

# RESIDENTIE

## ZUUDMARCT

### A ALGEMEEN

Residentie Zuudmarct is een nieuwbouwproject gelegen op het Wapenplein te Oostende. Deze uitzonderlijke locatie biedt haar bewoners het beste van beide werelden : een zonnige locatie in hartje stad, met alle wooncomfort van dien terwijl u maar op enkele stappen van de zeedijk en het strand verwijderd bent.

*De appartementen worden afgewerkt verkocht volgens:*

De plannen en tekeningen van de architect volgens goedkeuring stedenbouw  
De technische omschrijving  
De basisakte met bijhorend reglement van mede-eigendom

*Het gebouw bestaat uit:*

Handelspand met ingang op het Wapenplein

Burelen met ingang in de Brabantstraat

Garage en autostaanplaatsen met ingang in de Brabantstraat: S1 tot en met S8 en G1 tot en met G3

Appartementen één slaapkamer met zicht op de Brabantstraat:

1 bus 02.01 - 1B bus 02.02 - 1 bus 03.01 - 1B bus 03.02 - 1 bus 04.01 - 1B bus 04.02

1 bus 05.01

Appartementen twee slaapkamers met zicht op de Brabantstraat:

1 bus 01.01 - 1B bus 02.03 - 1B bus 02.01 - 1B bus 03.03 - 1B bus 03.01 - 1B bus 04.03

1B bus 05.01

Appartementen twee slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 01.03 - 1 bus 01.02 - 1 bus 02.03 - 1 bus 02.02 - 1 bus 03.03 - 1 bus 03.02 - 1 bus 04.03

1 bus 04.02

Appartement drie slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 05.02

Appartement drie slaapkamers met zicht op de Brabantstraat:

1B bus 04.01

Bouwheer:

GROEP RENTY & VANHOUTTE

Titanic BVBA

Ten Poele 9

8430 Middelkerke

0477 40 78 77

[francky.renty@gmail.com](mailto:francky.renty@gmail.com)

Makelaar: IMMO DE BEUS  
Christinastraat 31  
8400 Oostende  
059 510 300  
www.debeus.immo  
[info@debeus.immo](mailto:info@debeus.immo)

Architect: ARCHITECTEN AVDK  
Kortrijksestraat 88  
8501 Heule  
056 41 72 13

Instrumenterende Notaris: MAES WIM  
Witte Burg 100 – GV01  
8670 Oostduinkerke  
058 53 38 65

Veiligheidscoördinator: BUREAU NORM  
Proones 30  
8970 Poperinge

EPB Verslaggeving: BUREAU NORM  
Proones 30  
8970 Poperinge

## B BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

### 1 Algemeen

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, structurele, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

Dit verkoopplatenboek verschaft de individuele kopers van de privatieve delen een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

### 2 Residentieel karakter

Architectenbureau AVDK profileert zich op de markt met kwaliteitsvolle hedendaagse architectuur, met veel aandacht voor veiligheid, gebruiksfaciliteiten, privacy en comfort. Residentie Zuudmarct biedt een antwoord op de groeiende vraag naar residentiële woonlocaties op topniveau, binnen de onmiddellijke werkomgeving

### 3 Ruwbouwwerken

#### 3.1 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de architect en de ingenieur stabiliteit. De funderingen worden aangezet op vaste ongeroerde grond. De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid. Teneinde deze te kennen worden er sonderingen uitgevoerd op het terrein.

#### 3.2 Riolering & nutsleidingen

Het gebouw is voorzien van een gescheiden rioleringstelsel, dit wil zeggen dat het afvalwater gescheiden van het regenwater afgevoerd wordt naar de riolering. De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en voorschriften van de bevoegde diensten van stad Oostende. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten. De rioleringsleidingen zijn uitgevoerd in kunststof type polyethyleen (PE) aan het plafond in de kelders of in dikwandige PVC buizen, BENOR gekeurd voor buizen in de volle grond. Uitvoering volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een doorsnede teneinde een vlotte lozing van het afval- en huishoudelijk water te verzekeren; De aansluiting op de openbare riolering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van stad Oostende.

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

#### 3.3 Ondergrondse garageplaatsen ( parkeersysteem )

De hoofdinrit en -uitrit is voorzien van een sectionale poort met elektrische bediening (afstandsbediening en sleutelcontact).

Het parkeersysteem is van het type hydraulische autolift met 3 stopplaatsen. Aan de straatzijde wordt er een groen/rood licht voorzien. De autolift is voorzien van de nodige beveiligingen en wordt gekeurd bij oplevering van het gebouw.

#### 3.4 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

#### 3.5 Bouwwerken in staal

Waar nodig volgens de stabiliteitsingenieur.

#### 3.6 EPB ( Energie Prestatie Binnenklimaat )

De EPB-studie wordt door een gespecialiseerd bureau opgemaakt. Conform de huidige normen zal het gebouw voldoen aan een E-peil van E54 (zonder hernieuwbare energie).

De appartementen aan het Wapenplein zijn voorzien van een ventilatie systeem D (mechanisch afvoer en mechanisch toevoer). De appartementen in de Brabantstraat hebben een ventilatie systeem C+ (CO<sub>2</sub> gestuurd mechanisch afvoer en natuurlijke toevoer).

### 3.7 Voor - en achtergevel

De voor- en achtergevel wordt uitgevoerd in gevelelementen van gepolierd architectonisch beton in combinatie met traditioneel gevelmetselwerk, volgens vorm en oppervlakte voortvloeiend uit een voorafgaandelijke studie opgesteld door de architect.

### 3.8 Niet dragende binnenmuren

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen met een dikte van 9 cm. Waar er verbeterd akoestisch comfort moet gehaald worden zijn de muren ontdubbeld en voorzien van minerale wol.

### 3.9 Dragende binnenmuren

Dragende binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwstenen of betonblokken van 14 cm. Tussen de appartementen wordt naast de dragende muur een snelbouwsteen van 9 cm gemetst. De spouw hiertussen wordt met minerale wol opgevuld om een verbeterde akoestische isolatie te bekomen.

