



project development



VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie Kusama

RESIDENTIE Kusama



ADRES

August Beernaertstraat 52
8301 Knokke-Heist

ARCHITECT

Project Architects

BOUWJAAR

2024



Inhoud

1. Beschrijving van het project	6
2. Het gebouw	8-11
2.1 Ruwbouw	
2.1.1 Inrichting van de bouwplaats	
2.1.2 Aansluitingen	
2.1.3 Funderingen en stabiliteit	
2.1.4 Dragend metselwerk	
2.1.5 Binnenmuren	
2.1.6 Dorpels	
2.1.7 Terrassen en balkons	
2.1.8 Daken	
2.1.9 Thermische isolatie	
2.1.10 Akoestische isolatie	
2.1.11 Ventilatie	
2.1.12 Afvoerbuizen en toevoerleidingen	
2.2 Buitenschijnwerk	
3. Afwerking van de gemene delen	11-12
3.1 Inkomhal	
3.2 Traphal	
3.3 Lift	
3.4 Vloerbekleding	
3.5 Pleisterwerken	
3.6 Binnenschrijnwerk	
3.7 Schilderwerken	
4. Afwerking van de privatieve delen	16-21
4.1 Pleisterwerken	
4.2 Vloer- en muurbekledingen	
4.3 Raamtabletten	
4.4 Binnenschrijnwerk	
4.4.1 Deuren	
4.4.2 Verlaagd plafond	
4.4.3 Meubilair	
4.5 Keuken	
4.6 Sanitair	
4.7 Elektrische inrichtingen	

- 4.8 Verwarming
- 4.9 Binnentrap
- 4.10 Decoratiewerken
- 4.11 Begeleiding

5. Algemeen

22-25

- 5.1 Principe
- 5.2 Plannen en tekeningen
- 5.3 Erelon architect
- 5.4 Wijzigingen door de bouwheer
- 5.5 Wijzigingen door de koper
- 5.6 Toegang tot de werf
- 5.7 Voorlopige en definitieve oplevering
- 5.8 Post interventie dossier
- 5.9 Onderhoud van het gebouw

6. Aankoopproces

26

1. Beschrijving van het project

Residentie Kusama bevindt zich op een absolute toplocatie, op slechts enkele stappen van de iconische Zeedijk van Knokke-Heist, midden in een exclusieve en prestigieuze woonomgeving. Hier geniet u van de directe nabijheid van luxe boetieks en hoogwaardige restaurants, die het gebied tot een van de meest gewilde locaties aan de Belgische kust maken. Daarnaast biedt de ligging een uitzonderlijk praktisch en comfortabel leven, met diverse supermarkten op wandelafstand.

Dit kleinschalige nieuwbouwproject wordt gerealiseerd volgens de verfijnde architectuurplannen van het gerenommeerde bureau Project Architects uit Knokke-Heist, en belooft een combinatie van moderne elegantie en tijdloze luxe, perfect geïntegreerd in de omgeving.

Het ontwerp van het gebouw straalt zowel esthetische verfijning als functioneel comfort uit, met op de begane grond een handelszaak en daarboven zeven ruime appartementen. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, terwijl de twee garageboxen op de begane grond en een ondergrondse kelder optimale functionaliteit bieden.

De residentie wordt gebouwd met hoogwaardige, duurzame materialen, waarbij de voorgevel een combinatie zal zijn van zandkleurige natuursteen, wit genuanceerd architectonisch beton, en bronskleurig aluminium. Dit zorgt voor een verfijnde en tijdloze uitstraling die perfect aansluit bij de exclusieve omgeving.

Indeling

Het gebouw beschikt over een volledig ondergrondse kelderverdieping. Hier bevinden zich privébergingen, een fietsenstalling, een vuilnislokaal, en de technische installaties. De kelderverdieping is bereikbaar via de gemeenschappelijke trap of lift, die toegankelijk zijn vanuit de inkomhal aan de August Beernaertstraat. Daarnaast zijn er ondergrondse ruimtes voorzien die behoren tot de handelszaak op de gelijkvloerse verdieping, waaronder een berging en een vuilnislokaal.

