementen met één ondergrondse kelder/parkeergarage.

Het privéterrein herbergt het gebouw met toegangswegen; de bovengrondse staanplaatsen; de ondergrondse kelder met garages, parkeerplaatsen, bergingen en inrit; de omgevingsaanleg en de tuinen.

Residentie 'Odrada' zal bestaan uit:

Verdieping -1:

- 2 garages met bijhorende berging
- 36 staanplaatsen met bijhorende berging
- 49 staanplaatsen zonder bijhorende berging
- 25 gewone bergingen
- 1 gemeenschappelijke fietsenberging
- 1 gemeenschappelijke afvalberging
- 1 tellerlokaal voor gas
- 1 tellerlokaal voor water
- 1 tellerlokaal voor elektriciteit

Gelijkvloers :

- 8 Inkomhallen met lift en trappenhuis
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- Polyvalente ruimte
- Fietslift
- 5 parkeerplaatsen voor bezoekers

5 appartementen met 1 slaapkamer
8 appartementen met 2 slaapkamers
2 appartementen met 3 slaapkamers
Terrassen
Tuin

Eerste verdieping :

2 appartementen met 1 slaapkamer
14 appartementen met 2 slaapkamers
2 appartementen met 3 slaapkamers
Terrassen

Tweede verdieping :

2 appartementen met 1 slaapkamer
15 appartementen met 2 slaapkamers
2 appartementen met 3 slaapkamers
Terrassen

Derde verdieping

2 appartementen met 1 slaapkamer
15 appartementen met 2 slaapkamers
2 appartementen met 3 slaapkamers
Terrassen

Vierde verdieping :

1 penthouse met 2 slaapkamers
5 penthousen met 3 slaapkamers
Terrassen

5 Intervenanten

5.1 Bouwheer/Promotor

Fugave BV
Beneluxpark 26 bus 0051
8500 Kortrijk
056/217 817
info@verstraete.biz

5.2 Architect

A1AR
Slachthuiskaai 15 bus 00.01
8400 Oostende

5.3 Veiligheidscoördinator

CASQUO BV
Desselgemseweg 64
8790 Waregem

5.4 Notaris

C. Vandeurzen
Ichtegemstraat 12
8680 Koekelare

II. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITGEVOERDE WERKEN

1 Inrichting van de bouwwerf

Deze post omvat het klaarmaken van de werf en het uitzetten van de bouwwerken. Hierin zijn inbegrepen de voorlopige aansluitingen op het water-, gas- en elektriciteitsnet. De definitieve aansluitingen van de diverse nutsmaatschappijen worden verrekend met de kopers.

Het onderhoud van de bouwwerken valt ten laste van de promotor tot aan de voorlopige oplevering. De promotor staat in voor het verwijderen van alle puin en afval tot aan de voorlopige oplevering.

1.1 Grond en funderingswerken

Het grondonderzoek en de stabiliteitsstudie vallen ten laste van de promotor en worden beide uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau.

De funderingswerken zijn uitgevoerd tot op vaste grond. In de grondwerken zijn eveneens inbegrepen : de nodige uitgravingen voor riolering, onderzoekspullen, draineringen, stutwerken, onderschoeiingen,...

1.2 Gewapend beton

Alle beton moet voldoen aan de geldende voorschriften en wordt hetzij betrokken bij een betoncentrale hetzij op de werf zelf vervaardigd.

Voorziene werken in beton : fundering, vloerplaten en trappen in de traphuizen van de appartementen.

De gewelven worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen.

De trappen in de bovengrondse gemeenschappelijke delen en de trap naar de kelder bestaan uit gladde beton en worden niet bekleed. De neuzen van deze traptrades worden echter voorzien van een anti-slipstrook.

1.3 Metselwerk

Alle dragende muren worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en berekend door de ingenieur stabiliteit.

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken 10 cm of volgens materiaalkeuze van ingenieur stabiliteit en/of architect.

De niet met faïence beklede wanden worden effen geleverd. In alle gevallen wordt de onderste laag beschermd tegen opstijgend vocht (vochtwerende folie en/of waterafstotend type steen). Wanden van natte cellen worden volledig opgetrokken in waterafstotende blokken.

Kleine scheurtjes, die zich bij de werking van het gebouw zouden kunnen voordoen in alle niet-dragende muren, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer/architect/aannemer.

