

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VILLARESIDENTIE **“Sea Gardens”**

Ringlaan 128 te Wenduine – De Haan.

I. Algemeen:

Recentelijk kocht Vastgoedgroep Degroote de site “Ter Zee” in het aantrekkelijke Wenduine / De Haan. Deze projectsite omvat op vandaag een 52-tal assistentiewoningen en een braakliggend bouwterrein van 7.000 m².

Op het braakliggend terrein bouwen we 84 nieuwe woonappartementen met extra-large terrassen in vier afzonderlijke villa’s. (*fase I – Villa’s B & C ; fase II : Villa’s A & D*). Ieder appartement wordt voorzien van een ondergrondse garagebox (57) of autostandplaats onder de villaresidentie (15) en nog 65 ondergrondse staanplaatsen ondergebracht in de kelderverdieping van het gebouw gelegen aan de Wancourstraat 10. Daarenboven zijn bovengronds ook 9 bezoekersplaatsen voorzien. De vier villa appartementsgebouwen hebben een footprint van +/- 2.000 m² op een totaal oppervlakte van 7.000 m², hierdoor creëren we een unieke aangelegde tuin van 5.000 m² en dit op wandelafstand van duinen en zee.

Om het wooncomfort nog te verbeteren voorzien we voor ieder appartement twee fietsplaatsen in de ruime ondergrondse fietsenberging en daarenboven voldoende privaatieve kelderbergingen (*ondergebracht in de kelderverdieping van het gebouw grenzend aan de Wancourstraat*);

Vastgoedgroep Degroote is naast bouwheer en promotor eveneens aannemer van dit project. Dit zorgt voor een persoonlijke en directe aanpak zodat wij samen uw droomappartement optimaal kunnen personaliseren.

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur volgens:

- de plannen en tekeningen van de architect
- de “Technische omschrijving”
- de basisakte met bijhorend reglement van mede-eigendom.
- de 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften

De gebouwen omvatten :

Villa A (19 appartementen)

Appartement 2 slaapkamers (10) I 002 – J 001 – I 102 – J 101 – I 202 – J 201
I 302 – J 301 – I 401 – J 401

Appartement 3 slaapkamers (9) I 001 – J 002 – I 101 – J 102 - I 201 - J 202
I 301 - J 302 – I 402

Villa B (19 appartementen)

Appartement 2 slaapkamers (10) A 002 – B 001 – A 102 – B 101 – A 202 – B 201
A 302 – B 301 – A 401 – B 402

Appartement 3 slaapkamers (9) A 001 – B 002 – A 101 – B 102 - A 201 - B 202
A 301 - B 302 – B 401

Villa C (17 appartementen)

Appartement 2 slaapkamers (10) C 002 – D 001 – D 002 – D 003 – C 102 – D 101
D 103 – C 202 – D 201 – D 203

Appartement 3 slaapkamers (7) C 001 – C 101 – D 102 – C 201 – D 202 – D 301
D 302

Villa D (29 appartementen)

Appartement 1 slaapkamer (2) F 001 – G 302

Appartement 2 slaapkamers (14) E 001 – F 002 – G 001 – G 002 – H 001 – H 002
F 101 – F 102 – G 101 – H 101 – F 201 - F 202
G 201 - H 201

Appartement 3 slaapkamers (13) E 002 – E 101 – E 102 – E 201 - E 202 – E 301 – G 102
G 202 – G 301 – H 102 – H 202 – H 301 – H 302

Niveau -1

Garageboxen (*diverse formaten*) 57 garageboxen (G1 -> G72)

Staanplaatsen (15) S9 – S 10 - S18 – S19 – S20 – S32 – S33 – S34 – S48
S49 – S50 – S56 - S57 – S58 – S59

De **collectieve aanleg van de groenzones over de gehele site** wordt uiterlijk afgewerkt binnen de 6 maand volgend op de voorlopige oplevering van het laatste gebouw. De kosten voor deze eerste aanleg zijn ten laste van de bouwheer.

We verwijzen naar het groenplan ingesloten in de brochure. Tot aan de voorlopige oplevering kan dit groenplan echter nog aangepast worden door de bouwheer. Deze eventuele aanpassingen zullen gebeuren met oog voor het gebruik en de onderhoudskosten.

Het onderhoud van deze groenzones is ten laste van de Vereniging van Mede-Eigenaars en dient -in het algemene belang van alle bewoners- als een goed huisvader onderhouden te worden.

1. Bouwheer:

PROJECT PLANNING DEGROOTE cvba

Troonstraat 60

8400 OOSTENDE

Tel: 059/80.91.91

Fax: 059/80.54.54

Email: info@vastgoed-degroote.be

www.vastgoed-degroote.be

2. Aannemer:

PROJECT PLANNING DEGROOTE cvba

Troonstraat 60

8400 OOSTENDE

Tel: 059/80.91.91

Fax: 059/80.54.54

Email: info@vastgoed-degroote.be

www.vastgoed-degroote.be

3. Architect:

ARCAS GROEP

Natiënlaan 75 A

8300 Knokke - Heist

Tel: 050/62 03 00

Fax: 050/62 04 00

E-mail: info@arcas.be – www.arcas.be

4. Stabiliteitsingenieur:

COBE BV
Gistelsteenweg 267
8490 JABBEKE
Tel: 050/37.67.00
Fax: 050/37.67.01
Email: cobe.bv@skynet.be

5. Veiligheidscoördinator:

KUBIEK bvba
Pathoekeweg 9b/002
8000 BRUGGE
Tel: 050/32.11.20
Email: info@kubiek.be
www.kubiek.be

6. E.P.B.- Verslaggever: (energie prestatie binnenklimaat)

KUBIEK bvba
Pathoekeweg 9b/002
8000 BRUGGE
Tel: 050/32.11.20
Email: info@kubiek.be
www.kubiek.be

7. Akte van mede – eigendom en juridisch statuut van het gebouw:

GEASSOCIEERDE NOTARISSEN VANDER HEYDE, VAN OPSTAL & VAN TIEGHEM
Vijverstraat 49
8400 OOSTENDE
Tel: 059/56.39.60
Fax.: 059/56.39.61
E-mail: info@vvnnotarissen.be
www.vvnnotarissen.be

II. Beschrijving van het gebouw:

1. Algemeen

De residentie wordt opgebouwd met duurzame materialen van eerste kwaliteit, welke de duurzaamheid en het esthetische aspect van het gebouw waarborgen. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architectuur en aan de ruimtelijke integratie in de omgeving.

De gegevens hierna zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in de werf gestelde bouwmaterialen, in een menselijke taal. Het staat de bouwpromotor steeds vrij, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden hoegenaamd, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en kwaliteit van deze materialen niet lager zijn dan oorspronkelijk voorzien.

2. Ruwbouwwerken:

Fase 1 : Villa's B & C worden gebouwd.

Fase 2 : Villa's A & D worden opgetrokken.

2.1. Inrichten van de bouwplaats:

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang verschaffen tot de werken. Ze wordt opgericht conform de wettelijke voorschriften ter zake.

De bouwheer heeft echter het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2. Het slopen, schoren en beplanken:

De voorziene en nodige afbraakwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften. De inplanting van het nieuwe gebouw of gebouwen heeft plaats in overeenstemming met de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

2.3. Voorlopige aansluitingen:

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

2.4. Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf, de overtollige gronden zullen worden afgevoerd conform de geldige wetgeving inzake grondverzet.

2.5.Funderingen

2.5.1. Algemeen:

De funderingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen, opgemaakt door de leidende architect en stabiliteitsingenieur, in functie van de bodemgesteldheid. Op basis van uitgevoerde grondproeven door een gespecialiseerd labo wordt het draagvermogen van de ondergrond bepaald. De funderingen worden aangezet op vaste ongeroerde grond, op een minimum diepte van 80 cm onder het maaiveld. De breedte van de sleuven wordt aangegeven op de plannen. De delfwerken worden uitgevoerd in den droge, waarvan de sleuven volgestort worden met funderingsbeton over een hoogte van ca. 40 cm. Indien nodig, wordt er een paalfundering uitgevoerd.