### 3.10 Isolatie (vocht, thermische en akoestische)

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of gelijkwaardige kunststoffolie geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water en heeft een hoge scheur en druk weerstand. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdicht beton. Ook in de spouw van de gevels wordt waar nodig de folie aangebracht.

De luchtsouw tussen het paramentmetselwerk en de spouwisolatie zal volledig zuiver blijven. Binnen- en buitenspouwblad worden verbonden met spouwhaken geplaatst volgens de regels van de kunst.

In de spouw wordt een thermische isolatie aangebracht van 14 cm (Pir of Pur, vastgelegd in functie van de epb studie).

Boven de kelder wordt een uitvulling met Pur voorzien die thermisch isolerend functioneert (dikte in functie van de epb studie). Tussen de verdiepingen wordt gebruik gemaakt van een isolerende mortel (dikte in functie van de epb studie). Deze laag bedekt alle buizen van zowel elektriciteit, verwarming en waterleiding. Daarop komt een akoestische mat waarop de chape wordt aangebracht. De op deze manier bekomen chape heet een “zwevende chape”.

Alle gemeenschappelijke kokers worden akoestisch geïsoleerd met minerale wol, dit zorgt ervoor dat het geluid via de kokers tot een minimum wordt herleid.

3.11 De vloerplaten zijn van het type 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.

### 3.12 Dorpels

Alle buitendorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen (bij ramen tot op grondniveau en volledig gelijkvloers). 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.

De raamdorpels (bij ramen tot borstweringshoogte) bestaan uit gemoffeld aluminium. Deze worden aangebracht samen met de ramen. Indien noodzakelijk worden ze eveneens uitgevoerd in blauwe hardsteen of architectonisch beton.

### 3.13 Daken

Alle dakconstructies voldoen aan de huidige isolatienormen.

#### Hellende daken:

De 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 architect. Het daktype is van het gesloten type, wat neer komt op een isolerende onderdakplaat (type Celit 4D), waarop tengellatten en panlatten worden genageld.

Tussen de dakspanten wordt er 23 cm minerale wol geplaatst en afgewerkt met een dampscherm. Deze uitvoering zorgt voor een perfecte luchtdichte afwerking. Het geheel wordt geplaatst door een gespecialiseerde en erkende firma, volgens de regels van de kunst. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder.

De dakbedekking wordt uitgevoerd met pannen in gebakken aarde, kleur en keuze te bepalen door de architect. De nok wordt afgewerkt met geprofileerde pannen.

#### Platte daken:

Op de proper gemaakte draagvloer wordt een laag isolerende mortel gespoten en uitgestreken. Hierop wordt een dampscherm aangebracht waarop thermische isolatieplaten (Pur of Pir, dikte volgens epb studie) komen.

De dichting wordt uitgevoerd met kunststofbanen door een gespecialiseerde aannemer die de nodige garanties kan geven.

### 3.14 Hemelwaterafvoer

De afvoerbuizen van het hemelwater worden deels uitgevoerd in PE (in de kokers en de spouw) en deels in gepatineerde zink (daar waar zichtbaar op de gevel) met aangepaste diameter, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingsstukken met de riolering.

### 3.15 Terrassen

#### Appartementen twee slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 01.03 - 1 bus 01.02 - 1 bus 02.03 - 1 bus 02.02 - 1 bus 03.03 - 1 bus 03.02 - 1 bus 04.03  
1 bus 04.02

De terrassen worden bekleed met keramische tegels met open voeg en geplaatst op kunststof tegel dragers. Kleur en structuur te bepalen door de bouwheer.

De balkon terrassen worden vervaardigd in geprefabriceerde fijn korrelig 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.

### 3.16 Pleisterwerken

De wanden in snelbouw-, betonstenen en betonwanden worden afgewerkt met pleisterwerk, dat glad wordt afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve aan de deurkozijnen. De raam- en deurslagen worden aan de binnenzijde uitgepleisterd. De horizontale plafonds worden afgewerkt in spuitplamuur. Een plaatselijk vals plafond wordt voorzien daar waar eventuele ventilatiebuizen zouden verlopen in de hal, wc, badkamer, hierin worden de nodige toegangsluiken voor brandkleppen voorzien. Dit plafond wordt afgewerkt door de schilder van de koper. De muren van de douches worden gecementeerd om een betere hechting van de wandtegels te garanderen en om vochtproblemen te vermijden. De muren in de autostandplaats, garagebox, gemeenschappelijke berging, fietsenberging, tellerlokalen, kindervagens, vuilnis, enz... worden niet gepleisterd of afgewerkt met spuitplamuur, de muren worden meegaand opgevoegd. De wanden van de trapzaal worden afgewerkt met pleister, de onderzijde van de trap wordt niet bepleisterd.

### 3.17 Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk (ramen en deuren) worden op maat gemaakt. Deze worden opgemeten door de aannemer buitenschrijnwerk na plaatsing van de dorpels. Alle vaste-, draai- en schuiframen zijn aangeduid op de gevelplannen, opgesteld door de architect. De dubbele beglazing 1.0 (k-waarde) komt de isolatie sterk ten goede. Waar nodig is de beglazing gelaagd. Hier worden ook de nodige roosters geplaatst voor de ventilatie volgens de epb studie. De opdraaiende ramen op de verdiepingen zullen voorzien worden van een glazen balustrade tot op de wettelijke hoogte, dit om als valbeveiliging te fungeren. Standaard voorzien wij onze buitendeuren van inbraakvertragend sluitwerk.

#### Appartementen kant Wapenplein en gelijkvloers kant Brabantstraat:

Hier worden de ramen en deuren vervaardigd met aluminium profielen (geanodiseerd en gelakt = met kustbehandeling). Het kleur wordt door de bouwheer bepaald. De profielen zijn thermisch onderbroken, hebben een dubbele dichting en minstens 3 kamers.

De toegang tot de terrassen wordt standaard voorzien van een hefdraaideur met het oog op een goede akoestiek.

Als optie is de plaatsing van een schuifraam mogelijk.

#### Appartementen kant Brabantstraat:

Hier worden de ramen vervaardigd in thermisch isolerende raamprofielen in hoogwaardige PVC. Het kleur wordt bepaald door de bouwheer. De profielen hebben meerdere dichtingen en kamers.

