

RESIDENTIE

“Indy”

Nieuwpoortsesteenweg 485
8400 - Oostende

BIJZONDER BESTEK

bouwheer – promotor

VOF Key-FR

Architectenkantoor Aromi BVBA
P. de Smet de Naeyerstraat 20
8430 Middelkerke



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

INHOUD

0 ALGEMEEN

- 0.1 Bijzonder bestek
- 0.2 Bouwvergunning
- 0.3 Bouwheer
- 0.4 Architectuur
- 0.5 Stabiliteit
- 0.6 Veiligheid
- 0.7 EPB
- 0.8 Akte van mede-eigendom en juridisch statuut

1 RUWBOUW

- 1.1 Inrichting van de bouwplaats
- 1.2 Grond- en funderingswerken
- 1.3 Metselwerken
- 1.4 Gewapend beton
- 1.5 Voor- en achtergevel
- 1.6 Dorpels
- 1.7 Terrassen
- 1.8 Riolering
- 1.10 Dakwerken
- 1.11 Buitenschrijnwerk
- 1.12 Isolatie

2 AFWERKING VAN HET GEBOUW

- 2.1 Pleisterwerken
- 2.2 Chape
- 2.3 Vloeren
- 2.4 Faience
- 2.5 Raamtabletten
- 2.6 Binnenschrijnwerk
- 2.7 Meubiliair
- 2.8 Keuken
- 2.9 Sleutels
- 2.11 Elektriciteit
- 2.12 Sanitair
- 2.13 Centrale verwarming
- 2.14 Ventilatie
- 2.15 Videofonie
- 2.16 Telefoon
- 2.17 Radio en TV
- 2.18 Personenlift
- 2.19 Schilderwerken
- 2.20 Balustraden

3 AFWERKING GEMENE DELEN

- 3.1 Inkom gelijkvloers
- 3.2 Sassen naar trap, lift en appartementen
- 3.3 Trappenhuis
- 3.4 Bergingen in kelder
- 3.5 Regenwater



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

4 ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

- 4.1 Principe
- 4.2 Prijsbepaling
- 4.3 Bouwplannen en afmetingen
- 4.4 Wijzigingen
- 4.5 Uitvoering van werken door de koper
- 4.7 Materialen
- 4.8 Opleveringen
- 4.9 Erelonen
- 4.10 Diverse opmerkingen



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

0 ALGEMEEN

0.1 Bijzonder bestek

Het bijzonder bestek omschrijft op beknopte wijze de opbouw en de afwerking van het project.

0.2 Omgevingsvergunning

Het gebouw wordt opgericht conform de bepalingen van de omgevingsvergunning.

0.3 Bouwheer

Als bouwheer – promotor treden op:

VOF Key-FR

Mijterlaan 13
8400 – Oostende

0.4 Architectuur

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door de architect :

Architectenkantoor Aromi BVBA

P. de Smet de Naeyerstraat 20
8430 Middelkerke

0.5 Stabiliteit

Het project wordt uitgevoerd conform het ontwerp en de berekeningen van het studiebureau voor stabiliteit.

De studie van dit bureau omvat :

- de algemene stabiliteit van het project : fundering en opbouw
- de bekistings- en wapeningsplannen
- de controle op de werken

Studiebureau :

Bvba Studiebureau Wittouck

Kloosterstraat 26
8600 Leke

0.6 Veiligheid

Het project wordt uitgevoerd conform de regelgeving inzake veiligheid en gezondheid op tijdelijke en mobiele werkplaatsen, volgens KB 25/01/2002.

De bouwheer zal hiervoor een veiligheidscoördinator ontwerp en verwezenlijking aanstellen.

Studiebureau :

Elegast Dobbelaere

Plantenstraat 75
8450 Bredene



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

0.7 EPB + ventilatie

Het project wordt uitgevoerd conform de regelgeving inzake EPB of Energie Prestatie en Binnenklimaat.

De bouwheer zal hiervoor een EPB-vertegenwoordiger aanstellen

Studiebureau :

Elegast Dobbelaere

Plantenstraat 75

8450 Bredene

0.8 Akte van mede-eigendom en juridisch statuut

Notariskantoor Xavier De Maesschalck

Pr. Stefanieplein 35-37

8400 Oostende



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

1 RUWBOUW

1.1 Inrichting van de bouwplaats

1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de regelgeving van veiligheid en gezondheid op bouwplaatsen, en ook aan de voorschriften van de gemeente terzake. Het onderhoud van de afsluiting tijdens de werken en het verwijderen ervan na voltooiing van de werken vallen ten laste van de bouwheer. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

1.1.2 Aansluiting nutsvoorzieningen

De voorlopige aansluitingen van de nutsvoorzieningen zoals water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingen van de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, gas, TV-kabeldistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en bedragen 2.900€ (BTW excl.).

