

Korte technische omschrijving van de residentie

" IL SOGNO "

Korte technische omschrijving van de residentie

" IL SOGNO "

BOUWPLAATS: Residentie Il Sogno
Ferdinand Mosselmanstraat 8
8300 Knokke-Heist

BOUWHEER:



Leopoldlaan 65 bus 0.1
8300 Knokke-Heist

ARCHITECTENBUREAU: BAUCI bvba
Arch. K. De Ketelaere
Noendreef 7
8730 Beernem

1. INDELING VAN HET GEBOUW

1.1. DE KELDERVERDIEPING

- De fietsenberging
- De private bergingen voor de appartementen en duplex dakverdieping
- Het vuilnislokaal
- Het telerlokaal voor water en gas

1.2. HET GELIJKVLOERSE VERDIEP

- De inkomhall met videofoon en brievenbussen
- Het gelijkvloers appartement bevattende een living, keuken, 3 slaapkamers, badkamer, douchekamer, toilet en berging
- Het gelijkvloers appartement bevat aan de achterzijde een terras met tuin

1.3. HET EERSTE TOT EN MET HET VIERDE VERDIEP

- Het appartement van elke verdieping bevattende een living, keuken, 3 slaapkamers, badkamer, douchekamer, toilet en berging
- Het appartement van elke verdieping bevattende aan de voor en achterzijde een terras

1.4. HET DUPLEX DAKVERDIEP

- Een appartement volgens het duplex principe en met dezelfde inrichting als de appartementen

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUW

2.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer zal op zijn kosten zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de bouwplaats. De afsluiting zal conform zijn aan de voorschriften van de gemeentelijke reglementen terzake. Haar onderhoud, gedurende de ganse tijd van de onderneming, valt ten laste van de bouwheer. Deze laatste heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting verwijderd worden op kosten van de bouwheer.

2.2. DE AFBRAAKWERKEN

De werken omvatten alle afbraak nodig voor het oprichten van het nieuwe appartementsgebouw. De werken worden uitgevoerd met de grootste zorg met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

2.3. DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf zijn ten koste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, elektriciteit en gas alsook het aansluiten van rioleringen, teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper.

2.4. GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - FUNDERINGEN

De uitgravingen moeten diep genoeg zijn om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventueel draineringwerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn begrepen: alle uitgravingen in het algemeen, het opbreken en wegvoeren van oud metselwerk, het stutwerk, de beschoeiing, enz.

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen.

2.5. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk of volle betonblokken volgens de normen van de architect en ingenieur.

De voorgevel wordt uitgevoerd in een natuursteencomposiet van witte kleur in combinatie met architectonisch beton in witte kleur.

Het buitenmetselwerk van de achtergevel wordt uitgevoerd in machinale baksteen van de streek. Kleur en structuur volgens de plannen opgemaakt door de architect.

2.6. NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

De scheidingsmuren en de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in de materialen bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

2.7. BLAUWSTEEN

Blauwsteen is voorzien voor bepaalde vensterdorpels. Herkomst van de beste steengroeven. De blauwsteen is gaaf, hard en vrij van strepen of kwade aders. Hij vertoont een regelmatige korrel en heeft een uniforme tint. Al de stenen die voor éénzelfde werk - of delen ervan - moeten dienen, hebben een gelijke tint en ook een gelijke korrel.

2.8. GEWAPEND BETON

De betonberekening werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau, zijnde BLATEC uit Knokke-Heist. Alles uiteraard rekening houdend met de geldende normen N.B.N.15.

De samenstelling van het beton en de wapening wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden eveneens door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak teneinde alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen kunnen veroorzaakt worden, mede om het verse beton te beschermen.

De bekisting wordt slechts na verharding van het beton verwijderd, mits toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, de keldergewelven en de gewelven van de eigenlijke verdiepingen; de balken, kolommen en trappen. Eventueel ook gedeelten van muren wanneer de stabiliteit van het gebouw die vereist.

2.9. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of betongewelven volgens de voorschriften van de ingenieur. De predallen dienen voldoende gestut te worden volgens de voorschriften van de fabrikant en in functie van de plaatdikte. Platen los te storten tegenover de naburen.

