

I. ALGEMEEN

De residentie "Picadilly" is een residentieel appartementsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse, 4 verdiepingen en een dakverdieping. Er zijn 6 appartementen.

- De gelijkvloerse verdieping bevat:

- 1 inkompartij met een doorgang naar de berging en tellerlokaal
- 1 tweeslaapkamer appartement met privé koer

- De eerste tot vierde verdiepingen bevatten:

- en tweeslaapkamer appartement
- noodtrap, lift en gang

- De dakverdieping bevat:

- Een drieslaapkamer appartement
- niveau 1 woonkamer met zithoek en open keuken, afzonderlijk toilet, berging, badkamer 1, slaapkamer 1 en voor en achter een terras.
- het 2^{de} niveau slaapkamers 2 en 3 en badkamer 2
- noodtrap, lift en gang

- Het dakappartement zijn standaard voorzien van onder andere:

- *onderhoudsvriendelijke pvc ramen met houtstructuur voorzien van isolerende beglazing*
- *kwaliteitsvolle badkamertoestellen in wit porselein, staalplaat of acryl*
- *hangtoiletten*
- *voorziening voor aansluiting wasmachine*
- *individuele verwarming bij middel van "gesloten" gaswandketel*
- *videofoon*
- *exclusieve keramische vloer- en muurbetegeling*
- *kwaliteitsvolle keuken met onderhoudsvriendelijk werkblad*
- *vaatwas, combi oven, keramische kookplaat, dampkap en koelkast*

II. HET GEBOUW

Hierna volgt een opsomming van de verschillende werkzaamheden, min of meer in de volgorde waarin zij zullen plaats hebben op de werf ter voltooiing van het gebouw.

1. Ruwbouw

1.9. Dakgebinte

Het keperdakspant wordt uitgevoerd in hoogwaardig behandeld hout.

1.10. Hellende daken

Op de houten draagconstructie wordt een onderdak in menuiseritplaten gelegd. Vervolgens worden de afwateringslatten en gedrenkte panlatten geplaatst. Boven deze draagconstructie komt de dakbedekking in stormpannen.

De kleur van de dakbedekking wordt gekozen door de architect.

Alle zichtbare delen van de dakoverstekten worden bekleed met onderhoudsvriendelijke beplanking. Dakvlakvensters, zoals aangeduid op het plan, zijn van het type "Velux".

De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in zink.

1.12 Terrassen

Er zal worden gewerkt met grijs beton, geïsoleerd, en voorzien van een bitumen dichting. De afwerking van het terras zal gebeuren met een houten bevoering.

1.13 Leuningen

De leuningen van de terrassen op de voorgevel en achtergevel worden uitgevoerd in metaal. Model wordt bepaald door de architect.

2. Buitenschrijnwerk, glas en sluitwerk

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit PVC met houtreliëf aan de buitenzijde. De kleur aan de buitenzijde is te bepalen door de architect, de binnenzijde is steeds wit.

Aan de buitenzijde zullen de ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten bepleisterd.

Eventuele kleinhouten worden vast op het isoleerglas aangebracht.

Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een dubbel isolerende beglazing.

3. Verluchting

De schoorsteenpijp voor de centrale verwarming wordt voorzien van een rookafvoersysteem dat in een gesloten systeem zorgt voor afvoer van rookgassen en toevoer van verse lucht.

4. Sanitair en verwarming

4.1. Sanitaire inrichting en riolering

De hoofdteller van het water wordt voorzien in het tellerlokaal op het gelijkvloers.

De individuele tussentellers worden naargelang wat er toegelaten wordt door de leverancier op de verschillende verdiepingen geplaatst of ook in het tellerlokaal op het gelijkvloers.

Alle watertoevoer gebeurt via kunststofleidingen.

Alle apparaten zijn voorzien van koud en warm water, behalve de toiletten en het handwasbakje.

Er is toevoer voorzien van koud water naar dubbele dienstkranen voor plaatsing vaatwas en wasmachine.

De afvoerleidingen van de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen zijn voorzien in kunststof uitgerust met de nodige reukafsnijders.

De installatie voor de brandbeveiliging is volgens de geldende normen en de vereisten van de plaatselijke brandweer.

4.2. Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn voorzien zoals aangegeven op het plan. Zij bestaan uit staalplaat, porselein of acryl en zijn steeds helder wit van kleur. Alle kraanwerk is chroom. Alles is volgens onderstaande beschrijving, of gelijkwaardig.

