

Residentie
‘Josan’

Kauwstraat 43
8740 Pittem

Verkooplastenboek



VERKOPER

Davy Segers Invest
Kolonel Naessensstraat 43B
8740 Egem

SEGERS BOUW 

HOOFDSTUKINDELING

HST 01	RESIDENTIE "JOSAN".....	3
HST 02	RUWBOUWWERKEN.....	4
HST 03	DAKWERKEN.....	6
HST 04	BUITENSCHRIJNWERK	7
HST 05	BINNENSCHRIJNWERK.....	8
HST 06	BEPLEISTERINGSWERKEN.....	9
HST 07	CHAPE, VLOEREN, ONDERVLOEREN EN FAIENCEN.....	10
	A. CHAPE EN ONDERVLOEREN	
	B. VLOEREN PRIVATE DELEN	
	C. VLOEREN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	
HST 08	METAALWERKEN.....	12
HST 09	KEUKENS.....	13
HST 10	SANITAIRE INSTALLATIE.....	14
HST 11	ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	15
HST 12	CENTRALE VERWARMING.....	17
HST 13	VENTILATIE.....	18
HST 14	TUINAANLEG & GARAGES.....	19
HST 15	ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	20

HOOFDSTUK 1 – RESIDENTIE JOSAN

Residentie “Josan” is gelegen te Pittem. De residentie bestaat uit 5 appartementen. Achter de tuinen van het gelijkvloers zijn 6 garages en 3 parkeerplaatsen voorzien. In de kelder zijn 5 bergplaatsen.

De appartementen zijn voorzien van alle hedendaags comfort met volledig ingerichte keuken, badkamermeubilair en sanitaire en elektrische voorzieningen. Met het oog op de toekomst beantwoorden alle woningen aan de strenge, geldende ventilatie- en isolatienormen.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en de afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.



HOOFDSTUK 2 – RUWBOUWERKEN

2.01 Opruimingswerkzaamheden en afbraak gebouw

Afbraak van de bestaande bebouwing en het bouwrijp maken van het terrein.

2.02 Uitgravingen

Uitgraven van het volume grond tot op de diepte voor aanzet van de te realiseren bouwconstructie.

2.03 Aanvullingen – gestabiliseerd zand

Alle nodige aanvullingen bij niet voldoende draagkrachtige grond.

2.04 Afvoer van grond.

Grondoverschot afkomstig van de uitgravingen en na de nodige aanvullingen, wordt door de aannemer afgevoerd.

2.05 Aardingslus

In overeenstemming met de vigerende wetgeving. De aardingslus wordt onder de funderingszolen geplaatst en bestaat uit een massief, blank koperen geleider met ronde doorsnede van min. 35 mm². De spreidingsweerstand moet kleiner zijn dan 30 Ohm. Na uitvoering keurt een erkend keuringsorganisme de installatie.

2.06 Funderingen in gewapend beton

Gewapend beton voor fundering, aan te wenden overeenkomstig studie ingenieur.

2.07 Rioleringen – algemene bepalingen

Alle rioleringen zijn aan te leggen overeenkomstige de vigerende wetgeving en voorschriften. Met inbegrip van alle grondwerken, beton-, metsel-, bezettings-, en asfalteringswerken, droog houden van de putten en sleuven.

2.08 Enkel en dubbel toezichtputten :

Het uitvoeren van alle enkelvoudige toezichtputten, in de afmetingen aangegeven op de plannen.

Het uitvoeren van alle dubbele toezichtputten met reukafsluiter, in de afmetingen aangegeven op de plannen.

2.09 Dekfels

Dekfels en kaders water- en reukdicht, ingestroken met bitumen of een roestwerende verf aan de bovenkant. Zij worden geplaatst op de toezichtputten.

2.10 Rioleringen in pvc-buizen

Alle ondergrondse rioleringsleidingen in de diameter overeenkomstig de studie.