1.4 Gevels

De gevels worden uitgevoerd in baksteen met architectonische betonaccenten. Alle elementen worden met de nodige zorg, vakkenis en volgens de regels van de kunst uitgevoerd. De terrasleuningën bestaan uit aluminium en glas (zie ook art. 4.5).

Bij aanwezigheid van dorpels aan raam- en deuropeningen wordt blauwe hardsteen of aluminium gebruikt, dit volgens keuze van de architect.

1.5 Isolatie, thermisch en akoestisch

1.5.1 Thermische isolatie

De vloerplaat wordt voorzien van een waterdichte polyethyleenfilm van 0,2 mm boven op een thermische isolatie (dikte & type conform EPB-verslag & -studie of een gelijkwaardig product).

De spouwmuurën worden voorzien van een thermische isolatie (dikte en type conform het EPB-verslag/studie of een gelijkwaardig product).

Tussen de inkom- en traphal, tussen alle woningscheidende wanden van de appartementen wordt een thermische/akoestische isolatie voorzien met een dikte zoals berekend in het EPB-verslag/studie. De platte daken en de terrassen worden geïsoleerd met een rotswolplaat of gelijkwaardig product met een dikte conform het EPB-verslag/studies.

1.5.2 Akoestische isolatie

De akoestische horizontale isolatie tussen de appartementen wordt gerealiseerd door middel van een massieve betonvloer waarop een geluidsabsorberende laag is aangebracht.

Tussen de traphal, de lift en de appartementen wordt een akoestische isolatie aangebracht. Hetzelfde principe wordt toegepast voor de wanden tussen twee appartementen.

1.6 Dakbedekking

De samenstelling van het dakpakket wordt gerealiseerd volgens de voorschriften van de architect met als resultaat een duurzame en perfecte dakdichting. Bovenop de dakplaat wordt een hellingschape aangebracht. Hierop komt een dampscherm met thermische isolatie. Dit wordt afgewerkt met een tweevoudige bitumenlaag.

Er is voldoende helling ingebouwd ter voorkoming van stilstaand water. De regenwaterafvoeren worden volgens ontwerp en materiaalkeuze van de architect uitgevoerd.

1.7 Riolering

De rioleringen in volle grond worden uitgevoerd in polyvinylchloride (PVC) met diverse diameters (110, 125 en 160 mm) en zijn "Benor" gekeurd.

Deze riolering omvat alle nodige toezichtputten; de sterfputten zijn uitgevoerd volgens de regels van de kunst en voorzien van hermetisch dichte sifons. Zo wordt een feilloze en geurloze afwatering gegarandeerd. De wijze van aanleg van riolering is conform de gemeentelijke reglementering.

Er worden hemelwaterrecuperatieputten voorzien (capaciteit conform de omgevingsvergunning).

2 Technische inrichtingen

2.1 Tellers

2.1.1 Water

Er wordt één individuele teller per appartement voorzien.

2.1.2 Elektriciteit

Er wordt één individuele teller per appartement voorzien.

Teller(s) voor de gemeenschappelijke delen worden voorzien volgens de richtlijnen van de ingenieur technieken.

2.1.3 Gas

Er wordt één individuele teller per appartement voorzien.

2.2 Sanitaire installatie

De installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de geldende reglementering en zal voor ingebruikname worden gekeurd door een erkend organisme.

Hergebruik van regenwater is voorzien voor alle toiletten in de appartementen.

2.2.1 Leidingen

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd met ALPEX of gelijkwaardige leidingen, een kwalitatief en betrouwbaar buis-in-buissysteem. Dit systeem heeft een lange levensduur.

De afvoerleidingen die niet in volle grond worden geplaatst zijn uitgevoerd in PVC of PE met hoge dichtheid.

2.2.2 Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen en badkamermeubelen zijn te kiezen tijdens het klantenbesprekingsmoment uit de beschikbare opties in de showroom van de promotor. De plaatsing van de toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs.

Het handwasbakje in het toilet is niet voorzien van warm water.

Er wordt een dubbele dienstkraan voor de aansluiting van een wasmachine voorzien.

In de door ons samengestelde basisuitrusting van de badkamers wordt gekozen voor kwalitatieve en duurzame materialen.

Het kraanwerk en de toestellen zijn gekozen uit het gamma van gekende fabrikanten DURAVIT en IDEAL STANDARD.