### 3.18 Inkomdeur van het appartement

De appartement inkomdeuren zijn vlakke, effen branddeuren met een houten omlijsting, klaar om te schilderen. De deuren hebben een brandweerstand van Rf ½ half uur volgens de richtlijnen van de brandweer en volgens de gegevens van de plannen.

### 3.19 Binnendeuren van het appartement

De binnendeuren zijn volledig afgewerkt in EBC witlak met inox scharnieren en L-model deurkruk. De bekleding en omlijstingen zijn eveneens afgewerkt in witlak. Alle onderdelen voldoen aan hoge kwaliteitsnormen. Het deuroppervlak van de EBC witlak deur is behandeld door het unieke EBC procédé waarbij de laklaag door middel van elektronen wordt uitgehard. Bijkomende voordelen van deze deurelementen zijn de hoge kleurvastheid en krasbestendigheid.

Tussen de inkomhal en de woonkamer wordt steeds een opaal glazen securit deur geplaatst, met witlak omlijsting en rolslot.

### 3.20 Slot en sluitwerk

Het slot en sluitwerk is inbegrepen. De binnendeuren in de appartementen worden voorzien van een slotkast met dag- en nachtslot voor een baardsleutel.

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een 5-puntsluiting en een spionoog. Ze krijgen ook een dag- en nachtslot voor een eurocilinder.

De deuren van de gemeenschappelijke delen worden ook voorzien van een dag- en nachtslot voor een eurocilinder. Er wordt een speciale, gepatenteerde sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat men per appartement maar één toegangssleutel nodig heeft.

### 3.21 Binnentrappen

In de duplexappartementen worden beide verdiepingen verbonden met een open trap met leuning, uitgevoerd in eerste keus beuk en afgewerkt met twee lagen kleurloze spuitvernis. De leuning zelf wordt uitgevoerd in combinatie van hout en inox.

### 3.22 Verlaagde plafonds

Waar nodig voor de doorvoer van de verluchttingsbuizen of leidingen, worden stevige verlaagde effen plafonds geplaatst door middel van gipsplaten op lattenwerk. Dit plafond wordt afgewerkt door de schilder van de koper.

### 3.23 Huislift in duplex appartementen

In appartement 1 bus 05.02 wordt er een speciaal ontworpen huislift geplaatst om een verticale verplaatsing in het appartement mogelijk te maken. Deze lift wordt hydraulisch aangedreven met een maximum snelheid van 0,15 m/s. De aandrijving bestaat uit een elektrohydraulische aandrijving. Deze aandrijving bevindt zich samen met de besturing in een compacte besturingskast (= de Power-Unit). De besturing is uitgerust met een geavanceerde microprocessor die een storingsvrij gebruik garandeert. De bediening bestaat uit de 'hold-to-run'-bediening, een vasthoudbesturingssysteem, waarbij de gewenste verdiepknop met brailletekens gedurende de rit van de lift ingedrukt moet worden gehouden. De lift stopt automatisch op de gewenste verdieping. Bij stroomuitval keert de lift automatisch terug naar de dichtstbijzijnde verdieping, waarbij de deuren automatisch geopend worden. De voorziene noodaccu brengt de lift naar het laagste niveau.

## 4 Elektrische installatie

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de stroomleverende maatschappijen en de berekeningen van de ingenieur technieken en dit conform AREI. Conform de aanduiding op het elektrisch detailplan en het technisch reglement der elektriciteit bedrijven van België zullen de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten worden geplaatst. In onze standaard afwerking zijn op alle nodige plaatsen licht, elektriciteit, teledistributie en telefoon faciliteiten voorzien. Afhankelijk van de wensen van de klant kan er samen met de architect en installateur eventuele wijzigingen in het elektrisch detailplan worden aangevraagd mits verrekening. De gehele elektrische installatie wordt voor ingebruikname gekeurd door een erkend controle organisme.

### 4.1 Elektrische punten en lichtpunten privatieven

De individuele elektrische uitrusting van elk privaat is uitgetekend op het technisch verkoopplan van elk appartement. Deze wordt ter goedkeuring door de koper getekend.

De stroombekabeling van het gebouw is strikt individueel en van het ingewerkte type, hermetisch afgesloten waar de reglementen dit voorschrijven. Verdeelkolommen scheiden de elektriciteit van de gemeenschappelijke en privaatieve delen. Elk appartement wordt voorzien van 220 volt op twee fazen. In het teller lokaal in de kelder bevinden zich de hoofdzekering en de individuele tellers. Uiteraard kan gebruik gemaakt worden van tweevoudig uurtarief. In elk appartement is er een verdeelbord met automatische zekeringen en differentieel schakelaars, vanaf dit verdeelbord vertrekken alle kabels van de lichtschaakelaars en contactdozen. Tevens komen alle netwerken en telefoon kabels centraal in de berging terecht, dit maakt een digitaal multimedia of computer concept in het appartement mogelijk. Alle schakelaars, stopcontacten en andere zijn standaard van het merk Niko of gelijkwaardig.

In de appartementen zicht Wapenplein wordt een basissysteem domotica voorzien. Alle lichtpunten en bedieningspunten worden verbonden met de centrale zekeringskast. Dit omvat een extra bekabeling, grotere kast en modules om de lampen te sturen. Er is een basis programma voorzien, met als extra een 'alles uit functie', en een 'alles uit' per verdiep. Deze installatie biedt de mogelijkheid om uitgebreid te worden met dimmers en modules voor de bediening via ipad, smartphone,.... Deze uitbreiding is niet voorzien in het basis domotica pakket.