2.10. DE DAKAFWERKING

2.10.1. De dakverdichting van de platte daken.

Alle dakverdichtingen dienen vakkundig geplaatst te worden volgens de voorschriften van de fabrikant. Daartoe behoren ondermeer het dampscherm, de dakisolatie (10 cm hardschuimplaten), de hellende chape en de nodige afwerkingslaag. Het dak zal een voldoende helling vertonen om stilstaand water op het dak te elimineren. Het is de aannemer toegelaten varianten aan te bieden onder voorwaarde dat een 10-jaarlijkse garantie behouden blijft op het minste gebrek.

2.10.2. De dakverdichting van de hellende daken.

Op de houten draagconstructie wordt eerst een onderdak in menuiseritplaten of onderdakfolie gelegd. Vervolgens worden de afwateringslatten en gedrenkte panlatten geplaatst. Boven deze draagconstructie komt de dakbekleding in rode dakpannen. Tevens wordt tussen de draagconstructie een isolatie voorzien (glaswoldekens van 18cm dikte).

2.11. KOPER- EN LOODWERKEN

De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in koper. De overige ingewerkte, niet-zichtbare regenwaterafvoerbuizen zijn in type Geberit. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

2.12. HET RIOOLNET

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen type Geberit (of gelijkwaardig). De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede ten einde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met buizen in kunststof die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

2.13. ISOLATIE

De isolatiestudie wordt uitgevoerd door een epb verslaggever. Uiteraard dient het gebouw uitgevoerd te worden volgens de huidige normen in verband met isolatie en het daarmee samenhangende E-peil en K-peil van het gebouw.

2.13.1. Thermische isolatie

Alle gevels worden geïsoleerd met een 8 cm dikke isolatieplaat (polystyreen of gelijkwaardig), de dakopbouw met thermische isolatie (glaswol 18 cm). Het glaswerk wordt uitgevoerd met thermische isolerende dubbele glasplaten (K waarde = 1,1 W/m²K)

2.13.2. Hydro-isolatie

Alle opgaande muren zullen onder het peil van het gelijkvloers voorzien zijn van een laag roofing of gelijkwaardige folie om opstijgend vocht te voorkomen.

2.13.3. Geluidsisolatie

De dek- of chapevloeren worden geplaatst overeenkomstig het principe van de "vlottende dekking". Op de ruwe betonoppervlakte wordt een isolatiemengeling aangebracht als egalisatie en uitvulling. Daarop wordt een akoestische isolatie gelegd type plastifoam 8 mm of gelijkwaardig. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (parket, tapijt, keramiek of natuursteen).

2.14. VENTILATIE

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt gewerkt met een ventilatiesysteem C+, bestaande uit natuurlijke aanvoer en mechanische afvoer van lucht. Via regelbare toevoerroosters in de ramen wordt er verse lucht in de kamer geleid. In de vochtige ruimtes (badkamers, keuken, toilet en berging) wordt de lucht mechanisch afgezogen via witte afzuigmonden.

In functie van de ventilatiecirculatie in de wooneenheid worden daar waar nodig de deuren voorzien van een kier van 1cm onderaan het deurblad.

2.15. DE BALKONS

De terrassen op de achtergevel zijn perfect in elkaar passend en vakkundig geplaatst. De vorm, kleur en structuur worden bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

3. DE AFWERKING VAN DE ALGEMENE DELEN

3.1. GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL

Het plan en ontwerp van de inkomhal wordt opgemaakt door de architect in samenspraak met de bouwheer. De afwerking wordt voorzien in onderhoudsvriendelijke materialen en evenredig met de standing van het gebouw:

- De buitendeur is vervaardigd uit pvc of alu profielen ingevuld met veiligheidsglas. De deur wordt voorzien van inox trekkers en een zelfsluitende deuropomp en is tevens voorzien van een elektrisch slot bedienbaar vanuit alle appartementen via de videofoon.
- Ingebouwde videofoon met beldrukknoppen en appartementnummering
- Brievenbusgeheel uitgevoerd volgens de normen opgelegd door de post.
- De bevloering der inkomgeheel wordt uitgevoerd in keramische - of natuursteen. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer.
- Vloertapijt ingebouwd in een vloerkaderprofiel
- In het plafond zullen de nodige spots voorzien worden, eventueel aangevuld met wandverlichting. Alle verlichting wordt bediend door een infrarood bewegingsmelder.
- Een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkend bedrijf (Winkhaus of gelijkwaardig). Het sleutelplan wordt voorzien van een veiligheidskaart.