-Ligbad

- type: extra Betteform 170 x 75 of gelijkwaardig
- ééngreeps badmengkraan met sproeier op houder (type: Talis S naakt chroom of gelijkwaardig)
- handdouche Ecojet 1 chroom of gelijkwaardig

-Wastafel badkamer

- type: Living met 1 of 2 lavabo's voorzien van onderkast en spiegel of gelijkwaardig
- ééngreepslavabomengkraan (type: Talis S chroom met vidage of gelijkwaardig)

-Toilet

- hangtoilet in verglaasd porselein (type: Nornina wit of gelijkwaardig)
- zitting in duraplast (type: Sanilabel Rondo of gelijkwaardig)
- inbouwframe
- witte duwplaat met 2 spoeltoetsen
- papierrolhouder chroom

-Douche

- type: Douchetube extra luxe 80 x 80 of 90 x 90 of gelijkwaardig
- douchedeur: schuifdeur Nice driedelig of gelijkwaardig
- douchethermostaat (type: HansGrohe Ecostat 1001SL of gelijkwaardig)
- douchestang (type: HansGrohe Unica's/Croma 1 jet of gelijkwaardig)

-Wastafel douchekamer

- wastafel verglaasd porselein 60x49 (type: Duraplus 60 of gelijkwaardig)
- ééngreepslavabomengkraan (type: HansGrohe Talis Elegance)
- spiegel diameter 50 cm

-Fonteyntje

- lavabo in verglaasd porselein (type: Duravit Bora of gelijkwaardig)

Picadilly

KNOKKE

- koudwaterkraantje
(type: Nova chroom of gelijkwaardig)
- spiegel diameter 40 cm
- ringhanddoekdrager

4.3. Verwarming

De individuele gastellers per appartement worden voorzien in het tellerlokaal op het gelijkvloers. De gasleiding wordt voorzien naar de wand van de verwarmingsketel in de verluchte berging of technische ruimte.

De verwarmingsketel is van het veilige "gesloten" type, conform de nieuwe energieprestatieregelgeving.

De toevoer van het verwarmingswater gebeurt via collectoren en kunststofleidingen steeds rechtstreeks van de collectoren naar elke radiator apart.

De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen.

De radiatoren garanderen volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -10 graden:

- woonkamer: 22 graden
- slaapkamers: 18 graden
- keuken: 20 graden
- badkamers: 24 graden

In de bad- en/of douchekamer is een witte sierradiator voorzien.

5. Elektrische inrichting

De individuele elektriciteitstellers per appartement alsook de tellers van de gemene delen worden op de gelijkvloerse voorzien in een kast ter hoogte van de inkomhal.

De installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomverlenende maatschappij en wordt door een erkend organisme gekeurd.

De installatie voorziet een verdelingskolom voor de gemene delen, de lift en de individuele uitrusting van elk appartement.

De leidingen gaan vanaf de tellerkast naar de individuele verdeelkasten per appartement die beschikken over automatische zekeringen en bijkomende differentiële schakelaar. Van hier uit gaan de leidingen naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. De installatie is ingewerkt in de muren behalve in de bergingen.

De schakelaars zijn wit en geruisloos.

In de gemene delen zijn bewegingsdetectoren voorzien.

De installatie is zonder inbegrip van armaturen of lampen behalve in de gemene delen waar deze wel voorzien zijn.

Alle appartementen met ingang via de gemene delen zijn voorzien van een videofooninstallatie waarmee eveneens de elektrische deuropener bediend wordt.

In voorkomend geval zijn in volgende ruimtes voorzien:

-Woonkamer

- 1 lichtpunt enkele richting boven eethoek
- 1 lichtpunt enkele richting boven zithoek
- 2 stopcontacten bediend door schakelaar
- 4 gewone stopcontacten
- klokthermostaat
- leiding voor tv-distributie