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich de inkomhal, uitgerust met brievenbussen en videofonie. Deze geeft toegang tot de twee garages en de gemeenschappelijke hal met lift en trap naar de verschillende verdiepingen. De afwerking van de inkomhal zal gebeuren volgens het ontwerp van de architect.

Aan de kant van de Graaf d'Ursellaan wordt op de gelijkvloerse verdieping een handelszaak ingericht, die via een binnentrap verbonden is met de kelderverdieping.

De verdiepingen 1 tot en met 6 omvatten elk een gemeenschappelijke hal, bereikbaar via trap en lift, en één appartement per verdieping. Verdieping 7 omvat een gemeenschappelijke hal en de benedenverdieping van het duplexappartement. De bovenverdieping van dit duplexappartement op de 8ste verdieping is bereikbaar via een interne trap.



2. Het gebouw

2.1 Ruwbouw

2.1.1 Inrichting van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats, conform de gemeentelijke voorschriften. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken en beschermt de werken in uitvoering. Het onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de hele duur van de werken. De bouwheer heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting en gevelstelling tijdens de werkzaamheden. Aan het einde van de werken zal de afsluiting op kosten van de bouwheer opnieuw verwijderd worden.

2.1.2 Aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water en elektriciteit, alsook het aansluiten op teledistributie en internet zijn ten laste van de koper.

Indien nodig voor een goede uitvoering zal het gebouw gedurende de afwerking verwarmd worden. De aansluiting van de tellers en het verbruik komt onmiddellijk op naam en voor rekening van de individuele kopers.

Er wordt geopteerd voor geothermie als primaire warmtebron, hiervoor wordt een forfaitaire aansluitkost van 5.000€ excl. BTW aangerekend per aangesloten wooneenheid of handelszaak. De geothermische installatie wordt bij de oplevering van de gemene delen volledig eigendom van de VME Residentie Kusama.

2.1.3 Funderingen en stabiliteit

Vooraleer de werken opstarten wordt een grondonderzoek uitgevoerd door een bevoegd ingenieursbureau, die toelaat de meest geschikte funderingstechniek te bepalen. Vervolgens zal het ingenieursbureau de stabiliteitsstudie inzake funderingen uitvoeren. Deze werken zijn inbegrepen.

De vloerplaten, de kolommen en de balken/lintelen zullen worden uitgevoerd in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Na raadpleging van de architect en ingenieur kunnen wijzigingen of aanpassingen aan de plannen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering of die opgelegd zijn door de overheid.

2.1.4 Dragend metselwerk

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton, metselwerk of silicaatsteen. Deze worden, in combinatie met de betonconstructie, op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

2.1.5 Binnenmuren

Alle niet-dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw metselwerk of gipswanden, waarvan de dikte vermeld staat op de plannen. Indien nodig wordt isolerend metselwerk gebruikt t.h.v. de technische kokers of opstanden om koudebruggen te vermijden.

2.1.6 Dorpels

Voor de venster- en deurdorpels is blauwsteen of aluminium voorzien, keuze door de architect.

2.1.7 Terrassen en balkons

De terrassen boven bebouwde delen worden voorzien van isolatie en dakdichting. Deze terrassen worden afgewerkt met vlakke houten terrasplanken in tropisch hardhout of keramische terrastegels op tegel dragers, kleur en structuur te bepalen door de architect.

De uitkragende balkonelementen worden uitgevoerd in geprefabriceerd architectonisch beton.

De leuning van de terrassen en/of borstweringen worden uitgevoerd in ingeklemde transparante beglazing.

2.1.8 Daken

Het hellend dak wordt uitgevoerd met roodbruine tegelpannen, volgens de keuze van de architect. Ze worden aangebracht op een houten dakstructuur, onderdak en latwerk en voorzien van de nodige isolatie.