DURAVIT staat voor duurzaamheid en een hoge productkwaliteit. Dankzij verantwoordelijke materiaalkeuzes, een zorgvuldige afwerking en praktische details geniet u jarenlang van deze producten.

IDEAL STANDARD is een toonaangevende leverancier van innovatieve designoplossingen. Gebruiksvriendelijke producten waarbij vorm en functie in evenwicht zijn.

De gekozen toestellen zijn **slijt- en krasbestendig** en zijn makkelijk te onderhouden. Alle toestellen zijn voorzien in de **standaardkleur wit** en worden geplaatst volgens de plannen van de architect. De installatie zal voor ingebruikname worden gekeurd door een erkend organisme.

Toestellen:

- Toiletruimte alle appartementen:

Het DURAVIT hangtoilet heeft een spoelrand type Rimless dat er voor zorgt dat het water op een uiterst efficiënte manier door het toilet stroomt. Zelfs bij kleine waterhoeveelheden wordt een perfect en hygiënisch spoelresultaat gegarandeerd. Dankzij de eenvoudig bereikbare rand kunt u het toilet bijzonder eenvoudig schoon maken. De witte bedieningsplaat voorziet dubbele spoelmogelijkheid. Het handwasbakje met verchromde siersifon is eveneens van het merk DURAVIT.

- Douche in 1 en 2 slaapkamer-appartementen met doucheruimte:

De IDEAL STANDARD douchetube uit acryl is van het inbouwtype. De vrijstaande douchewand bestaat uit helder veiligheidsglas en wordt vastgezet met een chromen stabilisatorstang en wandprofiel.

- Douche in 3 slaapkamer-appartement met bad en doucheruimte:

De DURAVIT douchetube uit acryl is van het inbouwtype. De douche is voorzien van een doucheschuifdeur uit mat chroom met een heldere beglazing.

- Bad in 1,2 en 3 slaapkamer-appartementen met badruimte:

Het bad van het merk DURAVIT heeft 2 comfortabele rugsteunen en een centrale afvoer.

Kraanwerk:

Alle kraanwerk is van DURAVIT. Het kwalitatief en degelijk kraanwerk bestaat uit praktische eengreepsmengkranen in chroom.

De douches zijn voorzien van een douchestang met handsproeier en een thermostatische kraan voor aangenaam en comfortabel douchen.

De baden zijn voorzien van een eengreepsmengkraan met bijhorende handdouche en houder.

Badkamermeubel:

De badkamermeubelen zijn van het merk VIKA. VIKA is een gekende fabrikant met meer dan 50 jaar ervaring die nauwgezet de trends op de interieurmarkt opvolgt. VIKA is een expert in zijn vak. Als Belgische fabrikant staan zij garant voor de beste kwaliteit en afwerking.

De meubels zijn **praktisch en slijtvast** en worden samengesteld volgens de beschikbare ruimte. De kasten zijn **greeploos** en het meubel wordt afgewerkt met een tablet uit **kunstmarmer**.

Particuliere handelswaarden voor alle sanitair, levering en plaatsing inbegrepen :

- 1 slaapkamer-appartementen: 3.600,- euro incl. BTW
- 2 slaapkamer-appartementen: 4.250,- euro incl. BTW
- 3 slaapkamer-appartementen: 4.850,- euro incl. BTW

Kiest u voor een andere uitrusting dan door ons geselecteerd, dan wordt samen met de leverancier een passende oplossing uitgewerkt aansluitend op uw smaak en passend in elke sfeer, beschikbare ruimte of inrichtingsstijl. De eventuele meerkost zal worden verrekend met de vermelde handelswaarde.

2.3 Elektrische installatie

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende reglementering op datum van de omgevingsvergunning tot bouwen. De installatie zal vóór ingebruikname worden gekeurd door een erkend organisme.

2.3.1 Appartementengebouw

- De liftinstallatie beantwoordt aan de Europese normen betreffende snelheid en veiligheid. De liften zullen een rem ingeval van stroomonderbreking bevatten, alsook noodverlichting en een drukknop om de alarmbel te laten seinen. De binnenzijde van de kooien wordt esthetisch afgewerkt.
- Elk appartement heeft een videofoon die in verbinding staat met de inkomhal. Deze videofoon is voorzien van een automatische deuropener. Een extra belknop is voorzien aan de inkomdeur van elk appartement.
- De lichtpunten in de gemeenschappelijke delen, zoals inkomhal, trappenhuis en gangen zijn voorzien van verlichtingsarmaturen om het nodige licht te waarborgen. De lichtpunten van de privatieven zijn niet voorzien van verlichtingsarmaturen.