2.11 Waterkerende slabben

Naar keuze van de aannemer: bitumenvilt of polyethyleenmembraan. Deze post omvat alle leveringen en werken m.b.t. het uitvoeren van goede waterkeringen, in het bijzonder in volgende gevallen:

- de grondaanzet van spouwmuurconstructies
- overige aanzetten van spouwmuurconstructies (plat dak, terras,...)
- in spouwmuurconstructies boven gevelopeningen
- in spouwmuurconstructies onder gevelopeningen

- 2.12 Geprefabriceerde betondelen – structurele elementen
Al of niet van toepassing, overeenkomstig studie ingenieur. In ieder geval dienen de zichtbaar blijvende delen glad bekist te zijn. Alle elementen zijn berekend in functie van de belastingen aan dewelke zij onderworpen zijn tijdens vervoer, montage en bij hun definitieve functie in het gebouw.
- 2.13 Dragende structuren – beton of kalkzandsteen
Overeenkomstig studie ingenieur.
- 2.14 Staal – algemene bepalingen
Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage, oppervlaktebehandeling: overeenkomstig wetgeving, normen en voorschriften ter zake.
- 2.15 Dragende wanden.
Uit te voeren in diktes en materiaal volgens studie van de ingenieur: baksteen en beton. Alle zichtbaar blijvend metselwerk glad op te voegen.
- 2.16 Niet dragende binnenwanden
Alle niet-dragende wanden worden uitgewerkt met een voorzetwand op basis van een OSB 12mm en een gipskartonplaat. Of waar van toepassing met gipsplaten of brandwerende platen waar noodzakelijk.
- 2.17 Parement baksteen
Het buitenspouwblad van alle buitengevels met bijhorende lijm, wordt uitgevoerd in een gevelsteen voor te leggen door de architect.
- 2.18 Spouwmuurisolatie
In alle spouwmuren wordt over de volledige oppervlakte tegen het binnenspouwblad een isolatieplaat aangebracht dewelke maakt dat men voldoet aan de geldende isolatie-wetgeving en volgens verslag EPB.
- 2.19 Dorpels in beton met waterkering
Alle zichtbare vlakken zijn geschuurd volgens de aanduidingen van de architect, alle kanten zijn recht en gaaf zonder afbrokkelingen. In alle gevallen wordt in functie van de toepassing met zo groot mogelijke lengtes of oppervlaktes gewerkt. Inclusief mortels, bevestigingsmiddelen, verankeringsystemen, voegvullingen, enz.
- 2.20 Leidingschachten
De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Daarbinnen mag hij naar eigen goeddunken op de meest efficiënte wijze, verschillende kanalen of buizen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen dienaangaande opgelegd.

HOOFDSTUK 3 – DAKWERKEN

3.01 Dakbekledingen – algemene bepalingen

Voor elke uitvoering levert de aannemer schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor volledige waterdichtheid van de dakbekleding.

3.02 Dakbekleding – platte daken

Een damp scherm.

Isolatie, conform de isolatienorm.

Waterdichting, zijnde een totaalsysteem met EPDM, met technische goedkeuring en dusdanig uitgevoerd.

3.03 Dakrandprofiel – alu-profiel

De dakrand wordt uitgevoerd in alu-profiel of gelijkwaardig.

3.04 Tapbuis

De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dichtingsysteem en anderzijds het afvoerleidingensysteem. Met bladvanger (plaats volgens aanduidingen tekeningen).

3.05 Regenafvoerbuizen – zink-PE

Alle regenafvoerbuizen tegen gevels worden uitgevoerd in zink, rond of rechthoekig met aangepaste diameter. Met inbegrip van de nodige bevestigingsbeugels.

Afvoerbuizen in de koker worden uitgevoerd in hoogdruk PE-leidingen.

HOOFDSTUK 4 – BUITENSCHRIJNWERK

4.01 Buitenschrijnwerk, uitvoering in aluminium

Overeenkomstig desbetreffende voorschriften wat betreft de berekening, de kwaliteit en de windbelasting. De dagkanten van de ramen worden uitgepleisterd.

4.02 Beglazing – algemene bepalingen

Overeenkomstig de voorschriften wat betreft de berekening, de verwerking, de materialen, de glasdikte, de windbelasting,...

4.03 Isolerende beglazing - klaar glas helder

Dubbele beglazing met luchtsponw, komt voor in alle buitenramen en –deuren.