De platte daken worden uitgevoerd met een meerlaagse dakdichting in roofing of epdm, voorzien van de nodige isolatie. Een tienjarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder, deze gaat in bij de voorlopige oplevering van de gemene delen. Een regelmatig onderhoud van het dak is hierbij wel noodzakelijk.

Indien volgens de geldende wetgeving m.b.t. hernieuwbare energie en EPB-studie blijkt dat er technische installaties zoals fotovoltaïsche zonnepanelen, warmtepomp,... moeten voorzien worden, worden deze op de daken geplaatst. Het aantal zonnepanelen per appartement wordt bepaald door de EPB-studie.

2.1.9 Thermische isolatie

Sinds 2006 is de EPB-regelgeving (Energie Prestatie en Binnenklimaat) van kracht. Een erkend bureau staat in voor de EPB-studie die de te gebruiken materialen voorschrijft en de goede plaatsing ervan controleert, zodoende het gebouw voldoet aan het E- en S-peil conform de geldende EPB-regelgeving.

- Het E-peil geeft een indicatie over het energieverbruik van de wooneenheid en dient in dit project de maximumwaarde van E30 te benaderen.
- Het 'S-peil' of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de bouwschil uit. Het vat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Deze beantwoordt aan de norm S28.

Alle gevels, ramen, daken en andere gevelsluitingen waar warmteverliezen kunnen optreden worden thermisch geïsoleerd.

Afhankelijk van de oriëntatie, architectuur, hernieuwbare energie, zal elke wooneenheid een uniek energieprestatiecertificaat (EPC) bekomen. De koper ontvangt dit attest bij de voltooiing van het project.

2.1.10 Akoestische isolatie

Reeds meerdere jaren doet Hoprom beroep op een studiebureau om de akoestische prestatie van het gebouw optimaal te garanderen. De appartementen voldoen aan de eisen voor een normaal akoestisch comfort. We hechten er veel belang aan dat uw verblijf u de nodige rust kan bieden.

Concreet wordt isolatie geplaatst om lucht- en contactgeluid te verminderen. De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van "vlottende deklaag". Dit betekent dat de harde chape of vloerafwerking volledig ontkoppeld worden met de draagstructuur van het gebouw. Hierdoor worden trillingen, veroorzaakt door het stappen, niet verdergezet in de rest van het gebouw. De muren rond de gemene delen en tussen appartementen worden steeds ontdubbeld.

2.1.11 Ventilatie

De verluchting van het appartement gebeurt d.m.v. een mechanische ventilatie, type D en voldoet aan de huidige EPB-eisen. Er is extractie voorzien in de natte ruimtes, zoals bv. de berging, toilet, keuken en sanitaire ruimtes. Pulsie wordt voorzien in de droge ruimtes, bv. eethoek, zithoek en slaapkamers.

Een correcte verluchting is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat, rekening houdend met de luchtdichtheid van het gebouw. De ventilatie-unit met filters bevindt zich in de berging van het appartement.

Nota: Ventilatie type D is een balansventilatie waarbij de hoeveelheid toegevoerde en afgevoerde lucht gelijk dient te zijn. Daarom is het van belang om een droogkast te plaatsen met ingebouwde condensafvoer en een dampkap met koolstoffilter.

2.1.12 Afvoerbuizen en toevoerleidingen

De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in koper of zink. De ingewerkte afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij. De waterleidingen worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis-in-buis systeem. De collectoren worden voorzien in de berging.

2.2 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in bronskleurig aluminium monocolor, overeenkomstig het gevelontwerp. Alle beglaseerde delen bestaan uit dubbele, isolerende beglazing, conform de eisen van de EPB-studie. Dikte in functie van de grootte van het raamkader en eveneens conform de eisen van de EPB-studie. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

De kleur, verdeling, het type en de draairichting zullen worden bepaald door de architect en kunnen niet gewijzigd worden.