2.3.1.1 Gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw

- Voeding en telefoonaansluiting voor de liften
- Verlichting met bewegingsmelder in inkomhallen gelijkvloers, alle liftsassen en elk trappenhuis
- Plafondlichten met bewegingsmelder in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse kelder toegankelijk met de wagen
- Plafondlichten met bewegingsmelder in de sassen van de ondergrondse bergingen en fietsenstalling
- 1 lichtpunt met drukschakelaar in elke tellerruimte
- 1 bedieningsbord voor de bel/videofoon per gelijkvloerse inkomhal
- 1 belknop bij elke appartementsdeur
- 1 stopcontact per overloop op de bovengrondse verdiepingen
- Pictogrammen en noodverlichting in de gemeenschappelijke delen conform omgevingsvergunning tot bouwen

2.3.1.2 Privatieve delen van het appartementengebouw

Inkom(hal)

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar
 - F03, F1.3, F2.3, F3.3, C1.1, C2.1, C3.1, C2.3, C3.3, C4.1
- 1 lichtpunt, 2 schakelaars
 - E02, D01, A1.2, A2.2, A3.2, G4.1
- 2 lichtpunten, 2 schakelaars
 - H01, H1.1, H2.2, H3.2, G02, G1.2, G2.2, G3.2, G01, G1.1, G2.1, G3.1, F02; F1.2, F2.2, F3.2, E1.2, E2.2, E3.2, D1.1, B1.1, B2.2, B3.2, A1.3, A2.3, A3.3, F4.1, E4.1, B4.1
- 2 lichtpunten, 3 schakelaars
 - B02, B01, E1.1, E2.1, E3.1, D1.2, D2.2, D3.2,

- 3 lichtpunten, 2 schakelaars
 - H02, H1.2, H2.2, H3.2
- 3 lichtpunten, 3 schakelaars
 - F01, F1.1, F2.1, F3.1, E01, C02, C1.2, C2.2, C3.2, B1.2, B2.2, B3.2, A1.1, A2.1, A3.1, D2.1, D3.1, D4.1
- 4 lichtpunten, 3 schakelaars
 - A01

WC

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Leefruimte

- 1 videofoon (kleur)
- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars (m.a.w. 1 per lichtpunt)
- 3 dubbele stopcontacten (appt B//A3.3: 4 dubbele stopcontacten)
- Aansluiting voor TV (1 COAX-aansluiting en 1 UTP-aansluiting)
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 thermostaat

Keuken

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- 1 voeding voor frigo
- 1 voeding voor de kookplaat
- 1 voeding voor de dampkap
- 1 voeding voor de oven
- 1 voeding voor de vaatwasser

Berging

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding CV
- 1 voeding voor ventilatiesysteem
- 1 verdeelbord met elektriciteit

Badkamer / Douchekamer

- 2 lichtpunten (1 op het plafond, 1 boven de spiegel)
- 1 schakelaar voor het lichtpunt op het plafond
- 1 schakelaar voor het lichtpunt boven de spiegel
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt
- 3 schakelaars
- 4 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon en TV (COAX + UTP)

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt
- 3 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten

Slaapkamer 3

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten

Terrassen

- 1 buitenstopcontact op terras
- 1 schakelaar (binnen)
- 1 lichtpunt met armatuur volgens ontwerp architect

Individuele bergingen in de kelder

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Gesloten garages in de kelder

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Nachthal

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar
 - C2.3, E4.1
- 1 lichtpunt, 2 schakelaar
 - F03, F1.3, F4.1
- 2 lichtpunten, 2 schakelaars
 - C4.1
- 3 lichtpunten, 3 schakelaars
 - B4.1
- 4 lichtpunten, 3 schakelaars
 - G4.1

2.4 Verwarmingsinstallatie

Elke woonentiteit wordt uitgerust met een individueel gesloten gaswandketel, type hoogrendementsketel. Er wordt gekozen voor een **performante en zuinige ketel**. De aan- en afvoer van lucht staat rechtstreeks in verbinding met de buitenomgeving zodat er geen enkel gevaar is op CO-vorming. De ketel staat in voor een **geruisloze en veilige werking**. De productie van warm water gebeurt volgens het doorstroomprincipe en is geïntegreerd in de verwarmingsketel. Via een krachtige warmtewisselaar wordt het water ogenblikkelijk opgewarmd wanneer er sanitair warm water gevraagd wordt. Zo geniet u van sanitair comfort en een zuinig energieverbruik. Bovendien is de ketel beperkt in afmetingen zodat hij weinig ruimte inneemt.

