

RESIDENTIE “De Post”

Hofbilkstraat 16 - 9940 Evergem



Lastenboek

INHOUDSTAFEL

1.	DE RUWBOUW	5
1.1.	Beschrijving van de werken, materialen en leveringen.....	5
1.2.	De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming.....	5
1.3.	Draagstructuur en gevels.....	5
1.4.	Gewapend beton	6
1.5.	Ondergrondse ruwbouwstructuur	6
1.6.	Vloerplaat	7
1.7.	Dakafwerking	6
1.8.	Isolatie	7
1.9.	Lood-zink	8
1.10.	Rioolnet	7
1.11.	Balkons.....	8
1.12.	Dakterrassen.....	8
2.	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	9
2.1.	Luxe inkom	9
2.2.	Trappenhuis.....	9
2.3.	Fietsbergingen & vuilnislokaal.....	10
2.4.	Ondergrondse parkeergarage	11
3.	DE AFWERKING VAN HET GEBOUW.....	10
3.1.	Pleisterwerken – cementering	10
3.2.	Muurbekleding	10
3.3.	Vloeren en vloerbekleding	10
3.4.	Schrijnwerk	11
3.5.	Keuken	12
3.6.	Sanitaire installatie.....	12
3.7.	Electriciteit.....	13
3.8.	Ventilatie	16

3.9. Video- en parafonie	14
3.10. Data / Radio / TV.....	16
3.11. Centrale verwarming.....	16
3.12. Lift	15
3.13. Schilderwerken.....	16
3.14. Oplevering.....	16
 4. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN	 17
4.1. Principe	17
4.2. Bouwtaksen en aansluitingen op de nutsvoorzieningen	17
4.3. Toegang tot de werf.....	17
4.4. Plannen en tekeningen	18
4.5. Wijzigingen	18
4.6. Materialen	18
4.7. Ereloon architect	19

0.1. ALGEMEENHEDEN

0.1.1. Inleiding

Het project Residentie “De Post”, bestaat uit 2 gelijkvloerse commerciële ruimtes, 6 appartementen, 6 individuele garages en 5 standplaatsen bovengronds. Het project ligt in het centrum van Evergem.

In samenspraak met de architect werd een keuze gemaakt uit de beste constructiemethodes en kwaliteitsvolle materialen om dit gebouw te realiseren. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de esthetiek en de praktische inrichting van het gebouw. Technisch gezien worden zeer efficiënte, duurzame en milieubewuste constructiemethodes gebruikt om een maximaal comfort te kunnen waarborgen.

0.1.2. Samenstelling van het gebouw

- Gelijkvloers
 - 5 standplaatsen
 - 6 garages
 - Gemeenschappelijke fietsberging
 - Gemeenschappelijk vuilnislokaal
 - Inkomhal met lift
 - Twee commerciële ruimtes
- 1^{ste} verdieping
 - Drie appartement met twee en drie slaapkamers & terrassen
- 2^{de} verdieping
 - Drie appartementen met twee slaapkamers & terrassen

0.1.3. Commerciële ruimtes

De twee commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping kunnen naar wens samengevoegd worden. Iedere ruimte is toegankelijk via een eigen inkomdeur los van de algemene inkomhal van de appartementen.

Deze ruimtes worden in casco-staat aangeboden. Dit betekent dat de klant verder volgens zijn eigen inzichten kan instaan voor de afwerking.

Dit houdt in dat deze commerciële ruimtes in ruwbouw en winddicht worden afgeleverd aan de klant, tenzij andersluidende overeenkomsten.

De opbouw van deze ruimtes beperkt zich tot de posten zoals vermeld onder hoofdstuk ‘1 Ruwbouw’ van dit lastenboek, uitgezonderd de thermische én akoestische vloerisolatie die door de klant dienen voorzien te worden voor deze kavels. De klant staat zelf in voor de akoestische, thermische en brandveilige afwerking van alle wand-, plafond- en vloerdoorgangen naar omliggende kavels en gemeenschappen.