2.5.2. Vloerplaat op volle grond

De stabiliteitsingenieur bepaalt de samenstelling en afmetingen van de plaat op volle grond. Onder de vloerplaat wordt een PE folie voorzien.

2.6. Rioleringen:

2.6.1. Algemeen:

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en de voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid en van de bevoegde diensten van de stad of gemeente. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten.

2.6.2. Leidingen:

De rioleringsleidingen zijn uitgevoerd in kunststof volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een doorsnede teneinde een vlotte lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De aansluiting op de openbare riolering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de stad of gemeente.

2.6.3. Toezichtputten:

Waar noodzakelijk worden toezichtputten voorzien.

2.6.4. Nutsleidingen:

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

2.7. Bouwwerken in beton:

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de gegevens opgesteld door de stabiliteitsingenieur. Waar mogelijk zullen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals gevels, kolommen, wanden, platen, balken, terrassen en trappen en dit in samenspraak met de bouwheer en stabiliteitsingenieur.

2.8. Bouwwerken in staal

Waar nodig volgens de stabiliteitsingenieur.

2.9. Opgaande constructies:

2.9.1. Algemeen

Alle woongelegenheden worden conform de huidige EPB normen gebouwd. Indien de ontwerpberekening van het aangekocht appartement vereist dat er zonnewering moet geplaatst worden, dient dit op kosten van de klant voorzien te worden

EPB (Energie Prestatie Binnenklimaat)

Europa wil met de richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen in het kader van het Kyoto-protocol, de uitstoot van broeikasgassen in (vooral nieuwbouw) gebouwen aanzienlijk verminderen. Vanaf één januari 2006 werden de EPB-eisen van kracht bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. De EPB-eisen zijn bepaald in het besluit tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen (publicatie B.S. 17 juni 2007). Het toepassingsgebied van de regelgeving is bepaald in het energieprestatiedecreet van 22 december 2006 (publicatie B.S. 27 maart 2007).

De EPB-eisen omvatten vastgestelde bepaalde eisen op het vlak van de thermische isolatie, de energieprestatie (maximale E-peil) en de ventilatie in de gebouwen.

2.9.2. Gevels:

De gevels wordt uitgevoerd in gevelementen van architectonisch beton, namelijk afgewerkte betonelementen eventueel in combinatie met gevelmetselwerk, volgens vorm en oppervlakte voortvloeiend uit een voorafgaandelijk studie opgesteld door de architect en uitgewerkt op de uitvoeringsplannen. Alle elementen worden met de nodige zorg, vakkennis en volgens de regels van de kunst uitgevoerd.

Alle voegen tussen deze elementen worden opgespoten met een hoogwaardige elastische voeg.

2.9.3. Niet-dragende binnenwanden:

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gepolijste gipsblokken met een dikte van 8 cm.

2.9.4. Dragende binnenwanden:

De dragende binnenwanden worden ofwel opgetrokken in PORO+ Rendement van Terca, welke de beste keuze is onder de Belgische snelbouw bakstenen. Deze thermisch isolerende baksteen met een structuur van tand en groef is gefabriceerd op basis van plastische klei en leem met toevoeging van natuurlijke shistes en zaagmeel. Met PORO + Rendement bereiken we ZEER LAGE K-WAARDE (= warmtedoorgangscoefficient) wat resulteert in een optimale thermische isolatie ofwel opgetrokken in betonwanden volgens de Belgische normen NBN.

2.9.5. Isolatie:

2.9.5.1. Vochtkering:

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zwarte polyethyleenfolie geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water en heeft een hoge scheur- en drukweerstand, wat garant staat voor een perfect droog gebouw.

De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdicht beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

2.9.5.2. Thermische isolatie:

2.9.5.2.1 Spouw

De spouw (15cm) tussen het paramentwerk en de binnenmuur zal volledig zuiver blijven en verbonden worden met spouwhaken geplaatst volgens de regels van de kunst. In deze spouw wordt een supplementaire isolatie aangebracht van 12 cm polyisocyanuraat (Pir) of gelijkwaardig. De resterende 3 cm zorgt voor een voldoende verluchting.

Op deze manier wordt een benaderende warmteweerstand **RT** bekomen van **6,19 m² K/W**.

Afhankelijk van de EPB-studie kan dit enkel positief wijzigen.

2.9.5.2.2. Tussen de verdiepingen:

Tussen de verdiepingen wordt er gebruik gemaakt van een isolerende mortel op basis van gerecycleerde EPS-korrels, vermiculiet, toeslagstoffen en cement als bindmiddel. De toeslagstoffen zorgen niet alleen voor een sterke homogeniteit van het geheel, maar ook voor een hoge thermisch isolerende waarde.

Deze isolerende mortel wordt uitgestreken op een dikte van 4 cm. Aldus bekomt men een benaderende R-waarde van 1 m² K/W volgens NBN EN ISO 6946.

Deze laag bedekt alle buizen van zowel elektriciteit, verwarming en waterleiding. Na drie tot vier dagen drogen wordt de isolerende folie geplaatst, waarna de chape er bovenop komt.

Op deze manier bekomen we een optimale geluidsisolatie (**categorie Ia**).

2.9.5.2.3. Gelijkvloerse verdieping:

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een isolerende polyuretaanschuim gespoten van 7 cm Met een benaderende **RT – waarde: 2,52 m² K/W**.

2.9.5.2.4. Daken: zie punt 3 dakwerken

2.9.5.3. Besluit:

Gezien de totaal isolerende aanpak en het voorkomen van koude bruggen is het energie verlies beperkt tot een absoluut minimum

2.9.5.4 Akoestische Isolatie

2.9.5.4.1. Algemeen

De appartementen voldoen aan de norm NBN S01-400-1 en meer bepaald aan het normaal akoestisch comfort.

2.9.5.4.2. akoestische isolatie gemeenschappelijke kokers

Alle gemeenschappelijke kokers worden akoestisch geïsoleerd met minerale wol. Meer bepaald glaswolvlakken. Dit zorgt er voor dat de overdracht van geluid via de kokers tot een minima herleden wordt.

2.9.6. Schouwen en verluchtingen

Alle natte ruimtes worden aangesloten op een individueel verluchtingssysteem.

2.9.7. Draagvloeren

De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (predallen), dikte en wapening volgens de specificaties van de stabiliteitsingenieur. In alle appartementen wordt de onderzijde vlak afgewerkt. In de garage blijft de onderzijde van de draagplaat in zichtbeton.

2.9.8. Dorpels:

2.9.8.1. Buitendeuren:

Alle buitendorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, arduin eerste keuze (dikte 5 cm), deze zijn gemaakt uit crinoïsche kalksteen "Petit Granit" genaamd, behorende tot het Dinantaan (Tournisiaan). Alle stenen zijn vrij van gebreken die mettertijd de duurzaamheid van de steensoort kunnen aantasten en het gebruik ervan in gedrang brengen. De dorpels worden horizontaal en waterpas geplaatst. Aan de voorzijde worden de waterneuzen minstens 5 cm buiten het gevelvlak geplaatst.

2.9.8.2. Raamdorpels:

De raamdorpels bestaan uit gemoffeld aluminium. Deze worden aangebracht samen met de ramen. Indien noodzakelijk worden ze eveneens uitgevoerd in blauwe hardsteen.

3 Dakwerken:

3.1. Algemeen:

Alle dakconstructies en dakwerken voldoen aan de huidige isolatienormen.

3.2. Kapconstructie:

Bij een traditioneel hellende dakconstructie wordt vervaardigd uit eerste keuze gedrenkte Douglas. De sectie volgens plan, het timmerwerk, samenvoeging en vestiging worden met de grootste zorg uitgevoerd.