De verwarming gebeurt door middel van radiatoren in geprofileerd plaatstaal voorzien van een thermostatische kraan (behalve in ruimtes met een kamerthermostaat). Het vermogen van de verwarmingsinstallatie wordt bepaald in functie van het volume van de ruimtes en de isolatiecapaciteit van het gebouw. Bij -10°C buitentemperatuur zijn er volgende binnentemperaturen voorzien :

Living 22°C, keuken 22°C, inkom en slaapkamers 18°C, badkamer 24°C.

De installatie wordt bediend door een digitale thermostaat die opgesteld staat in functie van een comfortabele en zuinige werking. De thermostaat heeft een eenvoudige programmering en is uitgerust met een vorstbeveiliging.

2.5 Luchtverversing

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een ventilatiesysteem met mechanische toevoer en een mechanische afvoer van de lucht (luchtventilatie type D), conform de geldende normen. Dit kan aangepast worden naar een ander type naar keuze van de promotor.

Afvoer is voorzien in vochtige ruimtes zoals de keuken, toilet, badkamer en technische berging. Toevoer is voorzien in de living en slaapkamers cfr. ventilatievoorverslag.

Er zijn tevens doorstroomopeningen voorzien voor de vrije doorgang van de lucht tussen de kamers waar de luchttoevoeropeningen en de afvoeropeningen gelegen zijn.

De dampkappen in de keukens zijn van het type met koolstoffilter.

De afmetingen van de verschillende leidingen worden berekend in functie van het nodige debiet.

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

3 Veiligheid

3.1 Inbraakbeveiliging

Bij het ontwerp van het project werd er aandacht besteed aan de veiligheid van de bewoners.

De inkomdeur van de residentie is voorzien van een elektromotorisch slot en een meerpuntsluiting op de sasdeur.

De inkomdeur van de appartementen is voorzien van een 3-puntsslot. Ieder appartement beschikt over een videofoon met deuropener.

3.2 Brandbeveiliging

De plannen worden nagezien door de bevoegde brandweerdiensten. Alle in het reglement voorkomende voorzieningen, zoals noodverlichting en brandwerende deuren, worden geplaatst conform de aanwijzingen van de brandweer.

De inkomdeur van de appartementen is een akoestisch verbeterde brandwerende deur met een brandweerstand cfr. de geldende normering.

4 Afwerking

4.1 Buitenschrijnwerk

De buitendeuren, ramen en schuifdeuren worden vervaardigd uit stijlvolle aluminium profielen die thermisch onderbroken zijn, uitgerust met condensafvoer en voorzien van ingewerkte ventilatie waar nodig. De draairichting van ramen en deuren wordt uitgevoerd volgens plan. De kleur en het type van het buitenschrijnwerk worden bepaald door de architect zodat het buitenschrijnwerk perfect aansluit bij de vormgeving.

De manueel te openen poort van de gesloten garages in de kelder is van het type sectionaalpoort met geprofileerde plaat.

4.2 Beglazing

De buitenramen zijn voorzien van dubbel glas met een U-waarde volgens het EPB-verslag/studie.

4.3 Chape

Vloersamenstelling op het gelijkvloers:

- De draagstructuur;
- Een isolerende uitvullaag;
- Vaste isolatieplaten (eps);

- Akoestische mat;
- Chape
- Afwerking.

Vloersamenstelling op de eerste, tweede, derde en vierde verdiepingen:

- De draagstructuur;
- Een isolerende uitvullaag;
- Akoestische mat;
- Chape
- Afwerking.

4.4 Pleisterwerken

Muren in kalkzandsteen worden voorzien van dunpleister, gipsblokwanden worden voorzien van een egalisatielaag en alle andere wanden worden voorzien van een éénlagige witte kalkbepleistering. Plafonds worden voorzien in dunpleister.