3.2. DE TRAPHAL

De traphal wordt uitgevoerd in tegels type Granito Botticino of gelijkwaardig. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer. De bordesbevloering wordt uitgevoerd met bijpassende vloertegels. De trappen worden voorzien van een trapleuning. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of door infrarood-bewegingsdetector. Waar nodig worden brandwerende zelfsluitende deuren RF ½ uur voorzien.

3.3. DE OVERIGE GANGEN

De overige gangen op de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in een keramische – of natuursteen met aangepaste plinten, overeenkomstig de inkomhal. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de bouwheer.

3.4. DE LIFT

Personenlift met blokkeerbesturing en schuifdeuren, nuttige breedte deuropening van min. 90 cm.

Nuttige last : 8 personen (630 kg).

Snelheid lift : min. 0,90 m / sec.

Wanden van de kooi in staalplaat, bekleed in skin-plate of gelijkwaardig.

De vloer van de lift wordt uitgevoerd conform de vloeren van de gemeenschappelijke ruimtes. De lift is uitgevoerd met een blokkeringsbesturing en een autonome noodverlichtingtoestel.

De lift verbindt de kelder tot een met het onderste verdiep van de duplex appartementen.

3.5. DE KELDER

De bevoering in de bergingen, technische lokalen en fietsenberging wordt uitgevoerd in gepolierd beton of redocrete.

De muren van de kelders worden opgetrokken in hetzij metselwerk, hetzij gladde beton. De muren in metselwerk zijn uit te voeren in betonblokken of gladde snelbouwstenen welke meegaand gevoegd worden. De betonnen muren dienen effen opgeleverd te worden. In de kelder en gangen die leiden naar de kelder worden geen schilderwerken uitgevoerd.

3.6. BALUSTRADES

De balustrades op de voorgevel bestaan uit glas gemonteerd op verticale steunen. Natuurkleurig geanodiseerd aluminium.

De balustrades op de terrassen van de achtergevel bestaan uit een aluminium handgreep gemonteerd op verticale staanders. Natuurkleurig geanodiseerd aluminium.

3.7. BRANDVEILIGHEID

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers worden geplaatst volgend de eisen die de locale brandweer stellen.

3.8. PLEISTERWERKEN

De gemetste muren worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk. De hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt. Ondergronds is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd.

3.9. BUITENSCHRIJWERK

De buitenramen van de appartementen worden uitgevoerd in pvc of aluminium. Afwerking en kleur te bepalen door de architect. Alle beglaasde delen bestaan uit isolerende dubbele beglazing ; $K = 1.1 \text{ W} / \text{m}^2\text{K}$. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang - en sluitwerk.

3.10. BINNENSCHRIJNWERK

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, zelfsluitende brandwerende schilderdeuren Rf 1/2 u. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in multiplex 3/4 duim of MDF. Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchttingsbuizen of leidingen (uitgezonderd in de kelderverdieping of in de fietsenberging). Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.11. SCHILDERWERKEN

De inkomhal, de traphal en de gemeenschappelijke delen op de verdiepingen worden afgewerkt en geschilderd door de promotor. In de kelder worden geen schilderwerken uitgevoerd, evenals de gangen die naar deze lokalen leiden.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1. PLAFONNERING - CEMENTERING

De gemetste muren worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk. Afwerking effen en glad, doch fijnplamuren en/of enduistering is niet voorzien.

De hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Op de plaatsen waar faience geplaatst worden, zal de eindlaag brut gezet worden teneinde een betere hechting te bekomen voor de tegels. Eventuele doucheruimtes zullen uitgevoerd worden met een cementbepleisteringslaag in plaats van gips.

Er dient speciale aandacht op gevestigd worden dat in de eerste jaren ter plaatste van de voegen in de vloerplaten, tussen de scheidingsmuren buren en nieuwbouw en/of ter plaatste van overgang tussen verschillende materialen lichte krimpscheuren, zettingen kunnen voordoen. Deze hebben geenszins te maken met de stabiliteit van het gebouw. Deze krimpscheuren zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de koper aanvaard te worden.

4.2. MUURBEKLEDINGEN

Volgende wanden zullen voorzien worden van een verdere afwerking:

a. Keuken:

Tussen de hangkasten en aanrecht zullen tegels geplaatst worden, verlijmd met gepaste producten en gevoegd volgens keuze cliënt.