De constructie wordt uitgevoerd op traditionele wijze, volgens berekening van de stabiliteitsingenieur en de architect. Het daktype is van het gesloten type, wat neer komt op een menuiserite bedekking, waarop tengellatten en panlatten worden genageld.

Een isolatie van 22 cm glaswol is voorzien in de roostering van alle dakappartementen.

Deze werkwijze zorgt ervoor dat deze constructie lucht- en waterdicht is.

Deze isolatie wordt aangebracht volledig tussen de spanten, en zorgt voor een perfecte en dichte afwerking.

Benaderende **Rt-waarde: 4,52m² K/W**.

3.3. Dakbedekking:

3.3.1. Algemeen:

Het geheel wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma, volgens de regels van de kunst.

Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder.

3.3.2. Plat dak gebouw:

Op de proper gemaakte draagvloer wordt eerst een dampscherm aangebracht gevolgd door een laag Pirotherm (of gelijkwaardig), isolerende mortel, gespoten en uitgestreken op een dikte van 1 tot 2 cm. In deze mortelbedding worden isolatieplaatjes gedrukt. Deze platen zijn uit PIR om tot een optimale isolatie te komen. De dikte van de platen wordt berekend volgens de gewenste helling, deze platen worden op 3 tot 5 cm van elkaar gelegd en gevoegd met Pirotherm isolerende mortel, waarop dan over de volledige oppervlakte een laag isolerende mortel Pirotherm van minimum 4 cm wordt uitgestreken. Aan de openstaande kanten worden de hoeken met dezelfde isolerende mortel afgeschuind. De mortel wordt voldoende effen afgestreeken om de waterdichting rechtstreeks op de isolatielaag te kunnen plaatsen. Na 3 tot 10 dagen kan de waterdichting geplaatst worden.

De isolerende mortel "Pirotherm" bestaat uit een mengeling van geëxpandeerde vermiculiet-, perliet- en zuiver gerecycleerde EPS-korrels van 1 tot 4 mm, vezels en toeslagstoffen met cement als bindmiddel.

Het beschreven isolatiesysteem heeft een geldige technische keuring van de Belgische Unie voor de Technisch Goedkeuring in de Bouw (BUtgb) (ATG 1699) voor het in helling brengen en isoleren van platte daken.

Tabel:

- Benaderende **Rt-waarde** van het platte dak: **5,00 m² K/W**
- Benaderende **Ut-waarde** van een dak met Pirotherm-systeem: **0,2 W/m² K**

3.3.3. Hellend dak:

De dakbedekking wordt uitgevoerd met pannen of daktegels in gebakken aarde, kleur en keuze te bepalen door de architect.

De nok wordt afgewerkt met geprofileerde pannen.

4. Buitenschrijnwerk:

4.1. Ramen en deuren:

4.1.1. Algemeen:

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit geëxtrudeerde holle profielen in harde niet geplastificeerde onderhoudsvrije PVC. Daar waar nodig worden er gegalvaniseerde versterkingen voorzien. De berekening van de versterkingsprofielen wordt gedaan op basis van de methode beschreven in het informatieblad 1977/2 van de BUtgb.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

4.1.2. Buitenschrijnwerk:

Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen. De ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd.

Alle nodige hang- en sluitwerk bestaan uit geanodiseerd aluminium of roestvrij staal.

Een afvoer voor condenswater is voorzien.

4.2. Beglazing buitenschrijnwerk

Alles wordt uitgevoerd conform de voorschriften van voorlichtingsnota 113 van het WTCB.

Er wordt gebruik gemaakt van dubbele en isolerende beglazing Thermopane of Saint-Roch, bestaande uit twee bladen, gescheiden door een vochtvrij gemaakte en gefiltreerde luchtsponw en over zijn omtrek hermetisch afgesloten.

De plaatsing zal geschieden mits gebruikmaking van blokjes. Deze blokjes zorgen voor de nodige ondersteuning zodat de beglazing optimaal wordt geplaatst. Voor het plaatsen van de beglazing worden alle slagkanten gereinigd en stofvrij gemaakt.

De afdichting wordt door middel van een siliconenkit zowel langs de binnen- en buitenzijde uitgevoerd. Wegens het gevaar van waterinfiltratie wordt er extra zorg wordt besteed aan de hoekoplossing. Er is een luchtsponw voorzien van 12 mm en de minimale dikte van de glaspanelen is 4 mm. **k – waarde: minimaal 1,0 m² K/W**

nota : De ramen en deuren kunnen in functie van de huidige wetgeving en eventueel bijkomende opgelegde gemeentelijke verordeningen en/of brandweernormen aangepast worden van materiaal opdat de eventuele wettelijke brandweerstand zouden behaald worden. De klant zal zich ten alle tijden moeten onderwerpen aan de bepalingen opgelegd door de vigerende overheden die opgenomen zullen zijn in de stedenbouwkundige vergunning van deze residentie.

4.3. Terrassen:

Op de voor- en achtergevel zijn de balustrades in geanodiseerd aluminium of afgelakt of in glas volgens keuze architect. De vorm wordt bepaald conform de veiligheidsvoorschriften.

4.4 Trapzaal:

In de trapzaal is er een trapleuning voorzien, bestaande uit buisprofielen.

5. Binnenschrijnwerk:

5.1 Sleutelplan

Er is voorzien in een sleutelplan waarbij de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimten kunnen bedienen.

5.2 Binnendeuren

Alle binnendeuren zijn kwaliteitsdeuren van **NORDEX**.

5.2.1. Inkomdeur van het appartement.

De inkomdeur van het appartement is een vlakke deur, met een brandweerstand van een half uur, en beantwoordt verder ook qua afmetingen aan de voorschriften van de brandveiligheid. Voor de inbraakbeveiliging is een 3-punt sluitsysteem inclusief veiligheidsrozas en een spionoog voorzien.

De deur is wit gelakt, er is een design-kruk in inox voorzien.

De inkomdeur heeft een particuliere handelswaarde van **995,83€** inclusief BTW.

5.2.2. Binnendeuren van het appartement.

De binnendeuren zijn afgewerkt met een harde, chemisch bestendige en kleurvaste 2-componenten lak, kleur wit. De omlijstingen zijn eveneens afgewerkt in witlak.

Alle onderdelen voldoen aan hoge kwaliteitsnormen.

Ook hier wordt een design-kruk in inox voorzien idem als de inkomdeur.

De binnendeuren hebben een particuliere handelswaarde van **653,40€** inclusief BTW per stuk.

5.2.3 Glazen binnendeur.

Tussen de inkomhal en de woonkamer wordt steeds een glazen deur in klaar gehard veiligheidsglas geplaatst.

De omlijsting is zoals voor de houten deuren in witlak, het beslag bestaat uit een rolslot, een inox trekker en hoekscharnieren in inox-look.

De glazen deur heeft een particuliere handelswaarde van **655,82€** inclusief BTW.

Indien er een andere deuren gekozen wordt door de klant worden bovenstaande bedragen met 25 % verminderd bij de verrekening. Dit omdat er door Project Planning Degroote speciale kortingen bekomen zijn door de hoeveelheidsafname van deze deuren.

6. Pleisterwerken en wandafwerkingen:

6.1. Wanden:

Alle verticale wanden niet uitgevoerd in volle gipsblokken, met uitzondering van kelderverdiepingen, de individuele kelders, de gemeenschappelijke doorgangen en de bergingen, trapzalen (fietsen, tellerlokalen, kindergang, vuilnis).

worden afgewerkt in pleisterwerk. De uitspringende hoeken van muren, dagkanten, ramen en buitendeuren zijn voorzien van hoekbeschermers.

Deze pleisterwerken worden uitgevoerd door gespecialiseerde aannemers.