3. Afwerking van de gemene delen

3.1 Inkomhal

Het tijdloos en klassevol ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect van het gebouw. De inkomhal bestaat uit een sasdeur met elektrisch slot, te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon, een brievenbusmeubel, bel- en videofooninstallatie. Aan iedere individuele inkomdeur op de verschillende verdiepingen wordt ook nog een deurbel voorzien. Bewegingsdetectoren zijn voorzien voor de verlichting in de gemene delen, trapzalen en zijn ingesteld op timer.

3.2 Traphal

De “vluchttrappen” binnen in het gebouw bestaan uit geprefabriceerde betontrappen en zijn voorzien van de nodige trapleuningen in metaal of aluminium, geschilderd of gemoffeld, dit alles zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. De betontreden van alle bovengrondse trappen worden afgewerkt met natuursteen of granito. De trapsledes naar de ondergrondse verdiepingen zijn uitgevoerd in gladde beton met anti-slip neuzen. De muren in de bovengrondse traphallen worden afgewerkt met schilderwerk.

3.3 Lift

De moderne lift met motor in de schacht is geluidsarm, rolstoeltoegankelijk en is conform de Europe Richtlijn. Vóór indienststelling wordt deze gekeurd door een erkend controle-organisme. De bediening is automatisch d.m.v. drukknoppen. De lift wordt binnenin afgewerkt met een spiegel en gestratificeerde panelen (naar keuze van de architect) en de vloerbekleding is in overeenstemming met de hallen.

3.4 Vloerbekleding

De vloerbekleding in de gemeenschappelijke hal op de gelijkvloerse verdieping en op de verdiepingen aan de lifthal worden voorzien in een stijlvolle en duurzame natuursteen of keramische tegels met bijpassende plinten, keuze volgens de architect.

3.5 Pleisterwerken

De muren zullen vlak afgewerkt worden met traditioneel pleisterwerk van 1 cm dikte. De gipswanden worden afgewerkt met dunpleister. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekprofielen. De dagkanten van de ramen worden eveneens uitgepleisterd. De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur.

De muren en plafonds van de kelders, bergingen, staanplaatsen en garages worden niet bepleisterd en blijven in zichtbaar beton.

De aandacht van de koper(s) wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Deze kunnen lichte barsten veroorzaken, waarvoor noch de bouwheer noch de architect noch de aannemer verantwoordelijk kunnen gesteld worden. De bouwheer is niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

3.6 Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke schilderdeuren. Er zijn zelfsluitende brandwerende deuren voorzien aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.7 Schilderwerk

De gemeenschappelijke gedeelten, uitgezonderd de kelderverdieping, worden met schilderwerk afgewerkt. Dit zijn o.a. de liftdeuren, muren, plafonds en deuren van de inkom-, lift- en traphallen. Metaalwerk wordt geschilderd of is gelakt of gemoffeld.

De privatieve gedeelten worden niet geschilderd en zijn ten laste van de koper.







11

4. Afwerking van de private delen

4.1 Pleisterwerken

De pleisterwerken worden uitgevoerd zoals omschreven in punt 3.5 van de gemeene delen.

4.2 Vloer- en muurbekledingen

Voor de vloerafwerking heeft de koper de keuze tussen keramische betegeling of parket.

Standaard worden in de keuken, berging, toilet, bad- en/of douchekamer(s) geresectificeerde keramische tegels formaat 60x60 cm aangeboden met voeg in natuurkleur of wit. De plinten zijn in overeenstemming met de gekozen vloer en inbegrepen.

De wanden in bad- en/of douchekamer(s) worden rondom bad en/of douche afgewerkt met geresectificeerde faïencetegels van vloer tot plafond. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit.

De handelswaarde voor deze vloer- en muurtegels bedraagt 50€/m² excl. BTW, excl. plaatsing (= 60,50€/m² incl. BTW, excl. plaatsing).

In de inkom, living, eetplaats, nachthal en slaapkamers is een samengesteld parket voorzien. De plinten worden uitgevoerd in MDF om te schilderen en zijn inbegrepen.