- leiding voor telefoon
- Keuken
 - 1 lichtpunt dubbele richting aan keukenplafond
 - 1 lichtpunt indirecte verlichting onder keukenkastjes
 - 1 aansluiting kookplaat
 - 1 stopcontact ijskast
 - 1 stopcontact oven
 - 1 stopcontact dampkap
 - 1 stopcontact vaatwas
 - 4 stopcontacten op werkbladhoogte
 - videofoon
- Hall
 - 2 lichtpunten dubbele richting
 - belinstallatie met belknop buiten het appartement
- Toilet
 - 1 lichtpunt enkele richting boven handwasbakje
- Badkamer (met douche)
 - 2 stopcontacten
 - 1 centraal lichtpunt enkele aansluiting
 - 1 lichtpunt enkele richting boven wastafel
- Slaapkamers
 - 1 lichtpunt 3 dubbele richting
 - 5 stopcontacten
 - 1 leiding voor TV distributie
 - 1 leiding voor telefoon
- Nachthall
 - 1 lichtpunt enkele richting
- Berging in het appartement
 - 1 lichtpunt enkele richting
 - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact voor de wandgenerator
 - 1 stopcontact voor wasmachine
 - leiding en bedrading naar thermostaat woonkamer
 - verdeekast met automatische zekeringen voor alle kringen

6. Liftinstallatie

Elk appartement kan bereikt worden bij middel van een bestaande lift. De lift is uitgerust met alle veiligheidssystemen en wordt gekeurd door een erkend organisme. Er is een noodverlichting, een alarmbel met knop in de cabine en een foto-elektrische cel ter beveiliging van de draaideur bij het in- en uitstappen.

7. Pleisterwerk

De plafonds en muren worden zorgvuldig afgewerkt met één laag gipsmortel of spuitplamuur. Alle buitenhoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers. De muren worden glad en loodrecht opgeleverd, klaar om te behangen.

Het pleisterwerk op de houten dakconstructie wordt uitgevoerd in gipskartonplaten.

De muren en plafonds van de bergingen worden niet bepleisterd doch zij worden meegaand gevoegd of blijven in zichtbaar beton en worden niet geschilderd.

8. Vloerafwerking

8.2. Chape

De eigenlijke afwerkinglaag of chape bestaat uit een mengeling van drie delen rijnzand en één deel cement, glad afgewerkt. De dikte is afhankelijk van de aanwezige in te werken buizen en leidingen en wordt afgestemd op de gekozen vloerafwerking.

8.3 Stenen vloeren en muurbekleding

De bevoeringen zullen uitgevoerd worden volgens de keuze van de koper.

-in alle kamers is er een gelijkde keramische vloer voorzien, handelswaarde 30 euro/m² (BTW exclusief)

De plinten (budgetplinten) zijn telkens in overeenstemming met de vloer. In de Badkamers en douchekamers komen de muurtegels tot tegen de vloer en zijn er geen plinten nodig.

De plaatsing van de standaardvloeren is ten laste van de promotor.

De wandtegels zullen uitgevoerd worden volgens de keuze van de koper.

In de keuken, badkamer en douchekamer, handelswaarde 25 euro/m² (BTW exclusief).

De bekleding is voorzien tot op ongeveer 2 meter, te eindigen met een volle tegel, in de badkamer en douchekamer. In de keuken is ze voorzien tussen de boven en onderkasten of 60 cm boven het werkblad. Eventuele schuine kanten op dakverdiepingen worden niet uitbekleed.

De plaatsing van de standaardtegels is ten laste van de promotor.

De Gemene delen zullen bevoerd worden in een mortelbed of gelijkde op de chape waar mogelijk. Trappen zijn uitgevoerd in beton en zijn afgewerkt.

9. Schilderwerk

Het schilderen of behangen van de appartementen is voor rekening van de kopers.

10. Binnenschrijnwerk

10.1. Interieurschrijnwerk

-Alle plaatsen die aan het plafond doorkruist worden door storende leidingen of buizen, behalve de berging, worden voorzien van een vals plafond in plaasterplaten.

10.2. Deuren

-De binnendeuren zijn schilderdeuren voorzien van een omlijsting.

De deur is voorzien van 3 aluminium scharnieren, aluminium kruk en een slot met 1 sleutel.

Het deurblad is schildersklaar, het kozijn is onbehandeld.

-De brandvrije deuren en alle inkomdeuren van de appartementen die bereikbaar zijn via de gemene delen zijn vlakke brandwerende deuren. De brandbestandheid is 30 minuten minimum.

De inkomdeuren van de appartementen die rechtstreeks van buiten bereikbaar zijn, zijn in PVC.

De binnenkasten en de lijsten zijn in hard hout of MDF en bestemd om geschilderd te worden.