K –waarde = 1.0 W/m².K volgens de NBN- norm

4.04 Venster- en deurbeslag

Alle voorkomend beslag is geëigend voor de specifieke toepassing en qua uitzicht zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Alle beslag wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd.

Het raam in kipstand kan onmogelijk geopend of opgelicht worden vanaf de buitenkant. L-vormige deurbeslag in geval van gewone deuren, deurbeslag in geval van zelfsluitende deuren.

Alle dorpels van de ramen langs buitenzijde afgewerkt in sierbeton.

4.05 Voegafdichtingen – zelfwerkende voegsluiter

Voegen rond buitenschrijnwerk worden gedicht met een soepele voeg.

4.06 Terrasleuning

Een geheel samengesteld volgens tekening architect. De leuning is een metalen constructie, in het zwart gelakt. Het geheel is stevig verankerd in de omliggende constructies.

HOOFDSTUK 5 – BINNENSCHRIJNWERK

5.01 Standaard binnendeuren :

De binnendeuren zijn tubespaan schilderdeuren in multiplex-kassement en meranti omlijstingen met inoxkruk LA 19 mm met rosas. Minimaal 3 paumellen per deurblad. Ingebouwd slot. Eventuele deur- muurstop ten laste van koper. Deurbladbreedte en draairichting volgens aanduiding op plan, deurbladhoogte is 211,5 cm. Glazen deuren zijn te kiezen in toonzaal mits meerprijs.

5.02 Buisbekledingen

Rond afvoerleidingen / verluchtingsbuizen waar nodig, niet van toepassing in berging

HOOFDSTUK 6 – BEPLEISTERINGSWERKEN

6.01 Binnenbepleistering – algemeen

Omvat alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond (verwijderen van losse delen, ..., waar nodig het aanbrengen van wapeningsweefsel). De bepleistering wordt uitgevoerd overeenkomstig de regels van de kunst voor uitvoering van plafonneerwerken (tekst van het nationaal verbond der aannemers plafonneerders, cementeerders, classificatie: normaal werk), meer bepaald: met de regel gerecht en in het lood, hoeken loodrecht en haaks. De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (plamuren, gladschuren, ...) alvorens te schilderen.

6.02 Binnenbepleistering – gipspleister

Een gewone gipspleister wordt aangebracht op bakstenen en betonstenen. De wanden in zichtbaar blijvend metselwerk voor lokalen van gemeenschappelijk nut worden niet bepleisterd.

6.03 Binnenbepleistering – hoekversterking

Bestaat uit warm verzinkte plaat met flenzen van gerekt metaalgaas. Toe te passen aan alle buitenhoeken van gipsbepleistering.

6.04 Affilmen gipsmuren en wanden in gipssteen

Het affilmen van de wand gebeurt na het plaatsen van alle leidingen en doorbrekingen in de muren. Het opvoegen van de leidingsleuven gebeurt door de installateurs, het polieren, effen maken van de muren en plaatsen van de verluchttingsroosters door de aannemer plaatsen muren.

HOOFDSTUK 7 – CHAPE, ONDERVLOEREN, VLOEREN, FAIENCE

A CHAPE EN ONDERVLOEREN

Te voorzien in de privatieve delen.

7.A.01 Vloerisolatie

Uitvullingslaag en akoestische isolatie, conform de wetgeving, aan te brengen over de volledige vloeroppervlakte van de privatieven.

7.A.02 Chape – cementchape

De chape wordt effen getrokken. Rondom rond tegen opgaande constructies wordt randisolatie geplaatst. Van toepassing over de volledige vloeroppervlakte der privatieve waarop later tegels gelijmd of zachte bevoering zal worden aangebracht.

B VLOEREN PRIVATE DELEN

7.B.01 Harde vloerbekleding te lijmen op chape

Van toepassing in living, keuken, berging, badkamer, slaapkamer, toilet, inkom. Tegels over het volledige vloeroppervlak, plinten rondom tegen opgaande wanden. Omvat volgende werken: het lijmen van de vloertegels en plinten, alle voegwerk (exclusief bovenzijde plinten), het geheel wordt gereinigd, ontdaan van cementresten en opgeleverd vrij van mortel of lijmresten. In lokalen waar wandbekleding voorzien is, worden geen plinten geplaatst. De vloertegels en plinten zijn te kiezen in de toonzaal door de promotor aangeduid en in het voorgestelde keuzepakket. Desgewenst kan de koper in variante houten vloeren kiezen, hetgeen zal worden verrekend en zal leiden tot een noodzakelijke termijn verlenging wegens langere bouwdroging. De promotor zal te gepasten tijde meedelen bij welke aannemer deze houtenbevoering dient te worden besteld.