De handelswaarde van parket bedraagt 100€/m² excl. BTW, geleverd en geplaatst (= 121€/m² incl. BTW, geleverd en geplaatst).

4.3 Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet, 2cm dikte, in marmer of MDF volgens de keuze van de koper.

4.4 Binnenschrijnwerk

4.4.1 Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn deuren met brandweerstand RF 30. Deze zijn voorzien van een beveiligde cilindercombinatie, driepuntsluiting en optisch oog.

De binnendeuren zijn tubespaan blokkaderdeuren hoogte 211,5cm. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in inox of gelijkwaardig.

De ingang deur van de residentie op de gelijkvloerse verdieping is voorzien van een elektronisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Er is een beveiligde cilindercombinatie voorzien voor alle toegangsdeuren in combinatie met de inkomdeur gemene delen, inkomdeur appartement, privatieve berging en brievenbus.

4.4.2 Verlaagd plafond

Enkel waar een verloop van leidingen aan het plafond noodzakelijk is voor de basis uitvoering, is een verlaagd plafond inbegrepen. Mogelijke zones zijn berging, badkamer, toilet of inkomhal/nachthal. Eventuele inbouwspots worden ingewerkt in de betonplaat indien mogelijk.

4.4.3 Meubilair

Het meubilair (kasten, zetels, tafels, bedden, enz.) zoals aangeduid ter titel van inlichting op de plannen is niet inbegrepen in de prijs. Keuken- en badkamermeubilair zijn wel inbegrepen zoals hierna beschreven.

4.5 Keuken

De keuken wordt greeploos uitgevoerd en heeft een werkblad in natuursteen of composiet. Elke keuken is volledig uitgerust en wordt o.a. voorzien van een besteklade, pottenlade, ingebouwde vuilnisemmer, verstelbare legplanken,...

Deze inbouwtoestellen zijn inbegrepen:

- spoeltafel in inox
- ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop
- inductiekookplaat
- combi-microgolf oven
- koelkast met diepvriesvak
- gemotoriseerde dampkap met koolstoffilter en verlichting
- vaatwasmachine

Alle keukentoestellen zijn van het merk AEG of gelijkwaardig.

De handelswaarde voor de keuken bedraagt €20.000 excl. BTW, geleverd en geplaatst (= €24.200 incl. BTW, geleverd en geplaatst).

Een afzonderlijk keukendossier (incl. tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten) zal opgesteld worden door de keukeninstallateur.

4.6 Sanitair

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingmaatschappij.

De warmwaterproductie in de appartementen (bad- en douchekamer, keuken) gebeurt op basis van warmtepompen met buffervat voor sanitair warm water. Deze keuze voor warmwaterproductie gebeurt onder voorbehoud van de geldende reglementering. Indien nodig zal het systeem aangepast worden teneinde te voldoen aan de gestelde eisen door de betrokken diensten en/of overheid.

De voorziene toestellen zijn van hoogwaardige kwaliteit en in een witte kleur. Het sanitair dat op de plannen getekend staat is richtinggevend, eventuele kleine wijzigingen zijn mogelijk.

In het appartement is volgens de aanduiding op plan van de architect voorzien:

- Toiletruimte: hangtoilet met softclose wc-zitting, bedieningsplaat, toiletrolhouder. In het gastentoilet: handenwasser met kraan (koud water), verchromde hevel en afvoergarnituur, een spiegel en handdoekdrager.
- Douchekamer: lage douchebak, douchethermostaat, douchedeur- of wand, lavabomeubel met integraaltablet, ééngreepsmengkraan (warm en koud water), spiegelkast met verlichting.
- Badkamer: combi douchebad met chroom thermostaatkraan en badgarnituur, lavabomeubel met integraaltablet, ééngreepsmengkraan (warm en koud water), spiegelkast of spiegel met bijhorende LED verlichting (aantal lavabo's volgens plan).