1.1.3 Afbraakwerken

De nodige sloopwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften. Inbegrepen alle schoringwerken.

1.1.4 Werfopruiming

De bouwheer zal alle bouwafval opruimen vóór de voorlopige oplevering. Het gebouw wordt 'veegschon' opgeleverd.

1.1.5 Plaatsbeschrijving

De bouwheer zal een plaatsbeschrijving opmaken van de aanpalende panden teneinde eventuele schade aan die buurpanden veroorzaakt tijdens de werken te kunnen vaststellen.

1.2 Grond- en funderingswerken

Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een **grondtechnisch labo** dat de nodige sonderingen uitvoert.

De grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de bepalingen van het ingenieursbureau voor stabiliteit.

In de aanneming zijn inbegrepen :

- de grondsondering
- alle uitgravingen
- de uitbraak van bestaande funderingen
- de uitbraak van alle bestaande riolen en rioolputten
- de nodige schoringen tegen aanpalende gebouwen
- de nodige onderschoeiingen van aanpalende gebouwen

1.3 Metselwerken

De draagstructuur wordt uitgevoerd conform de bepalingen van het ingenieursbureau voor stabiliteit.

Volgende metselwerken zijn voorzien :

- ondergronds metselwerk in volle betonblokken
- dragende wanden in gewapend beton of in volle betonblokken of in metselwerk van thermische snelbouwstenen
- niet dragende wanden in metselwerk van snelbouwstenen , in gipsblokken of stijlwand.

1.4 Gewapend beton

De betonconstructie wordt uitgevoerd conform de bepalingen van het ingenieursbureau voor stabiliteit.

Volgens studie van de ingenieur zijn volgende betonwerken voorzien :

- keldervloer- en buitenwanden, de trappen, dragende balken en kolommen
- de vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende **betonplaten** (predallen), of in holle voorgespannen betongewelven.
- Traphallen liftkoker worden uitgevoerd in een **betonwand van 15 cm dikte**. Deze werkwijze garandeert een uitstekende akoestische isolatie.

De ingenieur volgt zo veel als mogelijk de architectuurplannen. Eventuele balken en/of kolommen die niet getekend zouden zijn op de architectuurplannen maar die toch nodig blijken ingevolge de stabiliteitsstudie, worden aanvaard door de koper.

1.5 Voor- en achtergevel

De voor- en achtergevel worden uitgevoerd in **gevelmetselwerk**. De spouw tussen de gevel en binnenmuur (in totaal 13 cm) zal volledig zuiver blijven en verbonden met spouwhaken, geplaatst volgens de regels van de kunst. In deze spouw wordt een supplementaire isolatie aangebracht volgens de geldende normen. Tevens is een geventileerde luchtspouw van ongeveer 2 cm voorzien. Het gevelvoegwerk (indien van toepassing) wordt uitgevoerd met een cementmortel. De kleur wordt gekozen door de bouwheer en architect op ter plaatse uitgevoerde stalen. De naad tussen gevelmetselwerk en het buitenschrijnwerk wordt opgevoegd met een elastische kit.

1.6 Dorpels

Buitendorpels op vloerniveau, waar nodig, worden uitgevoerd in **natuursteen** (dikte 5 cm). De dorpels worden horizontaal en waterpas geplaatst. Aan de voorzijde worden de waterneuzen minstens 5 cm buiten het gevelvlak geplaatst.

1.7 Terrassen

De terrassen zijn qua vorm en kleur in harmonie met de voor- en achtergevel. Uitspringende terrassen zijn uitgevoerd in prefab **sierbeton** elementen, voorzien van een aangepaste afwatering.

1.8 Riolering

De straataansluiting wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke regelgeving.

- De riolering in volle grond wordt uitgevoerd in dikwandige **PVC buizen, BENOR gekeurd**.

1.9 Dakwerken

Platte daken.