Handelswaarde stenen vloeren 45/45 : 40 €/m² excl. btw

(tegels mogen ook 40/40 of max 60/60)

Handelswaarde plinten: 12 €/m excl. btw

7.B.02 Tussendeur overgang

Als afscheiding tussen de ruimtes waar harde bevoering voorzien is en de overige ruimtes worden messingstrips of een siliconevoeg voorzien.

7.B.03 Wandbekleding

Van toepassing in de badkamers en keukens.

Omvat het lijmen van de faience en alle opvoegwerk in natuurkleur.

Omvat het ondermetselen van de vrijstaande zijden van baden.

En eventuele bijkomende kerdi-doeek is niet voorzien en kan tegen meerprijs worden aangeboden.

De totale voorziene hoeveelheid wandbekleding bedraagt 9 m² per appartement, Deze is te kiezen in de toonzaal door de promotor aangeduid en in het voorgestelde keuzepakket

Handelswaarde faiënce badkamer 20 x 40 of 25 x 40 : 40 €/m² excl. btw

Handelswaarde faiënce keuken 15 x 15 of 20 x 20 : 40 €/m² excl. btw

7.B.04 Raamtabletten in natuursteen

Natuursteen Jura of vergelijkbaar, dikte 2 cm (zonder doublure), zichtvlakken

gepolijst, rechte hoeken lichtjes afgeschuurd. Van toepassing als raamtablet in volgende gevallen: alle ramen met borstwering op hoogte. De tabletten worden gelegd in zo groot mogelijke lengtes. Niet aan ramen in wandbetegelde muren en ramen vertrekkende vanop vloerpas. Met inbegrip van alle opvoegwerk.

Handelswaarde raamtabletten in natuursteen : 190 €/m² excl. btw

- 7.B.05 Terrasbevloering op de dakverdiepingen
Worden uitgevoerd in betontegels passend bij de gevelsteen

C **VLOEREN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

- 7.C.01 Bevloering inkomhallen
- Volgens concept architect
- Bijhorende plinten

- 7.C.02 Trappen geprefabriceerd beton
Alle binnen gelegen trappen worden in afwerkingsfase bekleed met een betegelde trapafwerking.

- 7.C.03 Bevloering bordessen trapzalen en sassen
Uitvoering met klasse volle afwerking passend bij de trapzaal volgens ontwerp architect.

HOOFDSTUK 8 – METAALWERKEN

8.01 Metaal – trapleuning schalmgat

Een geheel van platte/ronde verticale stijlen en platte/ronde buizen, stevig in de omliggende constructies verankerd. Bestaat uit metaal, afgewerkt met 2 lagen roestwerende verf, of aluminium. Van toepassing in schalmgaten van traphallen, met inbegrip van de afwerking van het bordes op de hoogste verdieping.

8.02 Garagepoort – individuele garages

Type sectionale poort in kozijn, voor gemonteerd. Gegarandeerd lichte deurloop door middel van veren met eindafremming, kunststof looprollen in horizontale en verticale looprails. Blad (kleur: keuze architect) bestaande uit verticaal geprofileerde staalplaten. De mogelijkheid bestaat om een automatisatie + afstandbediening van de individuele garagepoort bij te bestellen mits meerprijs.

HOOFDSTUK 9 KEUKENS

9.01 Vaste bemeubeling

Volgens de regels der kunst. Alle materialen zijn van eerste kwaliteit, nieuw en in ieder opzicht geschikt voor het gebruik waarvoor ze bestemd zijn. De dikte van hout en plaatmaterialen wordt bepaald in functie van hun toepassing, er wordt gestreefd naar uniformiteit. Al naargelang de toepassing wordt massief schrijnwerkhout gebruikt van 1^e hoedanigheid, multiplex geschikt voor toepassing in vochtig milieu, houtvezelplaat schimmel- en vochtwerend behandeld en degelijk schroef- en nagelbaar.