*Standaard wordt het volgende voorzien:*

#### *Woonkamer*

- Twee lichtpunten : zithoek en eetplaats
- Aansluitpunt TV distributie
- Aansluiting data bekabeling
- Aansluitpunt telefoon
- Zes geaarde stopcontacten op plinthoogte

#### *Keuken*

- Eén stopcontact wordt voorzien voor ieder inbouwtoestel
- Vier geaarde stopcontacten boven het keukenwerkblad
- Lichtpunt plafond
- Lichtpunt voor TL lamp onder de keukenhangkasten

#### *Hal*



- Twee lichtpunten in het plafond
- Eén geaard stopcontact op plintheogte

#### *Toilet*

- Eén lichtpunt

#### *Berging*

- Een lichtpunt in het plafond
- Twee geaarde stopcontacten op plintheogte
- Geaard stopcontact voor verwarmingsketel
- Aansluiting ventilatie unit
- Twee geaarde stopcontacten op hoogte voor aansluiting wasmachine
- Aankomst alle distributie, telefoon en netwerkkabels
- Zekeringkast

#### *Badkamer*

- Eén lichtpunt plafond
- Bekabeling voor de geïntegreerde verlichting van de spiegelkast
- Twee geaarde stopcontact boven het lavaboblad

#### *Slaapkamer*

- Eén lichtpunt op het plafond
- Aansluitingspunt TV distributie
- Aansluitingspunt data kabeling
- Vier stopcontacten op plintheogte

## 4.2 Elektrische punten en lichtpunten gemene delen

Volgende elektrische installaties zijn voorzien.

- Lichtpunten werken op bewegingsdetectoren in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Buiten verlichting
- Voorzieningen voor de brandbeveiliging conform de lokale brandweervoorschriften
- Lichtpunten, bewegingsdetectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal
- Een volledige videofoon installatie verbindt alle appartementen met de inkomhal van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een knop voor het bedienen van het elektrisch deurslot. Een belinstallatie met drukknop wordt voorzien aan de inkomdeur van het appartement.
- Tellerkasten volgens richtlijnen van de stroomleverende maatschappij

## 5 Sanitaire installatie

Aan de intekening van alle badkamers, douchekamers en toiletten is een grondige studie voorafgegaan door de bouwheer en architect. De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde plaatsingsfirma aangesteld door de bouwheer. Binnen onze hoogwaardige standaardafwerking en afhankelijk van het type badkamer, douche of toilet zijn er verschillende keuzemogelijkheden; De voorziene afwerking is terug te vinden op het plan en de keuzes worden gemaakt in de toonzaal. Bij andere keuzes of samenstelling gebeuren de eventuele verrekningen in meer rechtstreeks in de toonzaal.

In het technische omschrijving is er info terug te vinden van de gebruikte materialen.

De op de verkoopplannen ingetekende badkamers zijn enkel te beschouwen als mogelijke inrichting. In het budget is volgende standaard uitrusting voorzien.

### 5.1 Leidingen

De toevoerleidingen van koud en warm water in het appartement worden uitgevoerd in PP, PE of VPE (met alu binnenmantel buis in buis (type Alpex of gelijkwaardig). Geen koppelingen in de grond of chape, alle aansluitingen gebeuren in een collector die zich in de berging bevindt. De afvoerleidingen zijn vervaardigd uit hoge kwaliteit PE of gelijkwaardig.

### 5.2 Waterteller

Uiteraard heeft elk appartement zijn eigen waterteller, deze bevindt zich in het tellerlokaal in de kelder. Het private gebruik wordt na opname van de eigen waterteller rechtstreeks met het nutsbedrijf verrekend.

### 5.3 Toilet

Overal waar voorzien op plan wordt een volledig ingewerkt hangtoilet in wit porselein, merk type te bepalen door bouwheer. Volledig geëmailleerd van binnen en buiten. De spoeling wordt mogelijk gemaakt door een Geberit Sanbloc installatie. Design kunststof bedieningsplaat aan de buitenkant, spoeltechniek met 2 toetsen voor een spoeling met twee spoelwaterhoeveelheden.

Inbegrepen:

- een verchromde papierhouder
- een handwasbakje in wit porselein met luxe sifon
- een wandspiegel

HW : 660,00 € excl. btw

### 5.4 Badkamer meubilair

De uitrusting zoals aangeduid op de plannen is inbegrepen in de verkoopprijs. Volgens het type appartement zijn volgende zaken inbegrepen. Lavabomeubel(s) met 1 of 2 wastafels. Het meubel omvat spiegelkasten, onderkasten, verlichting en stopcontact. Het meubel is voorzien van 1 of 2 mengkranen afhankelijk van het type meubel.

Handelswaarde met 1 wastafel : € 1.780 excl. BTW

Handelswaarde met 2 wastafels : € 2.400 excl. BTW

### 5.5 Douche met wand

Douche

Het geheel van de douche bestaat uit een douchetub in acryl, verstevigd met polyester vezels merk Diana, 90 x 90 x 4 in vlak wit. Deze wordt geplaatst zodat er een minimale opstap is. Design thermostatisch kraan voorzien van Hansgrohe, type Ecostat S Chrom samen met douche handset Unica Croma 100 Vario in chroom en met de douche glijstang set Unica

Vario in chroom en met zeepschaal van Hansgrohe. Brede douchedraaideur van het merk Novellini, type Roma in helder glas in aluminium profiel.

Handelswaarde € 950 excl. B.T.W en plaatsing inbegrepen

## 5.6 Berging

In de berging worden 2 dubbeldienstkranen KW voorzien (1 voor aansluiting wasmachine en 1 vrije). Tevens is er een afvoer voor de wasmachine aanwezig.

## 6 Centrale verwarming

### Algemeen

Het gebouw wordt gebouwd volgens strenge energienormen en voldoet aan de eisen van de normering. De installatie van de centrale verwarming en productie van het warm water is strikt individueel per appartement.

De privatieven worden individueel verwarmd op aardgas met een individuele gaswandketel met doorstroomwatervoorziening. De verwarmingsketel is van het gesloten type, condenserend, met individuele concentrische rookgas afvoerschouwen voor aansluiting op de CLV schouwen. Wij kozen voor het kwalitatief topmerk. De ketel draagt het HR TOP label hetgeen een garantie biedt op een uiterst laag verbruik. De verwarmingsketel wordt opgehangen in de berging van elk appartement. De verwarmingsketel staat in voor de verwarming van de radiatoren en de productie van warm water. Sturing met dag- en nacht thermostaat.