Het buitenschrijnwerk is eveneens inbegrepen (post 3.4.1).

De afwerkingen en technieken zoals vermeld in hoofdstukken ‘2 Afwerking gemeenschappelijke delen’ en ‘3 Afwerking van de privatieven’ zijn niet inbegrepen,

uitgezonderd 1 aansluitpunt voor afvoer toiletten en 1 aansluitpunt voor afvoer DWA. Er is een geothermische boring voorzien om het mogelijk te maken een warmtepomp te plaatsen

De verdere afwerking dient in overleg met de ingenieur en de architect te worden uitgevoerd.

Op verzoek kan de promotor een voorstel opmaken om de ruimtes in afgewerkte staat te verkopen

0.2. DOCUMENTEN:

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door het architectenbureau CAS Architecten bvba uit Gent en volgens de stabiliteitsstudie, opgemaakt door het ingenieursbureau Tecclém uit Gent. De EPB-verslaggeving is ook in handen van Tecclém.

De verkoper behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect, wijzigingen aan te brengen aan de beschreven materialen om constructieve redenen en/of aanvullende bouw- of veiligheidsvoorschriften. De in de beschrijving vermelde materialen kunnen eveneens in gezamenlijk overleg tussen architect en verkoper vervangen worden door gelijkaardige materialen om redenen van leveringstermijnen, bevoorrading, veiligheid, esthetiek, e.a.

1. DE RUWBOUW

1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

Residentie “De Post” wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

1.1.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De verkoper zorgt –op zijn kosten- voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken.

De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Evergem terzake. Haar onderhoud valt ten laste van de verkoper gedurende de ganse tijd van de aanneming.

De verkoper heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de verkoper.

1.1.2. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de verkoper. De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, radio, tv-distributie, telefoon/internet en riolering vallen ten laste van de koper.

1.1.3. Het slopen, schoren en beplanken

De huidige bebouwing wordt integraal gesloopt op kosten van verkoper. De voorziene en nodige slopingswerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

1.2. GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn inbegrepen:

Alle uitgravingen in het algemeen, het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk, Het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen.

De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut om ongevallen te voorkomen.

Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan het ingenieursbureau.

1.3. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

De dragende wanden worden op een traditionele manier opgebouwd uit beton of metselwerk in snelbouwstenen, betonstenen, thermoblokken en/of silicaatsteen. De gevelwanden worden thermisch geïsoleerd.

De gevels worden uitgewerkt in een bleke paramentsteen. De uitbouwen in het dakvolume worden afgewerkt met leien / vezelcementplaten. Type en wijze te bepalen door de architect.

Terrasafwerkingen, raamovergangen, dakuitsprongen en plafonds van terrassen worden i.f.v. de keuze van de architect uitgevoerd in aluminium, zink, vezelcement- of volkernpanelen, sierpleister of in blauwe hardsteen.

1.4. GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan het ingenieursbureau.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en -spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.5. ONDERGRONDSE RUWBOUWSTRUCTUUR

De vloerplaat wordt uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend. Zowel voor de vloerplaat als voor de buitenwanden worden voorzieningen getroffen om de waterdichtheid te verzekeren.

1.6. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of gewelven (al dan niet voorgespannen) volgens voorschriften van de ingenieur.

1.7. DAKAFWERKING

1.7.1. Platte daken

Meerlaagse bitumineuze dakafdichting (in 2 lagen) waarvan in de afwerkingslaag leischilfers zijn toegevoegd, of rubberen EPDM-folie, waar nodig voorzien van grindballast. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Een tienjarige waarborg wordt versterkt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

1.7.2. Hellende daken

Houtconstructie in Oregon, RND of gelijkwaardig. Bekleding met leien of vlakke pannen, aangebracht op latwerk en onderdakfolie.

1.8. ISOLATIE

1.8.1. Hydro-isolatie

Overal waar nodig zal een dpc of gelijkwaardige folie aangebracht worden om opstijgend vocht te vermijden.