Handelswaarde 40,00 euro/m², inclusief BTW, de plaatsing valt ten laste van de bouwheer. Faience min. 20/20, niet gerectificeerd.

b. Badkamer:

In de badkamers zullen faience geplaatst worden tot plafondhoogte. Verlijmd met gepaste producten en gevoegd volgens keuze cliënt.

Handelswaarde 40,00 euro/m², inclusief BTW, de plaatsing valt ten laste van de bouwheer. Faience min. 20/20, niet gerectificeerd.

4.3. VLOERBEKLEDINGEN

4.3.1. Keuken, berging, badkamer, douchecel, en WC:

Keramische tegels, handelswaarde 40 euro/m², inclusief BTW, de plaatsing valt ten laste van de bouwheer (gelijmd op de afwerkingschape, normaal legverband en niet gerectificeerd).

4.3.2. Living en inkom:

Keramische tegels of parket, handelswaarde 70 euro/m², inclusief BTW, de plaatsing valt ten laste van de bouwheer (gelijmd op de afwerkingschape, normaal legverband en niet gerectificeerd).

4.3.3. Slaapkamers:

Laminaatparket, handelswaarde 40 euro/m², inclusief BTW, de plaatsing valt ten laste van de bouwheer.

Bij plaatsing van parket of laminaat dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwpromotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

De vloeren worden voorzien van bijhorende plinten in hetzelfde materiaal als de vloer. De aansluiting van de plinten met de keramische vloer wordt elastisch opgespoten.

4.4. TERRASBEKLEDING

De dakterrassen en het terras op het gelijkvloers worden afgewerkt in een terrastegel, type Marlux of gelijkwaardig. De tegels zijn te plaatsen op tegel dragers of op mortelzakjes. Er is een particuliere handelswaarde voorzien van 35,00 euro/m², btw en plaatsing exclusief. De plaatsing van de terrastegels is ten laste van de bouwheer.

4.5. RAAMTABLETTEN

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen met dikte van 2cm. Voorzien daar waar nodig aan de vensters met borstwering. Onder de binnendeuren wordt een deurdorpel of profiel voorzien bij samenvoeging van verschillende materialen.

4.6. TIMMER – EN SCHRIJNWERKEN

4.6.1. Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in volkern schilderdeuren, niet te verwarren met het type honingraatvulling. De binnendeuren worden voorzien van een standaard inox-kruk en standaard hang- en sluitwerk. De bekleding en omlijsting, in MDF of multiplex WBD, zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

4.6.2. Inkomdeur van het appartement

De inkomdeuren van de appartementen zijn effen brandwerende deuren Rf ½ en worden voorzien van een driepuntssluiting en een deurspion.

4.6.3. Verlaagde plafond en omkastingen

Verlaagde plafonds of omkastingen worden uitgevoerd waar nodig voor de doorvoer van mechanische extractie en leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopplan reeds aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds of omkastingen geplaatst.

4.7. SLUITWERK

De inkomdeur van ieder appartement zal eveneens voorzien zijn van een cilinderslot met driepuntssluiting in combinatie met dat van de ingangdeuren van het gebouw. Ook het vuilnislokaal vormt een geheel met deze combinatie, alsook de private berging en de fietsenberging.

4.8. SANITAIRE INSTALLATIE

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

4.8.1. De afvoerleiding

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

4.8.2. De leidingen voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in PVC, VPE of PPR

4.8.3. De warmwaterproductie

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt door middel van de condenserende gasketel.

4.8.4. Koud water

De hoofdteller van het gebouw zal in het tellerlokaal geplaatst worden. De waterbedeling voor elk appartement zal eveneens gebeuren door een individuele waterteller geleverd en geplaatst door de watermaatschappij.

4.8.5. De sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventuele kleine wijzigingen.

- a. Badkamers:
- (i) Dubbele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
 - (ii) Bad in acryl ca. 170 x 75 cm. met eéngreepsmengkraan en badgarnituur met sproeier.
 - (iii) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- b. Douchecel:
- (i) Douche in acryl, afmetingen 100 x 100 cm met thermostatische kraan en douchegarnituur.
 - (ii) Enkele lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Lichtbalk en spiegelkast.
 - (iii) Douchedeurl.
 - (iv) Tablet met één geïntegreerde lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast en spiegel. Eéngreepsmengkraan met vaste uitloop.
- c. WC:
- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
 - (ii) Handwas bakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.
- d. Berging:
- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine en droogkast (condensatietype).