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, met uitzondering van de trapzalen, worden afgewerkt in een kwartslaag in kleuren die de standing van het gebouw ten goede komen. Deze afwerking gebeurt net voor de definitieve oplevering van het gebouw. Er zijn geen schilder- noch behangwerken voorzien in de kelderverdiepingen, de individuele kelders, de gemeenschappelijke doorgangen en de bergingen (fietsen, tellerlokalen, kindergang, vuilnis).

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwpromotor-verkoper ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen ingevolge het zetten van elke nieuwbouwresidenties.

6.2. Plafonds:

De plafonds (met uitzondering van de kelderbergingen en gemene bergingen, technische lokalen, trapzalen, garages en standplaatsen) zijn afgewerkt in effen spuitplamuur. Eventuele voegen tussen de predallen worden versterkt, opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitplamuur afgewerkt.

Verlaagde plafonds in gyproc en MDF worden niet door de promotor geëgaliseerd.

7. Vloerafwerkingen en faience:

7.1. Appartement

7.1.1. Geluidsisolatie

Er zal een contactgeluidisolatie worden aangebracht zodat het principe van een vlottende chape ontstaat. Tevens wordt een randisolatie t.h.v. de muren aangebracht.

Deze methode zorgt ervoor dat alle geluiden worden geabsorbeerd.

Deze manier van werken resulteert in categorie Ia volgens NDN-501-400.

7.1.2. Chape:

Alle lokalen zullen worden afgewerkt met een cementchape. Deze gewapende chape wordt versterkt met polypropyleenvezels. Deze vezels verhogen de elasticiteit en de slagsterkte van de chape, en dit ter voorkoming van krimp-scheuren. De dikte van deze chape is afhankelijk van de gebruikte betonconstructie en de gekozen vloerafwerking.

7.1.3. Vloerbekleding:

7.1.3.1. Tegelvloer / laminaat

7.1.3.1.1. Algemeen:

De keuze van de vloer- wandbekleding dient te gebeuren in de toonzaal bij Floormasters, Brugsesteenweg 101 te Bredene. De koper heeft een basiskeuze die eventueel door de koper kan worden gewijzigd. De keuzemogelijkheden vervallen op het tijdstip dat de vordering der

werken de bouwheer verplichten tot plaatsing over te gaan van de in basis voorziene vloerafwerking. Eventuele verrekningen in meer gebeuren rechtstreeks met de bouwheer. De plaatsingen van de harde bevloering is voorzien in gewone tegelformaten, gaande van 45/45 tot **60/60**. Andere afmetingen en verbanden, speciale motieven, het diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging in van de plaatsingsprijs.

Alle vloerbekledingen worden op een cementchape gekleefd of bij onmogelijkheid hiervan geplaatst in een bed van zandcement. De hierna vermelde particuliere handelswaarden zijn steeds exclusief de chape of zandcementbed en inclusief BTW.

7.1.3.1.2. Tegelvloer:

In alle lokalen, met uitzondering van de slaapkamers, is er een in de massa gekleurde keramische tegelvloerafwerking (inclusief plint) voorzien. Vloeren, geleverd en geplaatst, met bijhorende plint hebben een particuliere handelswaarde van **100 €/m²** inclusief BTW.

7.1.3.1.3. Laminaat:

De slaapkamers worden uitgevoerd in hoogwaardig laminaat Berry - Floor 8mm met 2V-groeven langs de lange kant. Door de unieke WoodStructure + techniek verkrijgt het laminaat een natuurgetrouwe houtstructuur waarbij het reliëf de design perfect volgt. Een vloer met een authentieke sfeer, een oplossing zonder zorgen. Uitvoering, geleverd en geplaatst, met bijhorende plint en geluidsdempende en isolerende ondergrond (3mm) met een particuliere handelswaarde van **65 €/m²** inclusief BTW.

7.1.3.1.4 Wandtegels:

7.1.3.1.4.1. Algemeen:

In de badkamer, met uitzondering van het toilet, sluiten de wandtegels onmiddellijk aan op de vloer, dus zonder plint. De plaatsing van de wandtegels zijn voorzien in het wandtegelformaat 20/60. Andere afmetingen en verbanden, speciale motieven, het diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging in van de plaatsingsprijs. In de keuken worden er enkel en alleen tussen de onder- en bovenkasten wandtegels geplaatst. In de berging zijn er geen wandtegels voorzien.

7.1.3.1.4.2. Badkamer en toilet:

Badkamer wordt uitgevoerd tot plafondhoogte of onderliggende balk, en eindigend op een volle tegel. In het toilet wordt faïence voorzien aan het "san-bloc" gelegen achter het hangtoilet. De wandtegels hebben een particuliere handelswaarde, geleverd en geplaatst, van **70 €/m²** inclusief BTW.

7.1.3.1.4.3. Keuken:

In de keuken worden de wandtegels geplaatst met een particuliere handelswaarde, geleverd en geplaatst, van **80 €/m²**, (inclusief BTW), Deze worden enkel en alleen geplaatst tussen de onder- en bovenkasten.

7.1.3.2. Tussendorpels

De tussendorpels worden uitgevoerd door middel van een alu – of messingprofiel.

7.1.3.3. Raamtabletten:

Alle ramen met een borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen van 2cm dik. Alle zichtbare vlakken zijn afgewerkt.

7.1.4 Terrasafwerking:

7.1.4.1. Dakterrassen:

De dakterrassen worden bekleed in een houtsoort Bankirai of gelijkwaardig met open voeg. Kleur en structuur te bepalen door de bouwheer

7.1.4.2. Balkonterrassen:

Deze worden vervaardigd in geprefabriceerde fijnkorrelige architectonische betonelementen, de vloer is waterdicht. Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect. Een degelijke afwatering is voorzien. De onder- en zijkanten zijn eveneens in architectonisch beton uitgewerkt, tenzij anders vermeld op de plannen.

7.2. Gemeenschappelijke delen:

7.2.1 Gangen en overlopen:

Volkeramisch luxe kwaliteitsvloer natuursteenlook met bijhorende plint, keuze bouwheer.

7.2.2. Technische lokalen en bergingen:

Vloertegel, polybeton of beton.

7.2.3. Trapzaal:

Trappen zijn afgewerkt in beton met antislipneus in rubber.

7.2.4. Centrale inkomhall:

Volkeramisch luxe kwaliteitsvloer natuursteenlook en wandbekleding (kant brievenbussen): maat **60 x 60**. Vloer mat ingebouwd in alu-kaderprofiel volgens formaat tegels.

Verticale wand tegenover brievenbussen in fuméspiegel of witte korrelstructuurkwarts, keuze aan de architect.

8. Keukens:

8.1. Algemeen:

De keuken is tijdloos en van een hoogwaardige kwaliteit. Daarbij wordt de uiterste zorg besteed aan alle productiefasen, van de controle van de materialen bij binnenkomst tot eindmontage. De keukenuitrusting is volledig volgens de configuratie van het appartement en is samengesteld uit kastelementen en toestellen van zeer hoog kwaliteitsfabrikaat.

Alle onderkasten worden gemonteerd op sokkels. Het geheel wordt afgewerkt met sluitstukken, plinten en sluitplaten en wordt volledig opgespoten. Het keukenmeubilair is beschikbaar in verschillende kleuren en typen, afhankelijk van de keuze van de klant. De keukeninstallatie maakt deel uit van een aparte studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenarchitect/keukenleverancier .

Voorziene handelswaarde geleverd en geplaatst inclusief BTW voor een twee- of drieslaapkamer appartement: **€12.500** , voor één-slaapkamerappartement **€10.000**.