1.8.2. Thermische isolatie

- De gevels worden geïsoleerd:
 - Spouwisolatie: minimale dikte van 120mm polyurethaan met maximale lambdawaarde van 0,022 W/mK .
 - De stukken in gevelpleisterwerk worden voorzien van minimaal 200mm Neopor- isolatie met maximale lambdawaarde van 0,032 W/mk.
- Hellend dak is voorzien in minerale wol met een minimale dikte van 180mm met maximale lambdawaarde van 0,035 W/mk.
- De platte daken worden voorzien van 160mm polyurethaan met maximale lambdawaarde van 0,026 W/mK.

De thermische isolatie voldoet verder aan geldende reglementering m.b.t. de EPB-wetgeving op het ogenblik van de bouwaanvraag.

1.8.3. Akoestische/thermische isolatie

De dekvloeren: plaatsing volgens het principe van de “vlottende deklaag” met ter plaatse gespoten polyurethaan (lambda maximaal 0,027 W/mK) met minimale dikte van 100mm op gelijkvloers en minimaal 60mm op tussenvloeren en akoestisch dempende folie met dikte 6mm. Eventueel kan voorgaande vervangen worden door een Thermogran 25dB met puratexfolie.

Daarna wordt een afwerkingschape voorzien met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (hout, tegels, enz.).

Muren tussen 2 naast mekaar gelegen appartementen en tussen een appartement en de gemeenschappelijke delen zullen ontdubbeld worden waar aangeduid op de commerciële plannen met tussenin een minerale wol (behoudens tussen twee betonwanden waar een harde isolatie voorzien wordt). Als de muren plaatselijk niet ontdubbeld zijn, worden de muren bekleed met een gipskartonplaat voorzien van isolatie.

1.9. LOOD-ZINK

De afvoerbuizen aan de buitengevels voor het regenwater worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter. Ingewerkte regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in kunststof.

1.10. RIOOLNET

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen type polyethyleen, polypropyleen of gelijkwaardig.

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een vlugge lozing van het afval- en huishoudelijk water te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, hupstukken, verbindings- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in pvc-kunststof met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeenschappelijke verordeningen.

1.11. BALKONS

Balkonleuningen in aluminium, staal of glas. Ontwerp en kleur te bepalen door de architect.

1.12. DAKTERRASSEN

De dakterrassen worden in beton met daarop de nodige waterdichting, die bedekt wordt met imitatie natuursteen op dragers.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.1. LUXE INKOM

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect van het gebouw en is evenredig met de standing van het gebouw (videofoon en ingewerkte deurmat is standaard voorzien).

Inkomdeur:

Deur in aluminium met deurpomp en voorzien van een elektrisch motorslot met meerpuntsbeveiliging te bedienen van in het appartement via de videofoon.

Alle beglaasde delen bestaan uit dubbele beglazing (i.f.v. vereisten EPB). Dikte in functie van grootte van het chassis. (isolatiewaarde glas maximaal $k = 1.0$).

Brievenbusgeheel:

Elk appartement beschikt over een brievenbuskastje. Het brievenbusensemble, samen met het bellenbord en de videofooncamera worden geïntegreerd in de inkomhal.

Muren:

Bepoetst en geschilderd (of spuitwerk), hal met natuursteen of imitatie-natuursteen op vloer.

2.2. TRAPPENHUIS

Traptreden uitgevoerd in Prefabbeton of imitatie-natuursteen. Inkomhal en overloop in keramische tegels in imitatie natuursteen. Trapleuningen in geschilderd metaal of in aluminium. De muren worden bepoetst en geschilderd (of spuitwerk).

2.3. VUILNISLOKAAL

Vloer: ceramische tegel 30x30
Muren: metselwerk meegaand gevoegd of lijmblokken
Plafonds: predallen of betongewelven.
Deuren: geïsoleerde aluminiumdeur

2.4. GARAGEBOXEN

De garageboxen worden voorzien van een geautomatiseerde sectionaalpoort. De vloeren van de garageboxen worden uitgevoerd in gepolierde beton met de nodige zaagsneden, kleur grijs (industrievloer). Het plafond en de muren worden niet geschilderd. Gepolierde beton zal steeds kleine barsten vertonen, dit is eigen aan het gekozen materiaal.