De bepleistering wordt “klaar voor de schilder” afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren, plamuren, e.d.).

Verlaagde plafonds in gipskarton worden niet bepleisterd, naden en vijsgaten worden (F2A) opgestopt, klaar voor de schilder.

4.5 Terrassen

Volgende elementen worden voorzien volgens ontwerp en kleurkeuze van de architect:

- Terrasleuningen uitgevoerd in glas, eventueel gecombineerd met metaal of aluminium
- Gelijkvloerse verdieping: terrasvloer bestaande uit tegels op tegeldragers en/ of tegels op volle grond, volgens keuze architect
- Eerste, tweede en derde verdieping: terrassen uit architectonisch beton, de terrasvloer bestaat uit tegels op tegeldragers, volgens keuze architect
- Vierde verdieping: plaatselijke luifel uit architectonisch beton, de terrasvloer bestaat uit tegels op tegeldragers, volgens keuze architect
- Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien.

4.6 Tuin

De basis tuinaanleg gebeurt door de bouwheer. Deze bestaat uit het inzaaien van gras en het aanleggen van de haagvolumes, dit in overeenstemming met het totaalconcept.

De koper zal zich moeten schikken naar de eventuele verkavelingsakte en -voorschriften, de basisakte(n) van de residentie en de bepalingen van het reglement van mede-eigendom voor wat betreft het onderhoud en de instandhouding van de tuin.

Zijn niet voorzien: bomen, terrasplanten, vaste planten en bloemen.

4.7 Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van de appartementen is een akoestisch verbeterde brandwerende deur, voorzien van een houten omlijsting, een 3-puntslot, een kruk aan de binnenzijde en een bol aan de buitenzijde.

De binnendeuren, type tubespaan, hebben een deurblad met gaatvormige kern, klaar om te schilderen met een omlijsting in hout en voorzien van 3 scharnieren en kruk in geborstelde inox of aluminium.

Een sleutelplan is voorzien waarbij de sleutels van de inkomdeur van het individueel appartement ook de deuren van de algemene inkom en andere gemene delen bedient.

4.8 Vloeren en wandbekleding

- Stenen vloerbekleding
 - In de inkom, leefruimte, keuken, berging en sanitaire ruimtes (inloopdouche is voorzien via douchetube) wordt een stenen bevoering in **keramische tegels** aangebracht, gelijmd op de chape, te kiezen uit de selectie tegels beschikbaar in de showroom van de promotor.

Particuliere handelswaarden, levering en plaatsing inbegrepen :

1 slaapkamer-appartementen: 70,- €/m² incl. BTW

2 slaapkamer-appartementen: 70,- €/m² incl. BTW

3 slaapkamer-appartementen: 80,- €/m² incl. BTW

- Plinten in overeenstemming met de vloer

Particuliere handelswaarden, levering en plaatsing inbegrepen :

1 slaapkamer-appartementen: 25,- €/lm incl. BTW

2 slaapkamer-appartementen: 25,- €/lm incl. BTW

3 slaapkamer-appartementen: 30,- €/lm incl. BTW

- Onder de keukenkasten wordt er bevoering voorzien. Onder het ligbad en de douches wordt er geen bevoering voorzien.
- In de slaapkamers is er geen bevoering voorzien, wel gepolierde chape.
- Overgang tussen verschillende vloermaterialen wordt uitgevoerd met profielen. Waar noodzakelijk, worden zettingsvoegen voorzien.

- Wandbekleding

- Wandbekleding in **keramische muurtegels**. De voegen worden uitgevoerd in wit of grijs. De voorziene oppervlakte bedraagt 10m² per appartement met 1 badkamer, 15m² voor een appartement met een tweede badkamer.

Particuliere handelswaarden, levering en plaatsing inbegrepen :

1 slaapkamer-appartementen: 70,- €/m² incl. BTW

2 slaapkamer-appartementen: 70,- €/m² incl. BTW

3 slaapkamer-appartementen: 80,- €/m² incl. BTW

- De venstertabletten worden uitgevoerd in steen of hout volgens keuze architect.
- De vloeren van de gemene delen met uitzondering van de kelder worden uitgewerkt volgens keuze van de architect.
- De vloer van alle lokalen in de ondergrondse kelder wordt afgewerkt in gepolierde beton.