### 6.1 Radiatoren (vloerverwarming mogelijk mits meerprijs)

Appartementen één slaapkamer met zicht op de Brabantstraat :

1 bus 02.01 - 1B bus 02.02 - 1 bus 03.01 - 1B bus 03.02 - 1 bus 04.01 - 1B bus 04.02  
1 bus 05.01

Appartementen twee slaapkamers met zicht op de Brabantstraat :

1 bus 01.01 - 1B bus 02.03 - 1B bus 02.01 - 1B bus 03.03 - 1B bus 03.01 - 1B bus 04.03  
1B bus 05.01

Appartementen drie slaapkamers met zicht op de Brabantstraat :

1B bus 04.01

De radiatoren zijn plaatstaal radiatoren, van de producent Radson of gelijkwaardig. Uitvoering in witte kleur en voorzien van een thermostatische radiatorkraan en een ontluchtings- en afsluitkraan. Een regelbare ruimte thermostaat wordt geplaatst om dusdanig een gewaarborgde temperatuur te leveren bij een buitentemperatuur van -10° C :

- Living : 22 graden
- Slaapkamer en hall : 18 graden
- Badkamer : 24 graden

Deze radiatoren worden aangesloten rechtstreeks vanuit de muur via een twee pijpsysteem, zo worden ontsierde vloeronderbrekingen vermeden. De leidingen naar de radiatoren zijn van het type VPE met alu binnenmantel, buis in buis (type Alpex of gelijkwaardig). De leidingen vertrekken vanuit collectoren in messing. Andere stijlen en kleuren radiatoren kunnen worden gekozen, al dan niet mits verrekening in meer.

## 6.2 Thermostaat

Er is één centrale modulerende elektronische klokthermostaat in de woonkamer. Op alle individuele radiatoren komen thermostaatkoppen, op deze manier wordt een optimaal comfort verenigd met een zuinige werking.

De programmeerbare kamerthermostaat voor de cv installatie regelt ook de temperatuur van de warm water productie. Met deze thermostaat kunt u verschillende gewenste temperaturen instellen, voor diverse momenten op de dag en voor de verschillende dagen van de week. Er is tevens een automatische stand.

## 6.3 Vloerverwarming

Appartementen twee en drie slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 01.03 - 1 bus 01.02 - 1 bus 02.03 - 1 bus 02.02 - 1 bus 03.03 - 1 bus 03.02 - 1 bus 04.03  
1 bus 04.02 - 1 bus 05.02

De verwarming van deze appartementen gebeurt door vloerverwarming. Dit is een totaaloplossing, die u een ongekend woon - en werkcomfort levert. Niets is gezelliger dan de zalige warmte die uit vloer opstijgt.

Vloerverwarming werkt op lage temperatuur en de warmte afgifte is verdeeld over het ganse vloeroppervlak. Hierdoor wordt een zeer gunstig temperatuurprofiel bekomen, dat nauw aansluit bij de ideale temperatuurverdeling. Het gevolg van dit gunstig temperatuur profiel is dat de ruimte temperatuur tot 2° C mag verlaagd worden zonder een verlies aan warmte comfort, dit resulteert in een besparing op uw energie factuur. Door de lage watertemperatuur in het vloerverwarmingssysteem kan de condens ketel maximum condenseren wat zijn rendement optimaliseert. De ketel wordt uitgerust met een weersafhankelijke regeling met buitenvoeler. De leefruimte wordt als referentieruimte gebruikt voor de regeling van het vloerverwarmingssysteem.

In de slaapkamers en badkamer worden radiatoren geplaatst.

De installatie wordt uitgerust met een afstandsbediening per GSM die toelaat de installatie volledig in en uit te schakelen via eenvoudige sms. Op die manier kan u ook bij gebruik als tweede verblijf ten volle en onmiddellijk genieten van uw appartement.

De vloerverwarming wordt gerealiseerd met behulp van kunststof leidingen die ingebouwd worden in de chape, waaraan een additief toegevoegd wordt om de warmtegeleiding, de buig- en de drukvastheid te verbeteren. Onder de ketel wordt de collector geplaatst, die voorzien is van de nodige regelventielen

- Living : 22 graden
- Slaapkamer en hall : 18 graden
- Badkamer : 24 graden

## 7 Ventilatie

Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd conform de regelgeving inzake EPB.

Het toegepaste systeem is van het type D voorzien met warmterecuperatie, goedgekeurd door het EN308-certificaat. Er wordt mechanische luchttoevoer voorzien in leefruimte en slaapkamers en mechanische afzuiging in natte ruimtes zoals keuken, badkamer, toilet en wasruimte/berging.

De ventilatie-unit staat opgesteld in de berging tenzij anders vermeld op de plannen. Van daaruit bereikt via gegalvaniseerde kanalen de verse lucht de droge ruimtes en wordt de lucht uit de natte ruimtes afgevoerd. De ventilatie-unit recupereert warmte uit de afgevoerde lucht en geeft deze terug af aan het appartement via de toegevoerde lucht.

In alle keukens is een dampkap met motor (300 m<sup>3</sup>/h) voorzien.

Droogkasten worden niet afgezoegen. De koper dient zich te voorzien van een droogkast met ingebouwde condensatie.

## 8 Vloer- en wandafwerking

Het gamma van de vloer- en wandbekleding wordt bepaald door de bouwheer en wordt voorgesteld in de toonzaal van de aangeduide speciaal zaak. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individueel besproken keuze. De keuze mogelijkheid vervalt naarmate de vordering der werken dit vereist.

## 9 Chape & vloerisolatie

Alle vloerbekledingen worden verlijmd op een egale en kwalitatieve cementchape volgens de regels van de kunst. De chape laag zelf wordt gegoten op een laag akoestische- en geluidisolatie, bijkomend worden de kanten opgetrokken om geluidsvoortplanting te vermijden. De akoestische laag bestaat uit twee componenten, een vilt laag en een laag cement vermengt met polystereen korrels. De vilt laag voorkomt de voortplanting van aanrakingsgeluiden en de isolatie laag zorgt voor een zeer goede warmte isolatie. Op deze manier bekomen we een zwevende chape.

## 10 Vloertegels en plinten

### 10.1 Privatieven

In alle lokalen is er een gekleurde keramische tegelvloer afwerking voorzien, inclusief plint. Vloeren, geleverd en geplaatst, met bijbehorende plint hebben een particuliere handelswaarde van € 90,00/m<sup>2</sup> incl. B.T.W., geleverd en geplaatst.