De handelswaarde voor de sanitaire toestellen en meubilair bedraagt €12.000 excl. BTW, excl. plaatsing (= €14.520 incl. BTW, excl. plaatsing) voor de appartementen en €10.000 excl. BTW, excl. plaatsing (= €12.100) incl. BTW, excl. plaatsing) voor het duplexappartement.

4.7 Elektrische inrichtingen

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort. De appartementen beschikken over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit in de kelderverdieping. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement (doorgaans in de berging). De installatie wordt gekeurd door een erkend controle-organisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper.

Het schakelmateriaal is standaard voorzien in een witte kleur type Niko Original of gelijkwaardig en er wordt opgeleverd met fitting en gloeilamp.

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien:

Living/eetplaats

- 2 kringen voor lichtpunten aan het plafond (zit- en eethoek), enkele richting
- 3 dubbele stopcontacten op plinthoogte
- 1 aansluitpunt radio/tv (coax + upt)
- 1 aansluitpunt internet (utp)

Keuken

- 1 lichtpunt boven het werkblad enkele richting
- 1 lichtpunt aan het plafond enkele richting
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

Inkomhal

- 1 of meer lichtpunten aan het plafond, dubbele richting
- 1 videofoonstelsel met belinstallatie
- 1 stopcontact

Toilet

- 1 lichtpunt, enkele richting

Slaapkamer

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
- 3 stopcontacten
- Tv- en internetaansluiting in de hoofdslaapkamer

Bad/douchekamer

- 1 lichtpunt centraal + 1 lichtpunt boven wastafel, enkele richting
- 1 stopcontact

Berging

- 1 centraal lichtpunt, enkele richting
- 1 stopcontact
- aansluiting verwarmingsinstallatie, wasmachine en droogkast
- 2 stopcontacten voor internet router/wif (aangesloten op verdeelkast individueel appartement)

Bergruimte kelder -1

- 1 centraal lichtpunt, enkele richting
- 1 stopcontact (aangesloten op verdeelkast individueel appartement)

Elke garagebox zal voldoen aan de technische vereisten van de risico-analyse van het studie bureau FSEC met akkoord van de brandweer Knokke (bekabeling, sprinklerinstallatie,...) voor de eventuele latere installatie van een laadpunt voor een elektrisch voertuig.

Videfooninstallatie

De hoofdingang van het gebouw kan geopend worden met de videfooninstallatie aanwezig op het appartement. Bezoekers kunnen aanbellen in het inkom en aan de deur van het appartement. De videfoon heeft een vlak kleurenscherm en wordt bediend met touchscreen.

Teledistributie en internet:

Het buizennet met standaardbekabeling voor de aansluiting van internet, tv en internet is voorzien in het appartement in de living en hoofdslaapkamer. De kosten van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de koper.

4.8 Verwarming

De verwarming voor de appartementen gebeurt op basis van lage temperatuur verwarming d.m.v. individuele warmtepompen. De regeling van de temperatuur gebeurt d.m.v. een digitale thermostaat die in de leefruimte wordt voorzien.

De verwarmingsinstallatie bestaat uit vloerverwarming in de leefruimte, keuken, slaapkamer(s) en badkamer(s). Het vermogen van de vloerverwarming is zo berekend dat bij een buitentemperatuur van -10°C , volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- leefruimte en keuken: $+22^{\circ}\text{C}$
- bad/douchekamer: $+24^{\circ}\text{C}$
- slaapkamers: $+18^{\circ}\text{C}$

Er wordt geen verwarming in de gemene delen en gangen voorzien.

Indien nodig wordt in de bad-/douchekamer een bijkomende elektrische radiator geplaatst.

4.9 Binnentrap

In het duplexappartement wordt een betonnen binnentrap voorzien, te bekleden met hout of steen.

4.10 Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs inbegrepen. De koper kan het appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld: het schilderklaar maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, maatwerk, gordijnen, verlichtingsarmaturen,...