- De afdichting wordt uitgevoerd in een **meerlaagse** bitumineuze dakbaan.
- De dakranden en muuropstanden worden afgewerkt met een aluminium dakrand.

Regenwater afvoer.

- De goten en buizen worden uitgevoerd in **zink**. De bevestiging ervan gebeurt met zinken haken en beugels.
- Ingewerkte afvoerbuizen worden uitgevoerd in PE.
- De regenafvoer van de prefab balkons verloopt via spuwers of via interne afvoeren in PE.

1.10 Buitenschrijnwerk

1.11.1 Ramen en deuren

- De ramen en deuren in de voor- en achtergevel zijn vervaardigd in PVC.
- De profielen hebben **meerdere kamers**, zijn thermisch onderbroken en hebben een dubbele dichting.
- De exacte kleur aan de gevelzijde wordt bepaald door de bouwheer en architect .
- Enkelvoudig opendraaiende ramen hebben steeds een draaikip bediening. Dubbel opendraaiende ramen hebben steeds één vleugel met een draaikip bediening.

1.11.2 Glas

- Alle beglaasde delen bestaan uit dubbele beglazing met verbeterde isolatie met een maximale **K-waarde va, 1,0 W/m²K**. De dikte van de beglazing staat in verhouding tot de grootte van het raam en conform de huidige normen. Conform de norm wordt zo nodig veiligheidsglas toegepast.
- Op geen enkele voorwaarde kunnen rolluiken voorzien worden, nog op de voor- of achtergevel. Buitenhangende zonneluifels in stof of in andere materialen zijn niet toegelaten.

1.12 Isolatie

1.12.1 Vochtisolatie

- Overal waar nodig zal bij de muuraanzet een roofing of een gelijkwaardige kunststoffolie aangebracht worden om opstijgend vocht te vermijden. Ook in de spouw van de gevels wordt waar nodig de folie aangebracht.

1.12.2 Thermische isolatie

- De gevels worden in de spouw geïsoleerd met **12 cm PUR** isolatieplaten.
- De spouw tegenaan de buurgebouwen wordt gevuld met **4 cm minerale wolplaten**.
- De platte daken worden voorzien van **18 cm PUR** isolatieplaten.
- De wanden van trapzaal en liftkoker worden voorzien van **4cm XPS**.

1.12.3 Akoestische isolatie

- de tussenvloeren van de appartementen worden voorzien van een **akoestische isolatiemat** van ca. 6 mm. De bovenliggende chape wordt 'zwevend' geplaatst.

2.0 AFWERKING VAN HET GEBOUW

2.1 Pleisterwerken

- Alle muren worden gepleisterd en de plafonds worden bezet met spuitplamuur.
- De muren en plafonds in bergingen en vuilnislokaal worden niet gepleisterd en niet geschilderd. De muren worden meegaand gevoegd.
- De vrijstaande hoeken zijn over de volle lengte voorzien van een gegalvaniseerd hoekprofiel.
- De ramen en deuren worden ingepleisterd.
- Badkamer wordt **gecementeerd**. Dit om een betere hechting van de wandtegels te garanderen en om vochtproblemen te vermijden.

2.2 Chape

- Alle vloeren in de appartementen zijn voorzien van een gewapende cementchape. De chape wordt volledig zwevend geplaatst op een **akoestische laag**, bestaande uit 2 componenten Een akoestische mat van 6 mm en een isolatielaag cement vermengd met EPS korrels. De akoestische mat voorkomt de voortplanting van contactgeluiden, bijkomend wordt deze aan de kanten opgetrokken om geluidsvoortplanting te vermijden. De isolatielaag zorgt voor een zeer goede warmte-isolatie. De op deze bekomen chape heet een 'zwevende chape'.

2.3 Vloeren

- De vloeren zijn te kiezen uit het gamma van de groothandel, aangeduid door de bouwheer. Standaard worden inkom/nachthall, eet/zithoek, keuken, bergingen, badkamer en wc voorzien van parket of vloertegels of een combinatie van beide met aangepaste plinten. Handelswaarde van de standaardbevoering : **90,00 €/m²** incl. BTW geleverd en geplaatst. De slaapkamers zijn voorzien van een standaard bevoering, door de klant te kiezen. Handelswaarde van de bevoering in de slaapkamers : **75,00 €/m²** inclusief BTW, geleverd en geplaatst. Parket en tegels buiten het standaardgamma zijn steeds mogelijk tegen meerprijs.