### 10.2 Gemeenschappelijke hallen

De vloer van de gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers en de verdiepingen wordt afgewerkt met keramische tegels en plinten, de keuze wordt bepaald door de bouwheer.

### 10.3 Wandtegels

In de badkamer en in het toilet sluiten de wandtegels onmiddellijk aan op de vloer, dus zonder plint. In de keuken worden er enkel en alleen tussen onder- en bovenkasten wandtegels geplaatst. In de berging zijn er geen wandtegels voorzien.

Badkamer en toilet worden uitgevoerd tot plafond hoogte of onderliggende balken, en eindigend op een volle tegel. De wandtegels hebben een particuliere handelswaarde van € 70,00/m<sup>2</sup>, inclusief BTW, geleverd en geplaatst.

In de keuken worden er wandtegels voorzien met een particuliere handelswaarde van € 70,00/m<sup>2</sup>, inclusief BTW, geleverd en geplaatst. Deze worden enkel en alleen geplaatst tussen onder – en bovenkasten.

Er worden geen wandtegels voorzien in de berging

#### 10.4 Laminaat

Appartementen één slaapkamer met zicht op de Brabantstraat:

1 bus 02.01 - 1B bus 02.02 - 1 bus 03.01 - 1B bus 03.02 - 1 bus 04.01 - 1B bus 04.02  
1 bus 05.01

Appartementen twee slaapkamers met zicht op de Brabantstraat:

1 bus 01.01 - 1B bus 02.03 - 1B bus 02.01 - 1B bus 03.03 - 1B bus 03.01 - 1B bus 04.03  
1B bus 05.01

Appartementen drie slaapkamers met zicht op de Brabantstraat:

1B bus 04.01

Is niet voorzien in de standaard afwerking, indien geopteerd wordt voor laminaat wordt de particuliere prijs, handelswaarde en plaatsing verrekend. De keuze kan gemaakt worden in de toonzaal van de aangeduide speciaalzaak door de bouwheer.

Appartementen twee slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 01.03 - 1 bus 01.02 - 1 bus 02.03 - 1 bus 02.02 - 1 bus 03.03 - 1 bus 03.02 - 1 bus 04.03  
1 bus 04.02

Appartement drie slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 05.02

De keuze tussen vloertegels of laminaat is voorzien in de standaard afwerking. De keuze kan gemaakt worden in de toonzaal van een door de bouwheer aangeduide speciaalzaak.

#### 10.5 Raamtabletten

Waar aangeduid door de architect worden de ramen voorzien van een venstertablet in natuursteen van 2 cm dik. Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt, eventueel zijn keuzes buiten het standaard gamma mogelijk bij de aangeduide leverancier.

#### 10.6 Min- en meerprijzen

Bij keuze door de koper van goedkopere materialen worden geen minprijzen verrekend. Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere handelswaarde van de materialen en in functie van eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

#### 10.7 Plafonds:

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

## 11 Keuken

### Algemeen

Aan de keukeninrichting is een grondige studie aan voorafgegaan, deze vond het evenwicht tussen optimale benutting van de ruimte, voldoende kastruimte en praktisch alledaags gebruik. De keukeninrichting wordt ontworpen, gemaakt en geplaatst door een gekende Belgische keukenfabrikant. Onze standaard keuken biedt vele keuzes qua materialen, kleuren en fronten. Mocht u specifieke eisen stellen is alle mogelijk in overleg, al dan niet tegen meerprijs die rechtstreeks wordt afgehandeld. In de toonzaal van de fabrikant wordt het keukenplan besproken en de keuzes gemaakt. Keukenplan per type appartement is beschikbaar.

Voorziene handelswaarde inclusief BTW - € 17 000,00

Appartementen twee en drie slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 01.03 - 1 bus 01.02 - 1 bus 02.03 - 1 bus 02.02 - 1 bus 03.03 - 1 bus 03.02 - 1 bus 04.03  
1 bus 04.02

Voorziene handelswaarde inclusief BTW - € 15 000,00

Appartementen twee en drie slaapkamers met zicht op de Brabantstraat:

1 bus 01.01 - 1B bus 02.03 - 1B bus 02.01 - 1B bus 03.03 - 1B bus 03.01 - 1B bus 04.03  
1B bus 05.01 - 1B bus 04.01

Voorziene handelswaarde inclusief BTW - € 12 500,00

Appartementen één slaapkamer met zicht op de Brabantstraat:

1 bus 02.01 - 1B bus 02.02 - 1 bus 03.01 - 1B bus 03.02 - 1 bus 04.01 - 1B bus 04.02  
1 bus 05.01

### 11.1 Keukenmeubilair

De deuren en het corpus worden vervaardigd uit spaanderplaat van 18 mm dikte, alle deuren worden netjes afgewerkt met een stootvaste ABS band. Het keukenwerkblad is 40 mm dik. Spoeltafels (wasbak + druiplak) in roestvrij staal met verchromde ééngreepsmengkraan zijn van het merk Franke / Grohe of gelijkwaardig. Alle lades en deuren zijn greepeloos. Vuilnisemmer en besteklade zijn voorzien.

Voor de deuren, werkbladen, lades en handgrepen is er een ruime keuze mogelijkheid aan kleuren en stijlen binnen de standaard afwerking verkrijgbaar, te bezichtigen en samen te stellen bij de fabrikant.

Voor een voorbeeld van het kraanwerk en spoeltafel verwijzen we naar het aanvullend lastenboek.