4.9 Keuken

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige en resistente materialen en kan gekozen worden tijdens het klantenbesprekingsmoment uit de beschikbare opties in de showroom van de promotor. De aanduidingen op de verkoopplannen zijn louter indicatief.

Detailplannen van de keuken zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals :

- Keramische kookplaat
- Vaatwasser
- Oven

- Frigo
- Dampkap met koolstoffilter
- Inox spoeltafel met afdruiplad en een ééngreepsmengkraan

De koper kan zelf de configuratie van de keuken bepalen binnen het keuzegamma bepaald door de promotor. De eventuele meerkost zal worden verrekend met de vermelde handelswaarde.

Particuliere handelswaarden, levering en plaatsing inbegrepen :

1 slaapkamer-appartementen: 10.000,- euro incl. BTW

2 slaapkamer-appartementen: 12.500,- euro incl. BTW

3 slaapkamer-appartementen: 15.000,- euro incl. BTW

4.10 Schilderwerken

De schilderwerken van de bovengrondse gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de buitenkant van de toegangsdeuren tot de appartementen, zijn ten laste van de promotor.

De schilderwerken in de private delen zijn ten laste van de kopers.

4.11 Omgevingswerken

Deze worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de omgevingsvergunning tot bouwen, de verkavelingsvergunning en het tuinontwerp.

4.12 Brievenbusgeheel

Dit geheel, ontworpen door de architect, worden op de meeste plaatsen voorzien voor de inkom. Het bevat brievenbussen van het type voorgelakt aluminium of gelijkwaardig.

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. De panden worden verkocht volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed bij aankoop niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van volgende documenten:

- De verkavelingsakte met verkavelingsvoorschriften
- De statuten van de residentie met bijhorend reglement van mede-eigendom
- De plannen gehecht aan de statuten van de residentie
- De verkoopplannen overhandigd aan de koper bij ondertekening van de compromis
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De borgstelling in het kader van de Wet Breyne

2. Plannen en tekeningen

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De kleine verschillen die eventueel zouden voorkomen bij de uitvoering, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraagplannen, 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, ...

In geen enkel geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan de indeling van de woongelegenheden indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen tijdens de bouwfase.

De erelonen architectuur en stabiliteit zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen overeengekomen tussen promotor en architect (d.i. uiteraard zonder de wijzigingen van de kopers en eventueel extra gevraagde prestaties). De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz., voor het aanpassen van plannen zijn ten laste van de koper. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in het ereloon van de architect.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn louter en alleen ter indicatieve en illustratieve titel.

3. Keuzes te maken door de koper

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 14 kalenderdagen, zelf of via een vertegenwoordiger, te antwoorden (per mail of per brief) op elk verzoek van de bouwheer in verband met de totstandkoming van de aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuringen, enz.

4. Wijzigingen door de promotor

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in het lastenboek aangegeven zijn. Alle materialen zijn van eerste keus en bedoeld om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie. Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe voordoen om wel bepaalde economische en commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés, leveringstermijnen

onverenigbaar met de normale gang van de werken, enz... Verdere wijzigingen in meer of min geven geen enkel recht tot schadevergoeding aan iedere partij.

De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur stabiliteit die de betonstudie opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen worden als normaal beschouwd, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De bouwheer behoudt zich het recht voor om detailwijzigingen aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder echter nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit.

EPB: in geval van afwijking van het wettelijk E-peil heeft de promotor het recht, hetzij bijkomende maatregelen te nemen, hetzij de overeenstemmende boete te betalen. Geen enkele andere schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd. Indien de koper de bestemming van het gekochte goed wijzigt, dan zijn de overeenstemmende gevolgen in het kader van EPB-regelgeving ten laste van de koper.

De koper zal zich ten allen tijde moeten onderwerpen aan de bepalingen opgelegd door de vigerende overheden die opgenomen zijn in de omgevingsvergunning tot bouwen van de Residentie.

5. Meerwerken en wijzigingen gevraagd door de kopers

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen of andere materialen wenst dan deze beschreven in het lastenboek, zal hij deze veranderingen tijdig aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Vooraleer de gewenste wijzigingen uit te voeren, zal de kostprijsberekening door de koper voor akkoord dienen ondertekend te worden. Bij ondertekening voor akkoord door de koper, zal de promotor het volledige bedrag van de meerwerken factureren.