Keramische vloeren met bijhorende plinten

De tegels zijn van het formaat min. 40x40 cm tot max. 60x60 cm. De tegels worden haaks tegenover de muren en in dambordverband verlijmd op een chape. De tegels worden gevoegd naar keuze.

Terrasbevoering

Van toepassing op het terras in de achtergevel op het 1^e verdiep en op het terras in de voor- en achtergevel op het 5^e verdiep. Deze bevoering bestaat uit keramische tegels met dikte 2 cm. Deze tegels worden geplaatst op kunststof tegel dragers en de voegen tussen de tegels blijven open .

2.4 Faience

De faience is te kiezen uit het gamma van de groothandel, aangeduid door de bouwheer. Standaard wordt de badkamer voorzien van wandtegels tot op plafondhoogte. Betegeling in de badkamer is doorlopend voorzien dwz zonder plinten. Handelswaarde van de standaardbetegeling : **70,00 €/m²** incl. BTW, geleverd en geplaatst. Faience buiten het standaardgamma is steeds mogelijk mits verrekening.

2.5 Raamtabletten

De raamtabletten zijn in **natuursteen dikte 2 cm**.

2.6 Binnenschrijnwerk

2.6.1 Binnendeuren

Binnendeuren appartement

Vlakke schilderklare deuren met vulling van celroosters, voorzien van **inox** scharnieren en **inox** krukken en rosassen. De omkasting is van watervaste multiplex of MDF en de omlijsting van massief meranti, okumé of MDF. De deuren hebben onderaan een luchtspleet van 10 mm conform de regelgeving op ventilatie.

De deuren hebben een dag- en nachtsluiting.

Binnendeuren bergingen gelijkvloers

Vlakke schilderklare deuren met vulling van celroosters, voorzien van **inox** scharnieren en **inox** krukken en rosassen. De omkasting is van watervaste multiplex of MDF en de omlijsting van massief meranti, okumé of MDF. Onder- en bovenaan de deur is een luchtspleet voor verluchting aangebracht van 10 cm.

De deuren zijn uitgerust met een cilinderslot.

Inkomdeur appartement

Een vlakke schilderklare deur met volle vulling van houtplaten. Voorzien van **inox** scharnieren, een **inox** kruk aan de binnenzijde, een **inox** trekker aan de buitenzijde en **inox** rosassen. Het geheel heeft een brandweerstand van Rf ½ uur .

De deur is uitgerust met een spion, en een **3-puntsluiting met veiligheidscilinderslot**.

Binnendeuren gemene delen op het gelijkvloers

Vlakke schilderklare deuren met vulling van celroosters, voorzien van **inox** scharnieren en **inox** krukken en rosassen. De omkasting is van watervaste multiplex of MDF en de omlijsting van massief meranti, okumé of MDF.

Alle vrij toegankelijke deuren zijn uitgerust zonder slot. De deuren naar de tellerruimtes zijn uitgerust met een veiligheidscilinderslot. Alle brandvrije deuren vermeld op de plannen hebben een brandweerstand van Rf ½ uur en zijn uitgerust met een zelfsluitende deurpomp.

2.6.3 Verlaagde plafonds

- De verlaagde plafonds zijn uitgevoerd met een houten of metalen kaderwerk, afgewerkt met een bekleding van gipskarton. De naden en schroefgaten zijn 2 maal opgevuld en volledig effen geschuurd.
- Voorzien : de inkom- en/of inkom/nachthall, de badkamer en in de bergingen van de appartementen (in functie van het ventilatiesysteem)

2.7 Meubilair

2.7.1 Los meubilair

- Het meubilair getekend op de plannen is alleen ter illustratie, behoudens hierna vermeld.

2.7.4 Kast badkamer

- Een onderkast zwevend bevestigd boven de vloer. Het corpus, de legplanken en de deuren zijn van melamineplaat. De randen zijn afgeboord met een ABS strook. Het bovenblad is vervaardigd uit **kunstmarmor**. Kleur te kiezen binnen de standaardvoorwaarden.
- Een **spiegel** zwevend bevestigd boven het bovenblad met LED-verlichting.

2.8 Keuken (Type app.+ app. 5^e verdiep HW: 10.000€ BTW incl.)

De keuken is te kiezen uit het gamma van de keukeninstallateur, aangeduid door de bouwheer. De installateur tekent voor elke keuken een gedetailleerd plan.