8.2. Afwerking keukenmeubel:

- Deuren zijn gemaakt in hardboardplaten, bekleed met melaminehars, zijanten beschermd met een 1,5mm dikke stootrand, dit zorgt dit voor een krasvrije afwerking.
- Keuze uit een **15 tal modieuze frontkleuren**.
- Zichtzijden van de korpussen in dezelfde kleur als het front, binnenzijde kasten in hygiënisch witte uitvoering, bestaande uit een drielaagse spaanplaat aan beide zijden bekleed. Hoge kleurvastheid en **krasbestendigheid**.
- Aansluitlatten worden uitgevoerd in frontkleur.
- De bovenplint voorzien in MDF of korpuskleur.
- De onderplint van de keuken wordt degelijk beschermd tegen water dankzij een aansluitende dichtingsstrip.
- Standaardhoogte plint is 12,5cm
- Uitvoering is "**greeploos**" : dankzij een achterliggende RVS greeplijst krijgt de keuken een zeer strakke uitstraling.
- Werkblad wordt aangeboden in **graniet** jasberg 3cm dik, voorkant in facet geslepen. Uitvoering : gepolijst, verzoet of anticato.
- Standaard werkhogte is 93,5 cm
- Per keuken is er een **luxe pottenwagenkast** voorzien met in het bovenste compartiment een binnenlade. In deze binnenlade komt de alu kleurige bestekindeling.
- In de spoelonderkast zit een afvallemmer 13 l met deurmontage, een bodem bescherm mat en een telescopische 3-delige handdoekhouder.
- Alle lades hebben soft close system, een sterke bodemplaat van 16mm, een metalen frame en een onderhoudsvrije railsysteem, geheel uittrekbaar.
- De deuren sluiten zacht dankzij **blumotion afremsystemen**, de scharnieren zijn volmetaal en gaan tot 110° open.
- Onder en boven de kolomkast is er telkens een metalen verluchtingsrooster voorzien, dit verlengt de levensduur van de koelkast.
- Onder de koelkast is een alu beschermmat voorzien.
- In alle gootsteenkasten zit een **aluminium bodem**, voorzien van een geplooid opkant van minstens 1cm hoog.

8.3. Electriche inbouwtoestellen:

Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk **Miele** of gelijkwaardig.

* **Miele** combi – oven: combinatiewerking grill – hetelucht – microgolfoven.

- Microgolfoven 1000 Watt
- Grill 1300 Watt
- Elektronische bediening met tijdschakelklok
- Inhoud 43 liter

- Inox uitvoering

* **Miele** keramische kookplaat met vlakke rand in roestvrij staal:

- Eenvoudige tiptoetsbediening
- 4 kookzones met kookstart-automaat
- HiLight-verwarmingselementen
- Digitale aanduiding van het vermogen in stappen van 1 tot 9
- Aanduiding resterende warmte voor elke kookzone

* **Miele** koelkast met vriesvak:

- Geïntegreerde inbouwkoelkast
- Nuttige inhoud van de koelruimte: 149 liter
- Nuttige inhoud van het 4 sterren vriesvak: 16 liter
- Klasse A (energiebesparend)

* **Miele** vaatwasmachine:

- Miele geïntegreerde vaatwas
- 6 afwasprogramma's
- Actief droogstelsysteem
- Bedieningspaneel in inox

* **Miele** dampkap:

- Telescopische dampkap
- 4 ventilatiestanden
- Ombouwset voor werking met luchtcirculatie DUU 151
- Aktieve koolfilter DKF 13-1
- Automatische in-/uitschakeling van de ventilator door uit- en inschuiven van de telescopische dampkap
- Capaciteit: 150 – 430m³ per uur

3x halogeenverlichting in driehoekig inox armatuur, inclusief bedrading en transfo onder de hangkasten. Volledig conform alle geldende bepalingen verbonden met de elektrische installatie van het appartement.

9.Sanitaire installatie:

9.1. Algemeen:

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf. Deze installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort. Alle apparaten debiteren warm en koud water, uitgezonderd de w.c.'s, handwas, wasmachine en vaatwas die enkel een aansluiting op koud water hebben. Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen, dient dit een type met condensator te zijn.

De handelswaarden die genoteerd staan zijn deze geleverd en niet geplaatst. Zo kan u als klant een vlotte prijsvergelijking maken bij de groothandel indien u andere keuzes zou maken. Het is evident dat de plaatsing van de basismaterialen inbegrepen is in het totaalpakket van uw appartement.

9.2. Leidingen:

9.2.1. Afvoerleidingen:

De verticale afvoerleidingen zijn in GEBERIT en worden geplaatst in een akoestisch isolerende mantel. Deze mantel bestaat uit gebakeliseerde glaswollamellen, gekleefd op een gewapende puur aluminium 20 micron.

Jarenlange research en een praktisch gerichte ontwikkeling maken GEBERIT PE tot een betrouwbare partner voor afvoerleidingen.

Chemicaliën, verdunde oplosmiddelen, ja zelfs licht besmet afvalwater, hebben geen invloed op het materiaal. Hun flexibiliteit laten geen scheurvormingen en breuken toe. Vaak stroomt er niet alleen vloeistof door de afvoer, dikwijls zijn het stenen, zand, scherven of andere vaste delen. Geen probleem: GEBERIT PE leidingen zijn slijtvaster dan metaal. Daarom worden in de industrie ook deze leidingen toegepast in de drukzone. De PE leidingen van GEBERIT worden door een exclusief fabricatieproces spanningsvrij gemaakt. De bij de fabricage veroorzaakte spanningen of latere geboortekrimp zijn hierbij uitgesloten. Mede hierdoor is de levensduur onbeperkt.

9.2.2. Waterleidingen:

De waterleidingen zullen uitgevoerd worden in een buis in buis systeem (ALPEX) of gelijkwaardig dat door zijn kwaliteit en betrouwbaarheid het beste distributiesysteem is van sanitair water.

De voordelen van een dergelijk systeem zijn:

- a. Geen corrosie, geen verkalking, beperkte condensatie, bestand tegen vorst, weerstand tegen zwerfstromen, weinig lastverlies, geruisloos, hoge levensduur, krasbestendig.
- b. De teller van het water, geleverd door de distributiemaatschappij, wordt geplaatst in het tellerlokaal.
- c. De kosten van het gemeenschappelijke waterverbruik met de inhuurname van de tellers worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en worden verrekend door de syndicus. Het private verbruik wordt rechtstreeks verrekend.

9.3. Kasten en badkamermeubilair:

In elk appartement is volgens de aanduiding op plan van de architect voorzien: **lavabomeubel** in de badkamer, type **Sanijura**, breedte is 120cm of 70cm volgens detailplan. Het geheel omvat: luxueuze tablet met voorziening voor één of twee geïntegreerde lavabo's met onderkast, bovenkast met spiegeldeuren en een lichtlijst.

9.4. Toestellen:

9.4.1 Toilet

U beschikt over een modern hang-toilet van het merk VILLEROY & BOCH. In het samenspel van traditionele ambachtskunst en uiterst moderne productietechniek maakt Villeroy & Boch al meer dan 260 jaar unieke producten die steeds weer nieuwe kwaliteitsnormen definiëren en indruk maken in de praktijk van alledag.

Het toilet is volledig geëmailleerd en is voorzien van de nieuwste technieken. Door zijn "Aquareduct" technologie heeft dit toilet slechts 4,5 liter nodig voor een optimale spoeling. Verder is het toilet voorzien van een zitting met een soft-closing systeem en inox scharnieren. Het inbouwsysteem is van het merk GEBERIT. Dit ecologisch vriendelijk systeem is voorzien van een dubbele spoeling. De bedieningsplaat met 2 druktoetsen is van het type 'Sigma 20' van Geberit. De bedieningsplaat is in witte uitvoering, afgewerkt met ringen in glanzend chroom.

Het handwasbakje is tevens van het merk VILLEROY & BOCH en creëert dus een mooi geheel in de toiletruimte. De koudwaterkraan is van het merk HANS GROHE, type 'Talis'. Hans Grohe staat als marktleider in hun segment garant voor kwaliteit en innovatie met oog voor ecologie.

Verder worden ook nog een papierhouder, borstelhouder, handdoekhouder, luxe sifon en wandspiegel met verlichting voorzien.