4.9. DE KEUKENINRICHTING

Het ontwerp van de keuken wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma in samenspraak met de bouwheer.

De keukenmeubelen en de toestellen zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande beschrijving.

Uitvoering der keukenelementen in glad-krasvrij materiaal, harde kunststofplaat type formica, duropal of gelijkwaardig.

- deuren : stratifié
- werkblad en tablet in vochtwerende houtspaanderplaat
- toebouw tot plafond in MDF
- hang- en staankasten met de nodige legborden

De keuken is voorzien van :

- Koelkast met afzonderlijk diepvriesvakje
- Warme luchtoven met grill
- Keramische kookplaat (4 kookplaten) met tiptoetsen
- Dampkap (breedte 60 cm)
- Vaatwasmachine

- Dubbele spoeltafel in inox
- Eéngreepsmengkraan met beweegbare bek voor gootsteen.

Alle voorziene elektrische toestellen zijn van een gekend handelsmerk AEG of gelijkwaardig, kleur wit tenzij anders vermeld.

Er is een keuken voorzien met een particuliere handelswaarde van 10.000,00€ excl. Btw en incl. plaatsing.

4.10. DE ELEKTRICITEIT

4.10.1. Algemeen

Aard van de stroom 220/380 Volt-wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij Electrabel. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen.

De hoofdschakelaar wordt geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement. De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design, type Niko of Ticino. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle-organisme. De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen.

Is evenwel voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen welke zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de architect.

Verder zijn er volgende voorzieningen :

- e. Living:
 - 2 lichtpunten aan het plafond (zit- en eethoek) enkele richting
 - 8 stopcontacten op plintheogte
 - 1 aansluitingspunt radio/TV.
 - 1 aansluitingspunt telefoon.

- f. Keuken:
 - 1 lichtpunt enkele richting
 - 1 stopcontact voor de koelkast
 - 1 stopcontact voor de elektrische kookplaat
 - 1 stopcontact voor de dampkap
 - 1 stopcontact voor de oven
 - 5 stopcontacten op werkbladhoogte
 - 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
 - 1 lichtpunt voor de onderkastverlichting

- g. Inkomhall:
 - 3 lichtpunten dubbele richting

- 1 bel- en parlofooninstallatie
- 1 stopcontact

- h. WC:
 - 1 lichtpunt enkele richting

- i. Slaapkamers:
 - 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
 - 3 stopcontacten

- j. Badkamer:
 - 1 lichtpunt centraal enkele richting
 - 1 lichtpunt aan de lavabokast enkele richting
 - 2 stopcontacten

- k. Berging:
 - 1 centraal lichtpunt enkele richting
 - 5 stopcontacten waarvan 1 voor cv-ketel, 1 voor wasmachine en 1 voor droogkast
 - zekeringskast

- l. Douchecel:
 - 1 lichtpunt centraal enkele richting
 - 1 lichtpunt aan de lavabokast enkele richting
 - 2 stopcontacten

- m. Privé berging in de kelder:
 - 1 lichtpunt enkele richting

4.10.2. De telefoon

Aanwezig en ieder appartement : het buizenet wordt voorzien voor de aansluiting op het telefoonnet van Belgacom in de living en in slaapkamer 1. De kosten van de aansluiting zijn niet voorzien.

4.10.3. Radio en TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en Tv-distributienet in de woonkamer en in slaapkamer 1.
De aansluitkosten zijn niet voorzien.

4.11. CENTRALE VERWARMING

De individuele installatie per appartement werkt op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water mogelijk zal maken.

Volgende zaken zijn voorzien:

- a) een condenserende gaswandketel, toebehoren + veiligheidsapparaten
- b) regeling door kamerthermostaat
- c) plaatradiatoren van het merk Henrad of gelijkwaardig

d) alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen uitgezonderd de radiatoren die zich bevinden in de ruimte van de thermostaat.

De installatie wordt berekend en uitgevoerd volgens de plannen van een gespecialiseerd studie bureau.