De omvang van het keukenmeubilair is afhankelijk van het architectuurplan, en kan dus verschillend zijn van appartement tot appartement.

Het corpus, de legplanken en de deuren zijn van melamineplaat 18 mm. De randen zijn afgeboord met een ABS strook. Het bovenblad is vervaardigd uit een **werkblad in laminaat van 40mm** die in de standaardvoorwaarden voorzien is. Het blad is gezaagd voor de toestellen. De toestellen zijn van het merk **AEG**. De keuken is voorzien van **bestek- en pottenlade**.

De keuken is minstens voorzien van :

- onderkasten en een werkblad met lengte volgens plan
- bovenkasten met een max. lengte van 230 cm
- één kolomkast met ingebouwde frigo met vriesvak
- een keramische kookplaat
- een combi oven
- een ingebouwde vaatwas
- een ingebouwde damkap
- een inox spoeltafel met 1 grote en 1 kleine spoelbak, 1 verchroomde ééngreeps- mengkraan met uittrekbare hals
- een verdoken lichtlijst onderaan de bovenkasten (incl. LED-verlichting)
- een regelbare sokkel in kunststof met een plintboord in melamine
- een frontstuk tussen de bovenkasten en het plafond in melamine
- handgrepen in inox

De inrichting van de keuken kan op vraag van de koper gewijzigd worden. De wijzigingen moeten beslist worden vóór de aanvang van de werken.

De keuken wordt door de leverancier in detail uitgetekend en vooraf voorgelegd aan de koper ter goedkeuring.

2.9 Sleutels

- Per appartement is één set sleutels voorzien (6 stuks), veiligheidssleutels met een individuele user-card. Deze ene sleutel heeft toegang tot het appartement zelf, de hoofd-inkomdeur op het gelijkvloers, de individuele kelderberging, de individuele brievenbus, en de tellerruimte voor gas, water en elektriciteit.

2.11 Elektriciteit

Algemeen

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en het AREI, en wordt **gekeurd door een erkend organisme**.

De installatie wordt uitgevoerd met VOB draden in een vaste of soepele pvc behuizing. Alle leidingen worden ingebouwd. De leidingen in de gemeenschappelijke bergingen en garage worden in opbouw geplaatst. Alle stopcontacten zijn voorzien van een aarding.

Het verdeelbord van het appartement (40 A) is voorzien van een hoofdverliesschakelaar 300mA en een verliesschakelaar 30mA voor de afzonderlijke kringen van badkamer, wasmachine etc, en alle automaten zekeringen 16-20 A.

Stopcontacten en schakelaars zijn van het type **NIKO** 'original' standaard wit.

In de appartementen zijn armaturen en lampen niet inbegrepen. In de bergingen is telkens 1 plafondarmatuur inbegrepen.

Voorzien per appartement :

Type appartementen + appartement 5^e verdiep:

Inkom/gang:

1 lichtpunt dubbele richting
1 lichtpunt dubbele richting
1 lichtpunt dubbele richting
2 stopcontacten

WC

1 lichtpunt

Eethoek:

1 lichtpunt dubbele richting
2 stopcontacten
1 leiding thermostaat

Zithoek

1 lichtpunt dubbele richting
4 stopcontacten
1 stopcontact TV
1 stopcontact TEL UTP
1 stopcontact DATA UTP

Keuken:

1 lichtpunt + LED strip onder hangkast
1 stopcontact plint
4 stopcontacten werkblad
1 stopcontact frigo
1 stopcontact dampkap
1 stopcontact fornuis
1 stopcontact vaatwas
1 stopcontact combi oven



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

Berging:

1 lichtpunt
1 stopcontact plint
1 stopcontact wasmachine
1 stopcontact droogkast
1 stopcontact VE
1 stopcontact CV

Badkamer:

1 lichtpunt + LED verlichting spiegel
2 stopcontacten

Slaapkamer 1

1 lichtpunt dubbele richting
3 stopcontacten
1 stopcontact TV
1 stopcontact DATA UTP

Slaapkamer 2

1 lichtpunt dubbele richting
3 stopcontacten
1 stopcontact TV
1 stopcontact DATA UTP

Gemene delen gelijkvloers :

Uitrusting van de gemene delen volgens geldende normen:

Alle lichtpunten worden bediend via bewegingsmelders.
Alle ruimtes zijn voorzien van armaturen volgens keuze bouwheer en architect.
De inkomdeur is uitgerust met een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen.