4.11 Begeleiding

De verschillende afwerkingskeuzes dienen steeds gemaakt te worden in de showrooms van de door de bouwheer aangestelde leveranciers. Onze partners ter plaatse zijn op de hoogte van uw dossier en kunnen u correct informeren en ondersteunen bij het maken van uw keuze.

In het budget zijn tien uren aan begeleiding voorzien door de architect of interieurarchitect om de indeling van het appartement definitief vast te leggen. Desgewenst kan daarna vrijblijvend bijkomend beroep gedaan worden op de binnenhuisarchitect voor de verdere detailafwerking tegen vergoeding.

Om u voor te bereiden op het bezoek bij de verschillende leveranciers, zal u een afwerkingsbundel ontvangen die u kan helpen bij het maken van uw keuzes.

Hoprom beschikt over een klantenportaal waar u steeds alle informatie terug vindt over uw appartement en regelmatig updates ontvangt van de werken. Alle communicatie m.b.t. het appartement tussen leveranciers, koper en Hoprom zullen via dit platform verlopen. De offertes en gemaakte afwerkingskeuzes zullen in dit protaal telkens nagekeken en goedgekeurd worden. De koperbegeleider zal u te gepasten tijde de logingegevens hiervoor bezorgen.

5. Algemeen

5.1 Principe

De panden worden “sleutel op de deur” afgewerkt, volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform het verkoopslastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkocht goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop a.d.h.v. de hiernavolgende documenten:

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

5.2 Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkoopslastenboek 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 afwijking beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

5.3 Ereloon architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die eigen zijn aan een architect en coördinatie met uitzondering van de kosten die betrekking hebben op alle verfraaiingswerken, inrichtingswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, detailtekeningen, tekenwerk en administratie, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

5.4 Wijzigingen door de bouwheer

De bouwheer behoudt zich het recht, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden bouwmaterialen als inzake de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien. Hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

De bouwheer behoudt zich eveneens het recht om detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, mits zij deze hem door ter zake bevoegde overheid zouden worden ingegeven.

5.5 Wijzigingen door de koper

De wijzigingen die aan voorliggende beknopt verkoopslastenboek op verzoek en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking van het appartement betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren. Ze mogen geen vertraging veroorzaken in de termijn van uitvoering van het geheel van de werken of schade berokkenen.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer en architect, die zich bovendien het recht behouden om hier niet op in te gaan.

De wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden in functie van de werfplanning. De kostprijs van gevraagde wijzigingen zullen steeds voor uitvoering voorgelegd worden door de bouwheer.

De appartementen worden “sleutel op de deur” verkocht en afgewerkt. Er wordt niet toegestaan dat er door derden werken uitgevoerd worden aan de technische installaties, met name elektriciteit, sanitair, centrale verwarming of mechanische ventilatie.

Enkel mits goedkeuring en na de voorlopige oplevering kunnen eventuele afwerkingen in eigen beheer uitgevoerd worden.

De minwaarde voor niet uitgevoerde werken wordt berekend op basis van de werkelijke kostprijs en bedraagt maximaal 75% van de vermelde handelswaarde.

5.6 Toegang tot de werf

Een erkend bureau staat in voor de veiligheidscoördinatie van het gebouw. Om veiligheidsredenen en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden is het enkel mogelijk de bouwwerken te bezoeken onder begeleiding van de bouwheer of zijn aangestelde en dit op uitsluitend risico van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer-verkoper of diens aangestelde. Dit bezoek is steeds op afspraak.

5.7 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal doorgaan binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper, per mail of per brief, en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de architect of zijn afgevaardigde. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper.

Het tegensprekelijk onderzoek wordt vastgelegd in een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen, met vermelding van alle zichtbare gebreken. De voorlopige aanvaarding van het appartement verbindt de partijen volkomen. 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.

De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement.

Het appartement wordt vóór de voorlopige oplevering bezemschoon gemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Indien dit toch gebeurt, beschouwt de bouwheer dit als een voorlopige aanvaarding van het appartement. Dit geldt tevens indien de koper voortijdig het appartement betreft.