De navolgende temperaturen zijn gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C, te weten :

badkamer en douchekamer :	24°C
living :	22°C
slaapkamer :	16°C

Het appartement dient steeds op 10°C ingesteld te blijven. Bij parketvloeren dient een constante luchtvochtigheid hoger dan 40% aangehouden te worden.

4.12. VIDEOFONIE EN DEUROPENER

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de belknop welke zich bevindt in de inkom van het appartementsgebouw. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft.

Belinrichting :

per appartement : één drukknop aan de parlofoon en één drukknop aan de inkomdeur van het appartement. De parlofoon en de videofoon met drukknoppen en naambordjes worden decoratief ingewerkt aan de inkomdeur van het gebouw.

4.13. LICHT- EN BRANDVELUX

Op het dak, boven de traphall wordt een brandkoepel geplaatst. Deze is uitgevoerd volgens de normen. De brandkoepel of velux is bedienbaar van op het gelijkvloers.

4.14. TRAP DUPLEX

De trap van het duplex dakappartement wordt vervaardigd in beton en bekleed met een kunstmarmer, type Granito Boticino of gelijkwaardig.

4.15. SCHILDERWERKEN

Schilderwerk, plamuurwerk of behangwerk in de privatieve delen is ten laste van de koper.

4.16. OPLEVERING

Het geheel is op te leveren, borstelschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

5. DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

5.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop (akte) aan de hand van de hiernavolgende documenten :

- de plannen gehecht aan de bouwvergunning
- het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom.
- De voltooiingswaarborg.

5.2. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSLEIDINGEN

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs :

- alle wegenistaksen.
- de installatie van lege buizen voor de latere doorgang van de leidingen telefoon- en televisiedistributie. Bij latere abonnementsaanvraag dient enkel nog de aansluitingskost en waarborgsom betaald aan de distributiemaatschappij.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief.
- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW.
- 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.
- het schilder- en behangwerk van de privatieve delen.
- de aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bv. Water, gas, elektriciteit en rioleringen,...).
- De bouwtafs
- De kosten voor het opmaken van het postinterventiedossier.
- de verlichtingstoestellen en zonnententen van de privatieve delen.
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen, deze zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

5.3. DE TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde.

Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

5.4. DE PLANNEN EN DE TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatacijfers, zijn indicatief. De kleine verschillen welke in min of meer mochten vastgesteld worden aan de afwerking en bij de oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

5.5. DE WIJZIGINGEN

5.5.1. Wijzigingen door de bouwheer

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in deze beschrijving aangegeven zijn.

Alle materialen zijn van eerste keus en bedoeld om het gebouw als 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 welbepaalde 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 wijziging in min of meer geven geen enkel recht tot schadevergoeding aan iedere partij.

5.5.2. Wijzigingen gevraagd door de kopers

Alle supplementaire werken die op schriftelijk bevel van de koper worden uitgevoerd komen op het debet van zijn rekening komen. Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in het hem overhandigde lastenboek dan zal hij deze veranderingen bijtijds 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. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de voorlopige aanvaarding van het appartement, door derden te laten uitvoeren uitgezonderd met schriftelijke toestemming. Indien dit toch gebeurt, beschouwt de promotor dit als een voorlopige aanvaarding van het appartement. Om redenen van goede coördinatie en afwerking wensen wij de kopers te informeren dat alle uit te voeren werkzaamheden of leveringen dienen te gebeuren door de zorgen van de promotor.

Indien de kopers volledig of gedeeltelijk van bepaalde werken en/of materialen afzien, zullen deze minwerken van de verkoopprijs worden afgetrokken ten bedrage van de inkooprijzen van deze werken en/of materialen min 20%.

Bij wijzigingen aan de indeling van het appartement worden administratieve kosten aangerekend.

5.6. DE MATERIALEN

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

5.7. HET ERELOON VAN DE ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. De meerprestaties van de architect, samenhangend met wijzigingen van de privatieve delen aangevraagd door de koper, zullen afzonderlijk aangerekend worden.

5.8. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN.

5.8.1.

De bouwer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en volgende van het burgerlijk wetboek enerzijds en de basisakte van de mede- eigendom anderzijds.

5.8.2.

De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden, zij het dan onder alle waarborg als naar rechte.

5.8.3.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

VOOR AKKOORD

De Kopers :

De Bouwpromotor :