In voorkomend geval zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken (minimum 14 dagen).

De promotor kan niet aansprakelijk gesteld worden indien blijkt dat de materialen die door de koper of zijn architect worden gebruikt niet conform blijken te zijn met de geldende wetgeving of indien zou blijken dat deze niet voldoen aan de geldende keuringsnormen. Daarenboven kan de promotor niet langer instaan voor keuringen en/of conformiteitscontroles. Geen enkele schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd.

Indien wijzigingen, aangevraagd door de koper, een negatieve invloed hebben in het kader van de EPB-regelgeving en bijgevolg bijvoorbeeld het vereiste S en E peil niet wordt behaald, dan zijn de eventuele boetes/sancties die daarvan het gevolg zijn ten laste van de koper.

Het is de kopers niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, vóór de voorlopige oplevering. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig aangevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of met de werfplanning in het algemeen) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Dergelijke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en promotor uit het contract kunnen genomen worden.

6. Toegang tot de werf

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Deze toegang tot de werf heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat de koper, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

7. Verkoopprijs

Zijn onder meer **niet** inbegrepen in de verkoopprijs :

- De definitieve aansluitingskosten op de (openbare) nutsvoorzieningen; water (vanaf de waterteller), gas (vanaf de gasteller), elektriciteit (vanaf de teller); distributie, telefoon, internet, enz., evenals alle waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit deze of andere aansluitingen;
- het leveren, plaatsen en aansluiten van de meters voor water, gas en elektriciteit, alsook de aansluiting op tv-distributie of telefoonnet en rioleringsnet, enz. ;
- Het schilder-, behang en decoratiewerk binnenin de privatieven, de verlichtingstoestellen, de telefooninstallaties, het vast en/of niet vaststaand meubilair, de decoratiewerken, enz.;
- De vaste of losse meubelen alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving. Voor de keuken en badkamer verwijzen we naar het overzicht van de particuliere handelswaarden;
- Registratie, BTW, notariskosten, kosten basisakte en opmetingsplan en alle taksen (o.a. bouw- en wegenistaks), alsook de kosten voor EPB-dossier, ventilatieprestatieverslaggeving en postinterventiedossier;
- De kosten voor verwarming van de privé lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Gemeenschappelijk materieel zoals : vuilniscontainers, kuisgerief,....

Deze opsomming is niet limitatief.

8. Eerste opkuis

De privatieve en gemeenschappelijke delen worden bezemschoon gemaakt, met verwijdering van puin en afval. De ramen en sanitaire toestellen worden gereinigd.

9. Onderhoud

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

De mede-eigenaars moeten tevens de omgeving van het gebouw onderhouden, t.t.z. de groenaanleg van de gemene delen. Het is de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars dat de aangeplante groenvoorzieningen voldoende water krijgen, tijdig gesnoeid worden, ...

De kopers dienen hun privatieven ononderbroken te verwarmen tot een minimum van 12°C.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het hier een nieuwbouw betreft en dat er zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, evenals uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor er lichte barsten kunnen ontstaan waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen gesteld worden. De promotor kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerken ten gevolge van deze zetting.

Indien er zich problemen zouden voordoen die tijdens de voorlopige oplevering niet werden opgemerkt en benoemd, kan de koper na de voorlopige oplevering een werfbezoek en/of technische interventie aanvragen bij de promotor.

Indien het probleem niet valt onder de definitie van verborgen gebreken of het gevolg is van verkeerd onderhoud/gebruik en het verhelpen van het probleem aldus niet ten laste van de promotor valt, dan zullen de gemaakte kosten voor het werfbezoek en/of de technische interventie integraal worden doorgerekend aan de koper.

10. Geschillen

De overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch Recht. Elk geschil of eis voortvloeiend uit of in verband met het lastenboek en de overeenkomst, hetzij betreffende geldigheid, interpretatie, uitvoering of verbreking ervan, zal beslecht worden in de Nederlandse taal voor de rechtbanken van Kortrijk.

Dit lastenboek met algemene voorwaarden wordt gehecht aan de verkoopovereenkomst om er een essentieel onderdeel van uit te maken en er samen 1 geheel mee te vormen.

De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

Opgemaakt te _____ op _____

De verkoper

De koper
(handtekening voorafgegaan door eigenhandig
Geschreven "Gelezen en goedgekeurd")