Alle oppervlakken zijn krasvrij en stootvast afgewerkt. Met inbegrip van alle verbindingsmiddelen, montagemiddelen en voegafdichtingen (in het bijzonder vloer, wanden, plafond).

Met inbegrip van alle uitsparingen nodig voor sanitair, verwarming en elektriciteit.

De maten op de plannen zijn informatief. De aannemer dient alle maten voor uitvoering te controleren op de werf.

9.02 Keukenuitrusting

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen van de keukenbouwer. Alle fronten worden gemaakt in formica, kleur naar keuze van de klant binnen standaard, de binnenzijde van de keukens zijn standaard wit, dikte 18 mm.

Alle keukens worden afgewerkt tot plafond, werkbladen zijn formica standaard 40 mm dikte, standaard kleuren te kiezen in toonzaal. Geen wandbekleding bij keukenbouwer voorzien.

1. Inbouwgootsteen voorzien van 1 spoelbak en 1 verlek, voorzien van een kwaliteitsvolle ééngreepsmengkraan, inbegrepen:
 - sifon
 - aansluiting op het koud- en warmwaternet via shell aansluitstelsels met afsluitkraantje.
2. Inbouw keramische kookplaat met 4 vuren
3. Uitschuifbare dampkap 60 cm, voorzien van een ingebouwde verlichting en koolstoffilter.
4. Geïntegreerde koelkast (totale inhoud: 160l)
5. Combi-oven

Materialen en toestellen te bezichtigen bij de keukenbouwer.

Handelswaarde keuken + toestellen : 11.500€ excl. btw

HOOFDSTUK 10 – SANITAIRE INSTALLATIE

10.01 Doel van de aanneming

De aanneming heeft tot doel het leveren en plaatsen van een sanitaire installatie voor de appartementen.

Door de waterleverende maatschappij worden de respectievelijke meters geplaatst.

De aansluitingskosten, waterteller zijn ten laste van de koper.

Van deze vertrekt een individuele voedingsleiding naar de appartementen via de voorziene schachten.

Er wordt een centrale regenwaterrecuperatie installatie voorzien conform de voorschriften van de bouwvergunning, enkel voor gebruik voor gemene delen.

10.02 Algemeen

Alle werken hieronder opgesomd, moeten worden opgevat met inbegrip van alle nodige werken, leveringen en prestaties nodig om een goed functionerend geheel te bekomen. Zij moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wetgeving.

10.03 Toestellen appartementen

De toestellen worden voorzien in witte uitvoering en zijn te bezichtigen bij de leverancier sanitair.

Volgens verkoopplan in bijlage waarbij standaard voorzien :

- douche: tub in acryl – 90 x 90 x 4 met thermostatische kraan en handdouche, vast paneel helder glas.
- badkamerkast met enkele lavabo 70 cm, spiegel 70 cm en één-greepskraan
- hangtoilet geberit
- handwasbakje bij wc-inkom met koudwaterkraan

Handelswaarde 2.500€/excl btw

10.04 Riolering

Buizen in de benodigde diameters. Van toepassing voor het volledige binnenrioleringsstelsel tot en met de aansluiting op de eerstvolgende rioleringsput binnen het gebouw. Met inbegrip van verbindingen, steunen, beugels, toezichtstukken, moffen, ...

10.05 Waterdistributie

Vanaf de afsluiters wordt een verdeelnet voorzien voor koud en warm sanitair water naar de voorziene toestellen.

Deze leidingen worden uitgevoerd in kunststofbuis met aangepaste diameters.

De warmwatervoorzienig is geïntegreerd in de verwarmingsketel.

HOOFDSTUK 11 – ELEKTRISCHE INSTALLATIE

11.01.1 Doel van de aanneming

Leveren en plaatsen van elektrische installatie conform de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De aansluitingskosten elektriciteit (voedingskabels+teller+tellerkast), distributie, telefoon zijn ten laste van de kopers evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluitingen.