### 11.2 Elektrische inbouwtoestellen

Appartementen twee en drie slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 01.03 - 1 bus 01.02 - 1 bus 02.03 - 1 bus 02.02 - 1 bus 03.03 - 1 bus 03.02 - 1 bus 04.03  
1 bus 04.02 - 1 bus 05.02

MIELE combi – oven : combinatiewerking grill – heteluchtoven - microgolfoven  
MIELE keramische kookplaat met vlakke rand in roestvrij staal  
MIELE koelkast en vriesvak  
MIELE vaatwasmachine

MIELE dampkap

Appartementen één slaapkamer met zicht op de Brabantstraat:

1 bus 02.01 - 1B bus 02.02 - 1 bus 03.01 - 1B bus 03.02 - 1 bus 04.01 - 1B bus 04.02  
1 bus 05.01

Appartementen twee slaapkamers met zicht op de Brabantstraat :

1 bus 01.01 - 1B bus 02.03 - 1B bus 02.01 - 1B bus 03.03 - 1B bus 03.01 - 1B bus 04.03  
1B bus 05.01

Appartementen drie slaapkamers met zicht op de Brabantstraat :

1B bus 04.01

SIEMENS combi – oven : combinatiewerking grill – heteluchtoven - microgolfoven  
SIEMENS keramische kookplaat met vlakke rand in roestvrij staal  
SIEMENS koelkast en vriesvak  
SIEMENS vaatwasmachine  
SIEMENS dampkap

## 12 Liftinstallatie

Deze lift van de hoogste kwaliteit, voorzien van automatische op- peilstelling, telescopische schuifdeuren en is uiteraard zo goed als geruisloos. De keuze van deze kwaliteit garandeert een lage onderhoudskost voor de toekomstige mede eigenaars. Deze lift voor 6 personen stopt op ieder verdieping, heeft een verdiepingsaanduiding en is gemakkelijk te bedienen. Bovendien zal de liftkooi conform het design van de inkomhal, op een luxueuze manier worden afgewerkt. De vloerbedekking van de liftkooi wordt uitgevoerd in dezelfde betegeling als de inkomhal. De lift zal beantwoorden aan alle voorschriften op het gebied van veiligheid en pas in dienst treden na controle door een erkende controle instantie. De lift is toegankelijk voor rolstoel gebruikers.

## 13 Inkomhal

De inkomhal is voorzien van :

- Brievenbussen met ingebouwde naamplaat met nummering.
- Videofooninstallatie
- Vloerbekleding in keramisch materiaal (natuursteenlook) met bijbehorende plinten
- De deur tussen inkom en sas naar trap en lift is voorzien van een elektrisch slot, te bedienen van in het appartement via de videofoon
- Verlichtingsarmaturen
- Wandafwerking identiek als de tegels, kant brievenbussen
- Schilderwerken
- Spiegel



## 14 Brandbeveiliging

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

## 15 Schilderwerken

Appartementen twee en drie slaapkamers met zicht op het Wapenplein:

1 bus 01.03 - 1 bus 01.02 - 1 bus 02.03 - 1 bus 02.02 - 1 bus 03.03 - 1 bus 03.02 - 1 bus 04.03  
1 bus 04.02 - 1 bus 05.02

Zijn de schilderwerken van de muren in de prijs inbegrepen, deze worden uitgevoerd door decoratie bedrijf N.V. Cornelis uit Oostende. (max. 3 verschillende kleuren in het ganse appartement, en beperkt tot 1 kleur per ruimte)

De klant kan voor eigen rekening en op eigen initiatief eveneens bij N.V Cornelis terecht voor een uitgebreide uitvoering of voor een gespecialiseerd interieuradvies, gaande van gordijnen tot verdere interieur-inrichting.

Appartementen één slaapkamer met zicht op de Brabantstraat :

1 bus 02.01 - 1B bus 02.02 - 1 bus 03.01 - 1B bus 03.02 - 1 bus 04.01 - 1B bus 04.02  
1 bus 05.01

Appartementen twee slaapkamers met zicht op de Brabantstraat :

1 bus 01.01 - 1B bus 02.03 - 1B bus 02.01 - 1B bus 03.03 - 1B bus 03.01 - 1B bus 04.03  
1B bus 05.01

Appartementen drie slaapkamers met zicht op de Brabantstraat :

1B bus 04.01

Zijn geen schilderwerken noch behang voorzien in de privatieven.

Voor de gemene delen zijn de nodige schilderwerken voorzien.

## 16 Kokers

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiebuizen, de gecombineerde luchttoevoer- en verbrandingsgasafvoer van de CV installatie en de andere nutsvoorzieningen.

## 17 Oplevering

Het gebouw wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

## 18 Signalisatie

De signalisatie volgens de geldende brandweernormen is inbegrepen met onder meer aanduiding niveau in de liftsassen en traphallen, aanduiding vluchtwegen en uitgangen, aanduidingen brandbestrijdingsmiddelen, appartement nummers, benamingen van het complex, benaming gemeenschappelijke lokalen en parkeerplaatsen. Deze worden in samenspraak met de syndicus na de oplevering gemene delen geplaatst.

## 19 Traphal

De traphal doet dienst als gewone trap en is erkend als vluchtweg in geval van brand. De uitvoering verloopt 100 % conform de geldende evacuatie normen van de bevoegde instanties. De trappen worden uitgevoerd in gladde beton met kunststof anti-slip neus. Trappleuning in metaal of aluminium is voorzien. Automatische lichtsakelaars met minuterie. De deuren zijn zelfsluitend en zijn geschilderd. In de bovengrondse traphal zijn de muren gepleisterd en geschilderd. De vlakke delen van het plafond worden voorzien van spuitplamuur en geschilderd.

### 19.1 Hal op elke verdieping

De vloeren en plinten in de gemeenschappelijke delen worden gelegd in een passende tegel van duurzame kwaliteit en met oog voor een klasse volle afweking. De plafonds worden bedekt met een spuitplamuur met een gladde en effen afwerking. De muren, inkomdeuren en deuren naar de traphal worden geschilderd in kleuren die de standing van het gebouw alle eer aan doet. Brandhaspel en brandblusapparaat worden geplaatst in een ingemaakte kast. Op elke verdieping is een automatische lichtsakelaar en minuterie aanwezig. In nood is er een nood verlichtingstoestel. De kosten van elektriciteit en water in de algemene delen wordt vastgesteld door de nutsmaatschappij en wordt verrekend door de syndicus in functie van de in de basisakte vermelde duizendsten.

### 19.2 Centrale inkomhal

Luxe kwaliteitsvloer natuursteenlook en wandbekleding (kant brievenbussen). Vloermat ingebouwd in aluminium profiel volgens formaat tegels. Op de wand tegenover de brievenbussen wordt een kwaliteitsspiegel.