2.12 Sanitair (Type app. + app. 5^e verdiep HW: 4.552€ BTW incl.)

De toestellen zijn te kiezen uit het gamma van de groothandel, aangeduid door de bouwheer.

Algemeen

De installatie wordt uitgevoerd conform de laatste Technische Reglementen voor sanitaire installaties, en de voorschriften van de plaatselijke nutsmaatschappij.
De toevoerleidingen zijn van PP, **PE** of VPE met alu binnenmantel buis in buis (type Alpex of gelijkwaardig). De afvoerleidingen zijn van **PE** (type Geberit of gelijkwaardig).

Sanitaire toestellen en meubels

1. Type appartementen:

zijn voorzien zoals getekend op de architectuurplannen :

WC	1 hang wc 1 handwastafel + kraan KW 1 spiegel 1 verchromde papierhouder
Berging	1 dubbeldienstkraan KW 1 dubbeldienstkraan wasmachine KW

Badkamer

1 douche tube of ligbad in acryl + thermostatische kraan+
sproeier met soepele slang +douchewanden in gelaagd glas
kunstmarmeren wastafel + ééngreepsmengkraan

2.13 Centrale Verwarming

Algemeen

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en de laatste regelgeving terzake.

De verwarming werkt individueel per appartement.

Ketel

Een **hoogrendements** condenserende **combi-gaswandketel** van het gesloten type. De ketel levert het warm water voor de radiatoren alsook voor het sanitair. De ketel is aangesloten op een CLV schouwstelsel.

Leidingen

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.

Radiatoren

De radiatoren zijn van plaatstaal en voorzien van **thermostatische kranen**, zijdelings en bovenaan voorzien van een bekledingsrooster, en voorzien van een ontluchtings- en een afsluitkraan. Kleur wit.

Regeling

De installatie wordt geregeld met een digitale klokthermometer, voorzien van een dag en weekprogramma in de woonkamer.

Volgende temperaturen worden bereikt bij een buitentemperatuur van -10 ° C :

living	22°
keuken	22°
slaapkamers	18°
hall	18°

2.14 Ventilatie

Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd conform de regelgeving inzake EPB (MB 30.07.04). Het toegepaste systeem is van het type D.

De toevoer van lucht geschiedt via luchtventielen ingewerkt in muren en plafonds. De afzuiging geschiedt in de badkamers, de stookplaats, het toilet, de keuken, en alle ingesloten ruimtes, via luchtventielen in witte PVC, ingewerkt in muren of plafonds. Deze ventielen zijn aangesloten op kanalen in gegalvaniseerd staal die op hun beurt aangesloten zijn op een centrale en individuele motor

De afzuiging van de dampkappen verloopt via hetzelfde ventilatie afvoerkanaal, eveneens aangesloten op deze motor. Deze motor bevindt zich in de berging van het appartement.

Droogkasten worden niet afgezogen. De koper zal zich voorzien in een droogkast met ingebouwde condensatie.

2.15 Videofonie

De belinstallatie in de inkom op het gelijkvloers is voorzien van een videofoon, verbonden met de videofoon binnenin de appartementen.

2.16 Telefoon

De telefooncentrale bevindt zich in de tellerruimte elektriciteit.

Elk appartement beschikt over 1 verdeeldoos voor een vaste telefoon.



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

2.17 Radio en TV

De centrale bevindt zich in de tellerruimte elektriciteit.

Elk appartement beschikt over 1 verdeeldoos en 2 aansluitpunten Ra/TV.

De koper maakt vooraf zijn keuze van aansluiting : via de klassieke lijn of via de kabel.

2.18 Personenlift

De lift voldoet aan alle regelgeving inzake veiligheid, brandbeveiliging, toegankelijkheid voor mindervaliden, en aan de Europese richtlijn 95/16EG.

De lift is van het type met elektromotor, voorzien voor max. **8 personen**.

De kooiwanden binnenin zijn van gelakte staalplaat, de vloer van vinyl, het plafond van kunststof met ingebouwde verlichting. De achterwand heeft een spiegel en een handgreep. De kooideuren zijn van inox.

Volautomatische bediening en noodtelefoon 24/24.

2.19 Schilderwerken

In de private delen (o.a. de appartementen) zijn geen decoratiewerken noch schilderwerken voorzien.