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze van de materialen, zullen de uitvoeringstermijn verlengen.

De definitieve oplevering geschiedt van rechtswege stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering tenzij een aangetekend schrijven van de koper, vóór het verlopen van deze termijn, de vastgestelde gebreken vermeldt en dat gedurende één maand na de datum van dit aangetekend schrijven zonder gevolg wordt gelaten door de bouwheer en/of de architect.

5.8 Post interventie dossier

Uiterlijk 6 maanden na de voorlopige oplevering wordt een postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar afgegeven. Het bevat een volledig as-built dossier, de nodige keuringen en het EPC-attest. Het PID is een officieel document dat u goed moet bijhouden. Bij eventuele verkoop van het appartement zal u dit dossier moeten afgeven aan de nieuwe eigenaar.

5.9 Onderhoud van het gebouw

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch centrum van het Bouwbedrijf.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodiek onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

Knokke-Heist, dd.

Voor akkoord,
de bouwheer

Voor akkoord,
de koper

6. Aankoopproces

Aangezien de aankoop van een onroerend goed een gebeurtenis is welke niet elke dag plaatsvindt, sommen wij hieronder nog eens alle stappen op betreffende het volledige aankoopproces.

U bent klaar om te gaan voor uw droom!

Bij aankoop van een nieuwbouwappartement wordt een verkoopsovereenkomst opgesteld en ondertekend. In deze overeenkomst verbindt u zich ertoe het appartement aan te kopen onder bepaalde voorwaarden, deze worden u toegelicht tijdens het onderhoud met het verkoopskantoor en/of de bouwheer. De aankoopsom bestaat steeds uit een aandeel grondwaarde en een aandeel constructiewaarde, verhoogd met respectievelijk registratierechten en BTW.

De notariële akte

De akte zal plaatsvinden op het kantoor van de notaris aangesteld door de bouwheer. De koper kan zich laten bijstaan door zijn eigen notaris.

De betalingsmodaliteiten

De betaling verloopt volgens onderstaande wijze:

Binnen de 8 dagen na ondertekening van de verkoopsovereenkomst, dient u een voorschot te betalen van 5% van de totale aankoopsom via overschrijving.

Bij het verlijden van de notariële akte (uiterlijk 4 maanden na het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst) wordt het volgende aangerekend:

- De grondwaarde (na aftrek van het reeds betaalde voorschot) alsook de bijhorende registratielasten van 12%
- Het aandeel van de reeds gerealiseerde constructiewaarde vermeerderd met 21% BTW
- Uw aandeel in de basisakte
- De aktekosten bestaande uit het ereloon van de notaris en de aktekosten
- De eventuele taks op de ontbrekende garage

Het saldo van de constructiewaarde zal aangerekend worden volgens de vermelde betalingsschijven in de overeenkomst. De architect maakt een attest op wanneer de betrokken schijven opgevraagd kunnen worden.

Bij de voorlopige oplevering wordt de laatste 5% van de constructiewaarde aangerekend, alsook alle meer- en minwerken, de aansluitkosten en de bouwbelasting.

Na betaling van dit saldo kunnen wij u de sleutels van het appartement overhandigen.

**PROMOTOR
BOUWHEER**

Hoprom nv
Beneluxpark 27A
8500 Kortrijk
T +32 56 25 88 40
www.hoprom.be

**JURIDISCH STATUUT
NOTARIS**

Notariskantoor Eric Deroose
Hermans-Lybaertstraat 39/11
8301 Knokke-Heist
T +32 50 51 13 53
www.notaderoose.be

ARCHITECT

Project Architects
Kalvekeedijk 179/1
8300 Knokke-Heist
T +32 50 63 07 77
www.projectarchitects.be

INLICHTINGEN & VERKOOP

Immo Colpin
Graaf d'Ursellaan 31
8301 Knokke-Heist
T +32 50 51 70 51
www.immocolpin.be



project development