11.01.2 Tellerkasten

De tellers zijn voorzien in de respectievelijke tellerruimtes. Er is een teller voorzien voor ieder privaat afzonderlijk en minstens één voor de gemeenschappelijke delen. Er worden geen tussentellers voorzien.

11.01.3 Verdeelborden

Er wordt een verdeelbord voorzien voor ieder appartement afzonderlijk, op te stellen in het privaat, en één per blok voor de gemeenschappelijke delen, op te stellen in het tellerlokaal elektriciteit.

11.01.4 Leidingen

Al naargelang de toepassing het geëigende type buis en draad. Aannemer plaatst de buizen volgens de regels der kunst.

11.01.5 Armaturen

Er worden geen armaturen voorzien in de privatieven, behalve in de garages, terrassen en kelder. Elders wordt per ruimte 1 spaarlamp voorzien. Alle lokalen van gemeenschappelijk nut worden voorzien van de nodige lichtarmaturen. Boven de lavabo en aanrecht wordt een elektrische voeding voorzien voor verlichting.

- *Elektrische voorziening gemeenschappelijke delen*
Buitenverlichting : volgens noodzaak
Nutsleidingen : 1 lichtpunt /1 bewegingsmelder
Afgesloten individuele garages : 1 lichtpunt /1 schakelaar (enkelpolig)
Noodverlichtingen : volgens wettelijke vereisten
- *Elektrische voorziening appartementen*
Volgens aanduiding op verkoopplannen technieken. Wijzigingen op het voorziene plan kunnen met de uitvoerende elektriciens besproken worden voor de uitvoering der werken. Wijzigingen in meer worden verrekend.

11.02 Telefonie appartementen

- Volgens de voorschriften van Telenet of Belgacom.
- Elke ruimte beschikt over een utp data-aansluitingen RJ45

11.03 Tv-distributie

- Voorzien in de leefruimte van elk appartement en in elke slaapkamer.

11.04 Parlofooninstallatie/ Bellen

- Belplaat met videofoon voorzien in de inkomhal.
- Beldrukknop voorzien aan de inkomdeur van elk appartement.
- Videofoon in de individuele inkom van elk appartement

11.05 Brandmelding

Brandmelder in het appartement is voorzien conform de geldende normen.

Volgens aanduiding op verkoopplan.

HOOFDSTUK 12 – CENTRALE VERWARMING

12.01 Doel van de aanneming

Het leveren en plaatsen van een verwarmingsinstallatie voor de appartementen. De gastellers worden door de gasmaatschappij geleverd & geplaatst. De aansluitingskosten van de gasteller zijn ten laste van de koper.

12.02 Algemeen

Alle werken hieronder opgesomd moeten worden opgevat met inbegrip van alle nodige werken, leveringen en prestaties nodig om een goed functionerend geheel te bekomen. Zij moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wetgeving. In diverse lokalen zullen volgende temperaturen aangehouden worden bij buitentemperatuur van -8°C, vlg norm; voor het aanpalend appartement wordt + 15°C genomen.

- Inkom 16°C
- Badkamers 24°C
- Leefruimtes 22°C
- Keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C

Bediening van de installatie met modulerende wifi-thermostaat die weersafhankelijk werkt

12.03 Systeem van verwarming

De verwarming wordt gevoed met gas. Het systeem bestaat uit :

- Vloerverwarming
- De vloerverwarming wordt met de warmtebron verbonden door middel van een aansluitsysteem van kunststofleidingen en verdeelcollectoren.
- De kunststofleidingen bestaan uit VPE beschermd door een kunststofmantelbuis.

12.04 Warmwaterproductie

Gas aangestuurde doorstromer

HOOFDSTUK 13 –VENTILATIE

13.01 Ventilatie principe appartementen: systeem C+

De vuile binnenlucht wordt afgezogen uit de vochtige ruimtes (keuken, badkamer, wasplaats en wc) terwijl propere buitenlucht via zelfregelende toevoerroosters de diverse woonruimtes kan binnenstromen. De zelfmodulerende afvoerroosters werken op een batterij die door aanwezigheid- en vochtdetectie voor een energiebesparende ventilatie kunnen zorgen.