De handelswaarde van het toilet zoals hierboven beschreven is **€1.275,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Deze waarde is onderhevig aan indexatie.

Indien het toilet zich in de badkamer bevindt of een tweede toilet is in het appartement vervalt het handwasbakje met toebehoren. De handelswaarde van een toilet in de badkamer is **€ 777,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Deze waarde is onderhevig aan indexatie.

9.4.2 Badkamermeubel

Het badkamermeubel is van het merk SANIJURA. Sanijura is gelegen op de site van Champagnole in het Juragebergte. Je kunt hen gerust pionier noemen op het vlak van badkamermeubelen. Sanijura staat garant voor duurzaamheid en vakmanschap. Het toekennen van 5 jaar garantie is een blijk van vertrouwen die ze willen uitstralen.

Het meubel type 'Sobro' omvat een greeploze onderkast met soft-closing systeem, een keramisch tablet met 1 of 2 geïntegreerde lavabo's en een spiegelkast met Led verlichting en stopcontact.

Het kraanwerk is van het merk HANS GROHE, type 'Focus 100'. Dit is een verchromde mengkraan met een verhoogde comfortzone.

De handelswaarde van dit badkamermeubel (120cm) met alle toebehoren is **€3.370,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Deze waarde is onderhevig aan indexatie.

De handelswaarde van dit badkamermeubel (70cm) met alle toebehoren is **€2.042,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Deze waarde is onderhevig aan indexatie.

Indien er een ander meubel gekozen wordt door de klant worden bovenstaande bedragen met 15% verminderd bij de verrekening. Dit omdat er door Project Planning Degroote speciale kortingen bekomen zijn door de hoeveelheidsafname van dit meubel.

9.4.3 Ligbad

U krijgt een 'QUARYL' ligbad aangeboden van het merk VILLEROY & BOCH type 'Libra'. Het Quaryl is een combinatie van natuurlijke kwarts met hoogwaardige acrylhars. Deze materie is sterk als een kristal en voelt warm aan. Door zijn unieke gietprocédé is de materiaaldikte slechts 8 tot 18 mm en is uiterst nauwkeurig af te werken met smalle silicone voegen. Bovendien is dit materiaal zeer slipvast wat een goed en veilig gevoel geeft. Het bad is tevens voorzien van een douchezone met uitsparing voor extra comfort.

De thermostatische badkraan met douchestang en handsproeier is van het merk HANS GROHE. Het ligbad is uitgerust met een draaibare glazen badwand die u toelaat om zorgeloos een spatvrije douche te nemen. De badwand bestaat uit helder glas, afgewerkt met aluminium profielen.

De handelswaarde van het ligbad zoals hierboven beschreven is **€2.000,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Indien er in het appartement een douche voorzien is vervalt standaard de douchemogelijkheid. Dit wil zeggen dat de badwand en doucheglijstang niet geplaatst worden. De handsproeier wordt geplaatst op een vast punt naast de badkraan. De thermostatische badkraan is wel in alle appartementen standaard voorzien.

De handelswaarde van het ligbad zoals hierboven beschreven is **€1.612,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Om deze zeer luxueuze uitvoering te kunnen realiseren wordt er 10% van de voorziene waarde afgetrokken bij wijziging van materialen. Dit komt opnieuw doordat Project Planning Degroote een speciale korting heeft ontvangen door zijn hoeveelhedaafname.

9.4.4 Douche

De douche is opgebouwd uit een design douchetub van VILLEROY & BOCH in hoogwaardige acryl. Meestal voorzien in uitvoering 90x90 en met een opstand van slechts 3cm boven de afgewerkte vloer. Dit zorgt voor een zeer vlotte en eenvoudige instap van uw douche. De wanden van het merk INDA worden voorzien uit helder 6mm veiligheidsglas. Om de moderne look te garanderen, wordt dit afgewerkt met aluminium profielen. Zowel de thermostatische douchemengkraan als de douchestang zijn van het gerenommeerde merk HANS GROHE. Deze staan garant voor een optimaal comfort.

De handelswaarde van de douche met deur en zijwand en alle toebehoren is **€1.634,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

De handelswaarde van de douche met deur en zonder zijwand en alle toebehoren is **€1.284,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

De handelswaarde van de douche met hoekinstap en alle toebehoren is **€1.395,50 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Indien er een tweede badkamer wordt voorzien op plan dan wordt er een enkel lavabomeubel voorzien van het merk 'SANIJURA', type Sobro. Dit meubel bevat een keramische tablet met een onderkast voorzien van een greeploze lade met soft-closing systeem. Daarboven komt een spiegelkast met geïntegreerde Led verlichting. Mocht de ruimte dit niet toelaten, dan wordt

een lavabo voorzien van gelijkwaardige kwaliteit.

9.4.5 Inloopdouche 120x80

De inloopdouche is samengesteld uit een QUARYL douchetub van het merk VILLEROY & BOCH. De tub is elegant vlak te plaatsen op het vloeroppervlak en heeft een diepte van 2,5 cm. Door de slipvaste materiaaleigenschap van Quaryl geeft deze tub een veilig gevoel. Verder is de inloopdouche uitgerust met een thermostatische douchemengkraan en douchestang van het merk HANS GROHE of gelijkwaardig.

De afscheiding wordt gemaakt met een Walk-in douchewand van het merk INDA. Deze wand is voorzien van helder 8mm veiligheidsglas met glanzend verchroomde aluminium profielen.

De handelswaarde van de bovenvermelde inloopdouche bedraagt **€1.985,00 incl BTW, geleverd en niet geplaatst**. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Indien er een tweede badkamer voorzien is op plan dan wordt er een enkel lavabomeubel (60 cm) voorzien van het merk **Sanijura**. Dit meubel is voorzien van een luxueuze tablet met voorziening voor één geïntegreerde lavabo met onderkast, bovenkast met spiegeldeur en een lichtlijst. Indien de tweede badkamer het meubel niet toelaat maken we gebruik van een wastafel van het merk villeroy & Boch, met een een verwarmde spiegel erboven voorzien zodat de kleinere badkamer niet continu bedampt. De keuze van de wastafel of lavabomeubel volgt de opgetekende plannen van de architect.

9.4.6. Keuken:

- Gootsteen in roestvrij staal met één bak en afdruip, afgeronde hoeken, volledig uitgevoerd in inox.
- Beweegbare verchroomde ééngreepsmengkraan
- Verchroomde schellkraan.

9.4.7. Berging:

- De aansluiting voor een wasmachine en droogkast is voorzien.
- De droogkast dient echter van een type met condensator te zijn.

9.5. Ventilatie:

Bij een gesloten ventilatiesysteem type D gebruiken we mechanische ventilatie voor aanvoer van de verse lucht in de droge ruimtes en mechanische afvoer van de lucht via de natte ruimtes. We gaan ook met de warmte van de afgevoerde lucht de aangevoerde lucht gaan opwarmen. Men noemt dit warmterecuperatie (met 90% rendement).

De verluchting van de keukens gebeurt door middel van continue ventilatie. De kookdampen worden gezuiverd door de dampkap met recirculatie en terug de ruimte ingeblazen. Hierdoor gaat de warme lucht niet verloren en kunnen we er voor zorgen dat de ventilatie perfect in balans blijft.

Door een voldoende ventilatie bekomen we een gezond binnenklimaat. Geen stof en slechte geuren. Vocht, schimmels en schadelijke stoffen krijgen geen kans om uw appartement aan te tasten.

Ramen worden geplaatst zonder ventilatieroosters wat resulteert in een optimale akoestische en thermische bescherming voor uw appartement. Een opening van 1 cm onder de binnendeuren is voorzien om een optimale verluchting tussen de verschillende ruimten te bevorderen.

In functie van de EPB-normering en studie is er een afwijking mogelijk in het type van ventilatiesysteem.