2.20 Balustrades

a. Voorgevel:

-alle balustrades zijn voorzien van glas met aluminium bevestigingssystemen.

b. Achtergevel:

-alle ballustrades zijn voorzien van verticale spijlen in **geanodiseerd aluminium**.



Bouwcoördinatie • Studieadvies • Ontwikkeling

3.0 AFWERKING GEMENE DELEN

3.1 Inkom gelijkvloers

De deur tussen de inkom en het sas naar de trap en de lift is voorzien van een elektrisch slot, te bedienen van in het appartement via de videofoon.

De belinstallatie is voorzien van een videofoon. De brievenbussen hebben een ingebouwde naamplaat met nummering en ook gem. bus.

De vloerbekleding en de plinten zijn van natuursteen of keramisch materiaal.

Het plafond wordt uitgevoerd met een verlaagd systeemplafond, voorzien van ingebouwde spotverlichting.

3.2 Sassen naar trap, lift en appartementen

De vloerbekleding en de plinten zijn van keramisch materiaal.

De muren worden bepleisterd en afgewerkt met een glasvezeldoek of vliesbehang dat geschilderd wordt.

Het plafond wordt bepleisterd en geschilderd.

3.3 Trappenhuis

De trappen zijn uitgevoerd in prefabbeton met rubberen antilip neus.

De trapleuning is van metaal of aluminium.

De muren worden bepleisterd en geschilderd.

De vlakke delen van het plafond worden gepleisterd en geschilderd.

3.4 Bergingen

De vloer is in keramische materiaal.

De muren zijn in metselwerk van snelbouwstenen meegaand gevoegd, of in glad beton.

Het plafond is van glad beton.

3.5 Regenwater

De regenwaterput wordt voorzien van een elektrische pomp. Deze pomp is aangesloten op een dubbeldienstkraan in de gemene delen van het GV.

4.0 ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

4.1 Principe

Het gebouw en/of de delen ervan wordt verkocht 'sleutel op de deur'.

Het gebouw wordt opgetrokken conform de architectuurplannen, de plannen stabiliteit, het bijzonder bestek en de bouwvergunning.

De verkoop gebeurt aan de hand van volgende documenten :

- de architectuurplannen en desgevallend de gewijzigde uitvoeringsplannen
- het bijzonder bestek
- de notariële basisakte met bijhorend reglement van mede-eigendom

4.2 Prijsbepaling

De verkoopprijs is vast. Prijsschommelingen van lonen en materialen hebben geen invloed op de verkoopprijs.

4.3 Bouwplannen en afmetingen

Alle op de plannen en tekeningen of in het "bijzonder bestek" opgegeven afmetingen zijn plus/minus afmetingen. De verschillen in meer of in min die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij de oplevering, worden door de koper aanvaard. In geen geval kan de koper zich op eventuele afwijkingen beroepen om een schadevergoeding te eisen.

4.4 Wijzigingen

Constructieve wijzigingen en aanvullingen

Er kunnen wijzigingen en aanvullingen aangebracht worden aan het ontwerp en aan de architectuurplannen die nuttig of noodzakelijk zijn, op vraag van :

- de administratie van de stedenbouw
- de bouwheer
- de architect
- de ingenieur stabiliteit en technieken
- de veiligheidscoördinator
- de energiedeskundige

Deze wijzigingen en aanpassingen worden door de koper aanvaard, en kunnen geen aanleiding geven tot schadevergoeding.

Wijzigingen in min of in meer op het bijzonder bestek, op verzoek van de koper

De koper kan wijzigingen aanvragen op de in het bijzonder bestek omschreven uitvoering en afwerking. Deze wijzigingen worden tijdig aangevraagd. De bouwheer zal oordelen indien de gevraagde wijzigingen mogelijk zijn. Indien ja, dan zal de bouwheer/onderaannemer een offerte aanbieden aan de koper met een verrekening in min/ of in meer tegenover de basisprijs. De gevraagde wijzigingen worden uitgevoerd na akkoord en ondertekening van de verrekening door de koper.

Eventuele meerwerken kunnen de uitvoeringstermijn verlengen.