In de garageboxen is er plaats voorzien voor het plaatsen van de fietsen.

3. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVEN

3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING

De muren en plafonds zullen voorzien worden van pleisterwerk of spuitplamuur, behoudens technische lokalen, fietsenberging en vuilnislokalen die meegaand gevoegd worden.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.

3.2. MUURBEKLEDING

De muurtegels zijn wandtegels 1^{ste} keuze. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit. Er is een vrije keuze van faiencetegels (formaat 20/20 tot 30/60 met een handelswaarde van 40 euro/m² (btw incl.).

De badkamer is voorzien van wandtegels rond douche en/of bad tot deurhoogte en tussen badkamermeubel en spiegel.

Voor grotere (>30/60) of kleinere (<20/20) formaten, natuursteen of speciale tegels of materialen kunnen extra plaatsingskosten aangerekend worden in functie van de exacte keuze.

3.3. VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN

3.3.1. Tegelvloeren appartementen en woningen

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de uitvoerder. De plaatsing is ten laste van de verkoper tenzij anders beschreven.

- Douche en badkamer: verglaasde keramiekttegels formaat 30/30 tot 60/60, handelswaarde 50 euro/m² (btw incl.). Tegels worden geplaatst evenwijdig met de muren, m.a.w. niet diagonaal.
- Slaapkamers, bureau en nachthal (indien van toepassing): laminaat, handelswaarde 30 euro/m² (btw incl., plaatsing is inbegrepen en maakt geen deel uit van dit budget).
- Hall, keuken en toilet: keramiekttegels formaat 30/30 tot 60/60, winkelwaarde 50 euro/m² voor keramiekttegels (btw incl.). Tegels worden geplaatst evenwijdig met de muren, m.a.w. niet diagonaal.
- Living: meerlagenparket, winkelwaarde 95 euro/m² (btw incl.). In deze handelswaarde is ook de plaatsingsprijs inbegrepen. Dit in afwijking van de tegelwerken waar plaatsing ten laste van de verkoper is. Indien gewenst kan de klant ook kiezen voor keramiekttegels, handelswaarde 50 euro/m² (btw incl., plaatsing is inbegrepen en maakt geen deel uit van dit budget).

De plaatsingsprijs voor vloer- en wandtegels is inbegrepen voor normale formaten, met name vloertegels tussen 20cm x 20cm tot 60cm x 60cm en wandtegels tussen 20cm x 20cm en 30cm x 60cm. Grotere of kleinere formaten geven mogelijks aanleiding tot een meerprijs. Ook afwijkende materialen die een meer complexe plaatsing vragen kunnen aanleiding geven tot een meerprijs (bv dunne Kerlite-platen,

speciale 2-componentenvoegsels, etc.) Deze mogelijke meerprijzen zullen op voorhand gecommuniceerd worden zodat de klant zijn keuzevrijheid behoudt.

Keuze voor zover niet geplaatst.

De keramieken plinten (verrekend aan handelswaarde bij keuze voor tegels), en houten schilderplinten (verrekend aan handelswaarde inclusief plaatsingsprijs bij keuze voor parket) maken deel uit van bovenvermeld budget per m².

3.4. SCHRIJNWERK

3.4.1. Buitenschrijnwerk

Alle ramen van de appartementen en woningen worden uitgevoerd met isolerende Alu profielen 3-kamersysteem. Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing. Dikte in functie van de grootte van het chassis. (Verbeterde isolatiewaarde max. $k = 1,0$)

Kleur en afwerking te bepalen door de architect.

Aluminium tabletten aan de buitenzijde mee gelakt in de kleur van de ramen of in blauwe hardsteen elders. Alu-tabletten standaard voorzien van anti-dreunfolie.