10. Elektrische installatie:

10.1. Algemeen:

De installatie zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen reglement op de Elektrisch Installatie (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn (behoudens de kelderverdiepingen en gemeenschappelijke bergingen waar ze zichtbaar en hermetisch zijn), van het schommeltype in witte kleur. De instelling is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen. Een buizenet voor de aansluiting van telefoon en distributie is voorzien in de living. De volledige installatie is voorzien in de living. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar(s). Deze verdeelkast bevindt zich in de berging.

Aansluiting, plaatsing, keuring en opening van de elektriciteitsmeter is ten laste van de koper.

10.2. Gemene delen:

De installatie voorziet een verdelingskolom voor de gemene delen en een aparte kolom voor de lift. Op de gemene delen zijn onder andere de voeding van de automatische hoofdpoot aangesloten, alsook de verlichting van de kelderverdiepingen, hallen en trapkokers, liften, enz.

De gemene delen, trapzalen en kelderverdiepingen worden uitgevoerd met verlichte drukknoppen ingesteld op minuterie of bewegingsmelder, volgens keuze architect.

De armaturen van de gemene delen zijn tevens volgens de keuze van de architect.

Noodverlichtingen zijn voorzien conform de wettelijke voorschriften.

De kosten van het gemeenschappelijk elektrisch verbruik met de inhuur van de tellers worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en verrekend door de syndicus.

Een volledig ingebouwde videofooninstallatie is voorzien en bedient al de appartementen. Elk appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft. Via de videofoon kan met elkaar worden gesproken.

10.3. Privatieve delen:

De elektriciteitswerken van de appartementen zijn als volgt voorzien. Door de verschillende configuraties van de appartementen kunnen hier eventueel lichte afwijkingen op zijn.

10.3.1. Living:

- 2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting.
- 6 stopcontacten op plintheoogte en 1 stopcontact radio/TV
- contactdoos voor Tv-distributie
- contactdoos voor telefoon.
- thermostaat

10.3.2.Keuken:

- 1 lichtpunt indirecte verlichting onder de hangkasten.
- 1 lichtpunt enkele richting aan keukenplafond.
- 5 stopcontacten boven werkblad.
- 1 stopcontact extra onder aanrecht met aarding (vaatwas).
- 1 aansluiting voor de keramische kookplaat.
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact microgolf / combioven.
- 1 stopcontact dampkap.

10.3.3 Hall:

- 2 lichtpunten dubbele richting (idem bij nachthall duplex)
- 1 deurbel met naamplaat in de gemeenschappelijke hall
- 1 ingebouwde videofooninstallatie + deuropener.
- 1 stopcontact op plintheoogte.

10.3.4.Toilet:

- 1 lichtpunt enkele richting

10.3.5.Berging:

- 1 lichtpunt enkele richting.
- 1 stopcontact voor CV - ketel
- 1 stopcontact voor versterker distributie
- 2 stopcontacten voor aansluiting van wasmachine en droogkast (condensatietype)
- Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieel schakelaar en transfo (deurbel)

10.3.6. Badkamer:

- 1 centraal lichtpunt enkele aansluiting.
- 1 lichtpunt enkele aansluiting boven lavabo.
- 2 stopcontacten met aarding.

10.3.7. Slaapkamers:

- 1 centraal lichtpunt dubbele richting.
- 3 stopcontacten op plintheoogte
- In één slaapkamer is er 1 extra contactdoos voor Tv-distributie.

10.3.8. Garagebox :

- 1 centraal lichtpunt enkele aansluiting.
- 1 stopcontact.

11. Centrale verwarming:

11.1. Algemeen:

De installatie zal strikt individueel zijn met ketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van het warm water zal mogelijk maken. Aansluiting, plaatsing, keuring en opening van de gas- en waterteller is ten laste van de koper.

11.2. Ketel:

De centrale verwarming gebeurt met een HR TOP **condensatie combiketel** op aardgas (merk BULEX of gelijkwaardig) welke geplaatst wordt in de berging.

Een condensatieketel recupereert de warmte uit de waterdamp, die ontstaat bij het verbranden van aardgas, om zo de woning zuiniger te verwarmen. Door deze techniek werkt de ketel het zuinigst en heeft hij het hoogst mogelijke rendement. Een dergelijke condenserende ketel maakt gebruik van een gesloten verbrandingskamer die niet in contact staat met de omgevingslucht. Met speciale dubbelkanaalschouwen voor condensatieketels zuigt de ketel via een ingebouwde ventilator de nodige verbrandingslucht aan, en stuwt de verbrandingsgassen vervolgens naar buiten onafhankelijk van de opstellingsruimtes. Zodoende is er geen enkel gevaar op CO-vorming in het appartement en is de veiligheid gegarandeerd. Verder is de ketel voorzien van alle nodige regeltechnische onderdelen en veiligheidscomponenten. De gesloten wandketel staat in voor een geruisloze en veilige werking. De productie van warm water gebeurt met het doorstroomprincipe en is geïntegreerd in de verwarmingsketel. Via de krachtige warmtewisselaar wordt het water ogenblikkelijk opgewarmd wanneer de ketel meet dat er sanitair warm water gevraagd wordt. Het doorstroomprincipe is het beste compromis tussen zuinige werking en sanitair comfort. Door dit principe kan het warmwater nooit “op” zijn.

Het tapdebit bedraagt ongeveer 17 l/min ($dT = 25^{\circ}C$).

Wegens zijn compacte afmetingen neemt de ketel een minimum aan ruimte in, zodanig dat onder de ketel nog plaats overblijft voor de wasmachine.

Het HOOGRENDEMENTS TOP kenmerk is een garantie op een uiterst laag verbruik.

De installateur is in het bezit van een certificaat van gehabiliteerde aardgasinstallateur, uitgereikt door het Koninklijk Verbond der Belgische Gasvaklieden (KVBG), die de hoogste graad van vakmanschap vereist.

11.3. Radiatoren:

Alle leidingen worden verdoken in de chape weggewerkt, tweepijpsysteem.

De radiatoren van het merk SUPERIA worden op de meest efficiënte wijze en met de modernste technieken geproduceerd. SUPERIA radiatoren worden vervaardigd uit koud gewalst staal van hoge kwaliteit met een plaatdikte van 1,25 mm. Elke SUPERIA radiator

wordt afgeperst met een proefdruk van 13 bar en met een maximale werkdruk van 10 bar. SUPERIA geeft trouwens een fabrieksgarantie van 5 jaar op fabricage – en materiaalfouten. De SUPERIA radiatoren zijn 2x gelakt en 2x gemoffeld in een kleur wit.

De radiatoren worden aangesloten vanuit de muur zodanig dat ontsierende vloeronderbrekingen vermeden worden.

Warmteafgifte is volgens de EN – 442 normering.

De radiatoren moeten volgende gewaarborgde temperaturen leveren bij een buitentemperatuur van min 10° C (cfr. DIN 4701-1959):

- living: 22°C
- slaapkamers: 18 °C
- keuken: 20 °C
- badkamer: 24°C

11.4. Thermostaat:

De installatie wordt bediend via een digitale kamerthermostaat, van het merk Theben, in de woonkamer en individuele thermostaatkranen in de overige kamers. Deze opstelling staat in voor een comfortabele en zuinige werking.

De kamerthermostaat heeft een modern design, grote beeldweergave, een witte behuizing, een eenvoudige tekstondersteunende programmering en twee onverliesbare programma's. De kamerthermostaat is verder uitgerust met een vorstbeveiliging, een programmastap ECO/Party, een vakantieprogramma en een automatische omschakeling zomer-/wintertijd. De voeding gebeurt met 2 batterijen LR6.

12.Liftinstallatie:

De personenliften zijn van een modern concept, geruisloos, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor de indienststelling door een erkend controleorganisme.