HOOFDSTUK 14 – TUINAANLEG & GARAGES

14.01 Tuinaanleg

- De toegang naar de garages zal voorzien worden in uitgewassen beton.
- De afsluiting zal gebeuren met Bekaert draad of gelijkwaardig en er worden 2 toegangspoortjes voorzien om de garages en appartementen te kunnen bereiken.

14.02 Garages

- Funderingen uit ongewapend beton volgens de stabiliteitsstudie.
- Vloerplaat uit gepolierd beton, kleur grijs.
- Wanden uit metselwerk of kalkzandsteen
- Garagepoorten: manuele sectionale poort met slot. Mogelijkheid mits supplement (€500) om te voorzien van motor en 2 afstandsbedieningen.
- Elektrische voorzieningen: 1 centraal lichtpunt in opbouw enkele richting.

14.03 Berging in kelder

- Funderingen uit gewapend beton volgens de stabiliteitsstudie.
- Vloerplaat uit gepolierd beton, kleur grijs.
- Wanden uit metselwerk of betonwanden of kalkzandsteen
- Deuren: standaard deuren.
- Elektrische voorzieningen: 1 centraal lichtpunt in opbouw enkele richting.

14.04 Brievenbussen

- Er wordt een brievenbusgeheel voorzien in de inkomhal.

HOOFDSTUK 15 – ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

15.01 Ereloon architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden ten laste van de koper.

15.02 Nutsvoorzieningen

De aansluitingskosten, de abonnementskosten en alle taksen van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, riolering, telefoon en tv-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers (wordt geraamd op 3500€/eigendom excl btw)

15.03 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 promotor of aannemer.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is bijgevolg aangeraden schilder- en behangwerken pas uit te voeren na de zetting van het gebouw. (+/- 1 jaar na oplevering).

Teneinde het gebouw voldoende te drogen om een snelle bewoning of eindafwerking toe te laten bij de oplevering, zal ongeveer drie maanden voor de ingebruikname de voorverwarming in gang gesteld worden door de koper. Het verbruik is zoals gebruikelijk ten laste van de koper.

15.04 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig de gemeenschappelijke en/of privaatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW exclusief.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als “xxx of gelijkwaardig”.

15.05 Toegang tot de werf.

De koper is wettelijk onbevoegd op de werf te komen. Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

15.06 Werken uitgevoerd door derden lastens de koper, of door de kopers zelf

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van het gebouw, zelf of door derden te laten uitvoeren.

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de oplevering van het desbetreffende

appartement én van de gemene delen van het appartementsgebouw.
Deze werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaal project.

15.07 Opkuis

Het gebouw wordt opgeleverd na een eerste opkuis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, enz. valt ten laste van de koper.

15.08 Weglating van werken

Indien koper met het akkoord van de bouwheer, volledig of gedeeltelijk van bepaalde werken afziet, verbindt hij zich ertoe de bouwheer te vergoeden voor al zijn uitgaven en werken, alsook voor de gedeerde winst, geraamd op twintig procent van het bedrag der niet-uitgevoerde werken.

15.09 Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

15.10 Droogkast

Op de appartementen mogen enkel droogkasttoestellen van het condensatie-type aangewend worden.

15.11 Verkoopsprincipe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het "Verkooplastenboek" die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

1. De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële akte.
2. Het "Verkooplastenboek" die, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

15.12 Plannen en tekeningen

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

15.13 Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggend "verkooplastenboek" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw (enkel niet dragende wanden wel), de hoofd-, gevel- en balkdragende muren. De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). De huidige beschrijving

vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

15.14 Procedures

Na de beslissing tot aankoop legt de aannemer de werkwijzen m.b.t. planning en keuzes e.d. uit aan de koper. De koper verklaart zich akkoord met deze procedures.

15.15 Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn bepaald in de verkoopsovereenkomst geldt voor een standaarduitvoering conform de beschrijving. Afwijkingen van de standaarduitvoering verlengt de uitvoeringstermijn.

15.16 Wederzijdse verbintenissen van partijen

- a. De bouwer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig artikel 1581 en vsv. van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.
- b. De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.
- c. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaatief als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, dat opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

Opgemaakt te Pittem, 21/05/2020

De aannemer