De inkomdeuren zijn voorzien van een veiligheidscilinder zoals beschreven in 2.1 en voorzien van een van buiten niet afschroefbare afdekplaat en kruk uit één stuk.

-In het algemeen zijn er geen kasten of meubilair voorzien. Het meubilair dat op de plannen getekend staat, dient enkel ter illustratie.

11. Keuken

De keukenkasten worden aan beide kanten voorzien van een hoogwaardige melamineharslaag, volgens standaardkleuren leverancier. Alle corpusonderdelen zijn afgeboord met een kantenband. De voorziene legplanken zijn in de hoogte verstelbaar en afgeboord met een kantenband. Alle zichtbare zijwanden kunnen worden afgewerkt in een kleur passend bij de frontkleur. Zowel de kolomkast voor inbouwfrigo en inbouw combi-oven, als staande en hangkasten met legborden zijn voorzien.

De opklikbare voorzetplinten, voorzien van een afdichtingsstrip, zijn inbegrepen.

Tevens wordt een vuilnisemmer en een besteklade voorzien.

De keukens bevatten eveneens volgende huishoudtoestellen:

- keramische kookplaat
- ingebouwde vaatwasmachine
- inbouw combi-oven
- inbouwfrigo met diepvriesvakje (160 liter)
- dampkap
- inoxspoeltafel met spoelbak en een chroom mengkraan

De werkbladen worden standaard bekleed met natuursteen.

Er is een handelswaarde (inclusief keukentoestellen) voorzien van 5.000 euro (BTW exclusief).

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Principe.

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze korte technische beschrijving 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:

- De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- De beknopte beschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

2. Voorlopige en definitieve oplevering dakappartement.

De voorlopige oplevering van het hiervoor vermelde appartement is voor zien op 150 werkdagen na aanvang der werken. De werken zullen aanvangen ten laatste op .../.../2007.

Bij niet tijdige oplevering te wijten aan de verkopers bedraagt de schadevergoeding € 15 per werkdag voor een appartement en € 3 per werkdag voor een garagebox te rekenen vanaf een rechtsgeldige ingebrekestelling.

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

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in

het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het ter plaatse opstellen van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement.

3. Verkoopprijs.

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

De verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de privatieven, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair en de decoratiewerken.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de promotor.

De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas elektriciteit, distributie en telefoon zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

Eventuele (bouw)taksen die geheven worden.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen.

4. Wederzijdse verbintenissen van partijen.

De bouwpromotor is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en vsv van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.

De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.

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

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

5. Wijzigingen.

De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Voor zover de promotor dit mogelijk acht, kunnen de plannen van de privatieven na verkoop gewijzigd worden in samenspraak met de architect. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de bouwheer. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

De eerste wijziging van het plan gebeurt gratis. Voor bijkomende wijzigingen zullen de ereloonkosten aangerekend worden.

De wijzigingen die aan voorliggende "Beknopte beschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, hoofd, gevel en balkdragende muren. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan het beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing van het privaatief mogen betreffen.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de promotor.

Op de door de promotor voorziene kostprijs van de door de koper gesupprimeerde werken zal bij teruggave voor de kostenvergoeding van alle door de promotor gedane uitgaven en werken, alsook voor de gedeelde winst op de niet uit te voeren werken een vermindering van twintig procent worden toegepast. Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum. Het is de koper verder verboden, voor de oplevering van het gehele gebouw, zelf of door derden, werken uit te voeren of laten uitvoeren.

6. Materialen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beknopte beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

7. Plannen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De promotor wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze. Deze is niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon.

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

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

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

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

8. Coördinatie.

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via de promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechteerks van klant naar promotor gebeurt.

IV. ALGEMENE BETALINGSVOORWAARDEN

5% van de totale waarde (grondwaarde + bouwwaarde) wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de grondwaarde die bij het verlijden van de akte volledig dient te worden betaald.

Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingsschijven voor de constructiewaarde:

1 ^{ste} schijf	15%	bij werfinrichting
2 ^{de} schijf	20 %	bij de aanvang van de dakconstructie
3 ^{de} schijf	20%	bij de aanvang van de buitenschrijnwerk
4 ^{de} schijf	20%	bij de aanvang van de technieken
5 ^{de} schijf	20%	bij de aanvang van de bevoering
6 ^{de} schijf	5%	bij de voorlopige oplevering