Wijzigingen aan de bouwplannen, op verzoek van de koper

Wijzigingen aan het plan zijn éénmalig mogelijk mits :

- zij tijdig worden aangevraagd, ten laatste vóór de aanvang van de werken
- zij niets wijzigen aan de stabiliteit van het gebouw
- zij niets wijzigen aan de gevels van het gebouw
- het akkoord van de bouwheer
- het akkoord van de architect en de ingenieur

- het eventueel noodzakelijk akkoord van de administratie van de stedenbouw
De planwijziging wordt uitgewerkt door de architect. De gevraagde wijzigingen worden uitgevoerd na akkoord en ondertekening van het gewijzigd plan en na betaling van de vergoeding aan de architect door de koper.
De koper zal aan de architect, een vergoeding betalen van 250,00 € excl. BTW als forfait voor algemene kosten, en een vergoeding van 95,00 €/uur excl. BTW voor het opmaken van de gewijzigde tekeningen. Indien er een aangepaste bouwvergunning nodig blijkt, dan zal de bouwheer en architect een aangepaste offerte voorleggen aan de koper.
Indien er na de planaanpassing geen akkoord komt en de planwijziging dus toch niet wordt uitgevoerd, dan blijft de koper de vergoeding schuldig aan de architect.
Eventuele planwijzigingen kunnen de uitvoeringstermijn verlengen.

4.5 Uitvoering van werken door de koper

Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden werken te laten uitvoeren.

4.6 Materialen

De bouwheer mag de materialen vermeld in het “bijzonder bestek” alleen vervangen door gelijkwaardige materialen of materialen van betere kwaliteit. De kostprijs (handelswaarde) van de nieuwe materialen zal minstens gelijk zijn of hoger dan deze van de oorspronkelijke materialen.

4.7 Opleveringen

Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering vindt plaats binnen de dertig kalenderdagen na schriftelijk verzoek van de bouwheer – promotor aan de koper. De oplevering gebeurt tegensprekelijk tussen de bouwheer, koper en architect. Bij de oplevering wordt het pand nagezien op zichtbare gebreken, en deze worden genoteerd in het ‘proces-verbaal van oplevering’. Het PV van oplevering wordt ondertekend door alle partijen. De koper kan zich laten bijstaan of vervangen door een gevolmachtigde deskundige.

De 10-jarige verantwoordelijkheid van promotor en architect vangt aan bij de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Kleine nog uit te voeren werken kunnen geen reden zijn tot niet-aanvaarding van de oplevering. Het PV van oplevering zal een termijn bepalen waarbinnen de opmerkingen moeten uitgevoerd worden.

Na de eerste Algemene Vergadering volgt een afzonderlijke oplevering van de gemene delen.

Definitieve oplevering

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na datum van de voorlopige oplevering.

Deze oplevering verloopt stilzwijgend en dus zonder bijeenkomst, tenzij de koper uitdrukkelijk en schriftelijk verzoekt om een tegensprekelijke bijeenkomst om zijn opmerkingen mede te delen.

4.8 Erelonen

Het ereloon van de architect, de ingenieur stabiliteit, eventueel andere ingenieurs, de veiligheidscoördinator en de energiedeskundige is inbegrepen in de verkoopprijs.

4.9 Diverse opmerkingen

- De koper, de toekomstige koper of de bezoeker heeft alleen toegang tot de werf indien hij vergezeld is door de bouwheer of de architect of hun afgevaardigde, en mits er voorafgaandelijk een afspraak is gemaakt.
Zelfs in dit geval zal elk bezoek gebeuren op eigen risico bij ongeval, met afstand van verhaal tegenover welke partij dan ook, tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemene delen.
- Kleine gebreken kunnen geen reden zijn tot weigering van de opleveringen of tot weigering van de vrijgave van de tweede helft van de borgstelling.
- De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat er zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting zal voordoen, veroorzaakt door de samendrukking van de grond of veroorzaakt door het langzaam uitdrogen van het gebouw. Daardoor kunnen kleine barstjes ontstaan. Ook na vele jaren kan een gebouw onderhevig zijn aan kleine zettingen. Noch de bouwheer, de architect, de ingenieur of de aannemer kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden.
- De bouwheer is niet verantwoordelijk voor schade tengevolge van te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.
- Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd of gewijzigd, in zijn geheel of gedeeltelijk, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de architect.
- Bij geschillen is alleen de rechtbank van Brugge bevoegd.

Opgemaakt te Oostende, op datum van

Iedere partij verklaart ten minste één ondertekend exemplaar, waarvan iedere pagina werd geparafeerd, te hebben ontvangen.

voor akkoord,

voor akkoord,

de bouwheer,
naam

de koper,
naam