- Type: KONE- Monospace of gelijkwaardig
- Bestemming en hefvermogen: 450 Kg of 6 personen
- Stilstanden: op iedere verdieping
- Automatische bediening door middel van drukknoppen:
- Afwerking van de kooi:
 - Wanden: abet malinati spa legni – nr 1355 – OAK NEW
 - Vloerafwerking in vol keramische tegels, Apa Visa.
 - Wandspiegel met gesatineerd roestvrije stalen handleuning
 - Indirecte verlichting
 - Kooibedienspaneel op gedeeltelijke hoogte in de zijwand. Frontpaneel en drukknoppen in gesatineerd roestvrije staal, display met drukknop voor hersluiten deur.

13. Brandbeveiliging:

13.1. Haspels:

Haspels worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer.

13.2. Poederblussers:

Poederblussers worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer en worden gehuurd door de vereniging van mede-eigenaars.

13.3. Pictogrammen:

Pictogrammen worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer.

13.4. Rookkoepel:

Boven de noodtrap wordt een rookkoepel/pyrodoom voorzien voor rookevacuatie, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

14. Schilderwerken:

14.1. Appartement:

In de appartementen worden noch schilder- noch decoratiewerken voorzien. De muren en plafonds moeten wel nog worden geëgaliseerd, geschuurd en ontdaan worden van stof alvorens de schilderwerken kunnen worden uitgevoerd. Deze werken zijn ten laste van de koper. De eventuele kosten voor verwarming van het appartement van de koper vóór de oplevering van het privaatief zijn ten laste van de koper, indien deze verwarming als doel heeft het drogen van de lokalen te bevorderen.

14.2. Gemeenschappelijke delen:

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, met uitzondering van de trapzalen, worden gespoten in een kwartsstructuur, in kleuren die de standing van het gebouw ten goede komen, keuze architect. Er zijn geen schilder- noch behangwerken voorzien in de kelderverdiepingen, de individuele kelders, de gemeenschappelijke doorgangen en de bergingen, trapzalen (fietsen, tellerlokalen, kinderbussen, vuilnis).

15. Buitenwerken –:

De gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in bankirai of gelijkwaardig, keuze bouwheer. Tussen elke privatieve kavel wordt er als afsluiting een balustrade of bekaert draad of groenvoorziening of gelijkwaardig keuze door de bouwheer en dit op een hoogte van +/- 80cm voorzien.

Voor akkoord,

De architect
Arcas Groep
Bernard Van Eecke

Voor akkoord,

Voor cvba Project Planning Degroote
BVBA Xavier Degroote - Gedelegeerd Bestuurder
vast vertegenwoordigd door
Xavier Degroote

Voor akkoord,
De koper(s)

III. Algemene Verkoopsvoorwaarden:

1. Principe:

De panden worden verkocht, sleutel op de deur, volgens de plannen en de tekeningen van de architect, conform de “Technische omschrijving” die de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen niet voltooid is, gebeurd de verkoop aan de hand van hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de Akte van Mede-eigendom.
- De “Technische omschrijving”, die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend algemeen reglement van mede-eigendom.
- De waarborgstelling.

2. Plannen en tekeningen:

Alle op de plannen en tekeningen of in de “Technische omschrijving” opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten.

De kleine verschillen in minder of in meer die mochten worden vastgesteld worden na 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.

3. Meerwerken en wijzigingen:

De meerwerken en wijzigingen die aan voorliggend “Technische omschrijving” ten verzoeken van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren. De bouwheer houdt zich uitdrukkelijk het recht voor om in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden dan ook, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen en wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden materialen als betreffende de in uitvoering gebrachte werkzaamheden, zolang de prijs en kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk was voorzien.

De meerwerken en wijzigingen die zouden worden aangebracht aan de “Technische omschrijving” op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing van het privaat mogen betreffen. Iedere wijziging door de koper heeft een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg en mag geen vertraging meebrengen voor de bouwwerken van de andere eigenaars.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de bouwheer, die ze voor uitvoering eerst dient goed te keuren. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

Alle wijzigingen dienen vooraf te worden betaald, alvorens een en ander wordt uitgevoerd. Na detailplan bespreking wordt voor elke wijziging een forfait van €250,00 coördinatie aangerekend. Er wordt verondersteld geen wijzigingen meer door te geven na detailplan bespreking.

In verband met de opgenomen handelswaarden dient te worden vermeld dat wanneer de koper een andere keuze maakt, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere werkwijze, meer verlies, enzovoorts.

De kopers worden er op gewezen dat de verrekening in meer van vloeren, wandtegels, enzovoorts, steeds gebeurt volgens de totale benodigde hoeveelheden, met inbegrip van afval voor verzagen, versnijden en dergelijke, de levering van minimum hoeveelheden en de verplichting om te kopen met volledige verpakkingen.

4. Ereloon architect:

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

5. Materialen:

Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetisch uitzit van het gebouw waarborgen.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopsplannen zijn enkel en alleen ten indicatieve en informatieve titel.

6. Wederzijdse verbintenissen van partijen:

- A. De bouwheer is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren in overeenstemming met art. 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (hoofdstuk: Koop) enerzijds en de Akte van Mede-eigendom anderzijds.
- B. De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden, zij het dan onder alle waarborg als rechte.
- C. De koper is verplicht de koopsom volledig te betalen zoals werd bedongen en zich verder gedragen conform art.1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (verplichtingen van de koper).
- D. De kopers zijn er toe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privatief als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, uitgegeven door het W.T.C.B., die wordt overhandigd bij de oplevering.

7. Plannen:

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de stabiliteitsingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De aanduidingen van zowel het vaste als losse meubilair, alsook de sanitaire toestellen op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

8. Verzekeringen – overdracht- aansprakelijkheid:

De bouwheer – aannemer heeft een Alle Bouwplaats Risico-polis afgesloten voor de uit te voeren werken.

De bouwheer onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars na oplevering worden overgenomen en zal er de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag.

De overdracht van risico's zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen of desgevallend bij de voorlopige oplevering van de verkochte privatieve delen in het gebouw, indien deze vroeger zouden gebeuren.

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen.

9. Opmerkingen:

9.1. Toegang tot de werf:

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de architect of van een vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

9.2 Zettingen van het gebouw:

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De bouwheer kan ook niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade door zettingen of ingesloten vocht aan werken uitgevoerd door de koper.

De koper wordt dan ook ten zeerste aangeraden om de eventuele schilder- en decoratiewerken pas na 1 jaar aan te vangen.

9.3. Werken uitgevoerd door derden:

Alle werken, uit te voeren door uzelf of door derden, kunnen slechts gebeuren na de voorlopige oplevering en betaling van het appartement.

Speciale voorzichtigheid dient in acht genomen te worden teneinde beschadigingen te voorkomen aan de gemeenschappelijke delen alsook aan de overige privatieve delen van het gebouw.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

9.4. Doorverkoop aan derden:

Bij eventuele doorverkoop van het privaatief door de koper, om welke reden ook, en dit nog vóór de voorlopige oplevering, zal om administratieve en commerciële redenen een extra vergoeding aan de bouwpromotor verschuldigd zijn van €6.050,00 incl. BTW. De eerste koper dient echter wel zelf een bankwaarborg af te leveren aan de nieuwe koper en dus over een kredietlijn te beschikken. De bestaande bankwaarborg afgeleverd door de promotor bouwheer wordt dus niet overgedragen bij doorverkoop door de eerste koper.

9.5. Kosten eerste opkuis:

De privatieve en gemeenschappelijke delen worden voor de voorlopige oplevering bezemschoon opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

Huidige “Technische beschrijving” vormt een geheel met de verkoopsovereenkomst.

Gehecht aan de verkoopsovereenkomst opgemaakt te Oostende op datum van betreffende het appartement

Voor akkoord,

De Koper(s)

Voor akkoord,

Voor cvba Project Planning Degroote
BVBA Xavier Degroote -Gedelegeerd Bestuurder
Vast vertegenwoordigd door
Xavier Degroote