## 0C ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

### 3.1 Algemene bepalingen

De prijs is vast en er wordt geen prijsherzieningsformule toegepast

De betalingen van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De kopers van de particulieren kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven of bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst ter kennis brengen aan de bouwheer Titanic BVBA, Ten Poele 9 te 8430 Middelkerke. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen, de koper wordt op de hoogte gebracht van het gevolg dat er aan gegeven wordt.

De reglementering van het ARAB ( Algemeen arbeidsreglement ), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen.

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

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- ABR verzekering ( waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- Brand, storm en waterschade verzekering ( waarborg tijdens het bouwproces )

De aansluiting van riolering, water, tv distributie, gas en elektriciteit zijn ten laste van de koper, € 3000,00 + BTW per appartement. Voor het opmaken van het postinterventie dossier wordt € 250,00 + BTW aangerekend per appartement. Voor het opmaken van het EPB verslag wordt € 375,00 + BTW aangerekend per appartement. Alle Gemeentelijke, Provincie en Vlaams Gewest taksen op bouwwerken, het aandeel in de kosten basisakte en alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte, de registratierechten en BTW zijn ten laste van de koper en worden aangerekend door de notaris of de promotor bij het verlijden van de authentieke akte. De verschillende nutsleidingen worden rechtstreeks op naam van de klant aangevraagd.

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

Conform de wet Breyne geeft de bouwheer een 100 % voltooiing waarborg

Alle tekeningen, schetsen, foto's, voorbeelden etc. zijn puur informatief en niet bindend. Alle vermelde toestellen, merken, series, reeksen etc. zijn onder voorbehoud van beschikbaarheid en aanpassingen.

### 3.2 Uitvoeringvoorwaarden

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden aan de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien : staking, zelfs gedeeltelijk, heirkraft voortvloeiende uit oorlog; opstand, moeilijkheden met verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, enzovoort deze opsomming is niet beperkend.

In geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling. De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet ( regen, vorst, hevige wind, enz. ) worden opgetekend in de werf verslagen en schorsen de uitvoeringstermijn. Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare weerverletdagen wordt beschouwd:

- Dagen met en- of minimumtemperaturen onder de 2 graden Celsius
- Dagen met meer dan 2 uur regen per etmaal

- Dagen met maximum windsnelheden boven de 60 km/u

De verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot verbreking van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schade vergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld per kalenderdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welk ander, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de bouwheer. De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

### 3.3 Plannen en materialen

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

Alle tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één / twintigste, zullen aangezien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijking beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgene in voorgaande beschrijving gestipuleerd werd.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijziging geen nadeel berokken aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorzien materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falen of onvermogen van de leverancier of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

### 3.4 Betalingen

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

De bouwprijs, te verhogen met de verschuldigde B.T.W. zal betaald worden als volgt :

- 20 % na de grondwerken en fundering
- 10 % na het gieten van de begane grondvloer
- 10 % na het gieten van het bouwvlak van het appartement
- 10 % na het oprichten van de binnenmuren van het appartement;
- 20 % na het onder dak brengen van het gebouw
- 10 % na het plaatsen van de buitenramen
- 10 % na het plaatsen van de elektrische leidingen
- 5 % na het plaatsen van de vloerbekleding
- 5 % bij de voorlopige oplevering

Bij niet betaling binnen de voormelde termijn loopt er van rechtswege en zonder in gebreke stelling in het voordeel van de verkoper een intrest gelijk aan 1,5% per maand vanaf het toesturen van de facturen tot de dag van de werkelijke betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de verkoop en de stopzetting van de werken aan het privaatief.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stil leggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn. De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

### 3.5 Hypothekeren - vervreemding

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldige gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving. In geval van ontslag van de inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor de volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

### 3.6 Oplevering

#### 3.6.1 Voorlopige oplevering

- Wanneer de privaatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.
- Het in bezit nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief. Worden als dusdanig aanzien: het aanvaarden van de sleutels van de privaatieve gedeelten, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnen schilderwerken.

- Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaats gevonden, is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de bouwheer, niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief.
- In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer zal de koper per aangetekend schrijven uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.
- Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.
- Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met reden omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.
- Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.
- De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleidingen kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.
- Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.
- De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren door de syndicus daartoe bijzonder gemachtigd door de algemene vergadering.
- De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.
- De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privaatieve als de gemeenschappelijke delen.

### 3.6.2 Definitieve oplevering

- De koper zal ten laatste in de loop van 11 de maand na voorlopige oplevering van het privaatief gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaats vond, de bouwheer in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.
- De dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te verklaren met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij veronderstelt akkoord te gaan. Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn

opmerkingen te formuleren dan wordt verondersteld het appartement zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

- Eén jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering ervan. Deze oplevering zal geschieden volgens de modaliteiten in de wet bepaald.

### 3.7 Controle van de werken

De koper kan zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer. Tijdens het weekend en de vakantiedagen in de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico

### 3.8 Werken uitgevoerd door derden

Alle werken, uit te voeren door uzelf, door derden, in uw opdracht, kunnen slechts gebeuren na de voorlopige oplevering van uw privaatief en de voorlopige oplevering van de algemene delen. Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, werken laat uitvoeren, door derden, in uw opdracht of door uzelf geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en hieraan verbonden uitvoeringstermijnen.

### 3.9 Doorverkoop aan derden.

Bij eventuele doorverkoop van het privaatief door de koper, om welke reden dan ook, en dit nog voor de voorlopige oplevering, zal om administratieve en commerciële redenen een extra vergoeding aan de bouwpromotor verschuldigd zijn van 7500 euro incl BTW. De eerste koper dient echter wel zelf de bakwaarborg 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.

### 3.10 Erelonen architect

De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs inbegrepen. De koper zal zelf instaan voor betaling van de erelonen van de architect door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.

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

### 3.12 Inbezitneming

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

De bouwheer is er niet toe gehouden de woning, het appartement en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de contractuele bepaalde betalingsschijven.

### 3.13 Onderhoud der gebouwen

De mede eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het wetenschappelijk en technisch centrum van het bouwbedrijf ( W.T.C.B )

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan gebouwen, zal de bouwheer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake.

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

### 3.14 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om namen en de statuten van het gebouw te wijzigen of te verbeteren, alle akten te ondertekenen, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun privaatief.

Voor akkoord

Voor akkoord

De bouwheer,

De koper,