3.4.2. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen en woningen zijn vlakke branddeuren, (brandweerstand RF'30). De oplevering gebeurt met een veiligheidscilinderslot type BKS serie 50, Cilloq 5 of gelijkwaardig (deel uitmakend van een sleutelplan) in combinatie met een 3-puntsluiting.

De binnendeuren zijn voorgeplamuurd met deurkozijnen en deurstijlen in hout of MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in messing, aluminium of gelijkwaardig. Hoogte 211,5cm.

Deurkrukken in private delen (appartementen) zijn voorzien van een type designkruk (inoxlook).

3.4.3. Sluitwerk

De ingangsdeur aan de straatzijde van het appartementsblok op gelijkvloers is voorzien van een motorslot of gelijkwaardig met meerpuntsvergrendeling die bediend wordt vanuit de appartementen.

Siertrekkers in inox zullen volgens aanduiding door de architect aangebracht worden aan de hoofdinkom.

Er worden veiligheidscylinders geplaatst in de inkomdeur en in de inkomdeuren van de individuele appartementen, die deel zullen uitmaken van een sleutelplan.

3.5. KEUKEN

Meubels:

Keuken volgens detailplan, uitvoering naar keuze van de klant, met een handelswaarde van:

- 13.000 euro incl. btw (kostprijs kasten, toestellen en plaatsing)

Toestellen:

Aansluiting van de volgende toestellen worden voorzien:

- Vitroceramische of inductiekookplaat i.f.v. het keukenontwerp
- Hete lucht oven en/of microgolfoven en/of combi-oven i.f.v. het keukenontwerp
- Geïntegreerde inbouwkoelkast met diepvriesvak.
- Recirculatie dampkap
- Vaatwasmachine

Leidingen voor de toestellen maken geen deel uit van het keukenbudget en zijn inbegrepen.

Gebeurlijke verkoopplannen zijn louter figuratief en houden geen verbintenis in. De klant kan de keuken vrij indelen in functie van het beschikbare budget.

3.6. SANITAIRE INSTALLATIE

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

Een individuele waterteller wordt geplaatst voor elk appartement. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, zijn temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwater. Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

3.6.1. Leidingen voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in kunststofbuizen PE/ALU/PE volgens het buis-in-buis systeem. Geen enkele verbinding is gemaakt in de chape of de muren (behalve de aansluiting van de apparaten).

3.6.2. Warm water productie

De warmwaterproductie in de appartementen is voorzien met een geothermische warmtepomp met ingebouwde TWS boiler van 180 liter (zie verder onder verwarming). Het verwarmde water van de warmtepomp stroomt door een spiraal in het boilervat. Hierdoor vindt een zeer hoge warmteoverdracht plaats waardoor het water snel de gewenste temperatuur behaalt.

3.6.3. Koud water

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

3.6.4. Sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid.

Het staat de koper vrij zijn keuze van toestellen te maken in de door de verkoper aangestelde groothandel en aan de daar geldende handelswaarden. Deze keuze moet uiterlijk bij het einde van de ruwbouwwerken gemaakt worden. Eventuele prijswijzigingen nadien zullen verrekend worden.

Het globale budget voor sanitaire toestellen (inclusief kranen, ligbad, douche, badgarnituur, douchegarnituur, ophangmechanisme en spoelreservoir hang-toilet, toilet-zitting, lavabomeubel, lavabo en kraanwerk, voor zover ieder item overeenkomstig de commerciële plannen van toepassing is) bedraagt:

- 4.750 euro/incl. btw.

Afvoer voor wasmachine wordt voorzien in de berging.

Het staat de klant vrij de sanitaire toestellen te kiezen. Het supplement in handelswaarde zal afzonderlijk aan handelswaarde in plus verrekend worden, bij wijziging naar een goedkopere prijsklasse zal het verschil in handelswaarde in min verrekend worden. Plaatsing en leidingwerk is steeds inbegrepen en maakt geen deel uit van het budget.

3.7. ELEKTRICITEIT

3.7.1. Algemeen

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen.

De hoofdschakelaar en de hoofdverdeelkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement in de individuele berging. De toebehoren, schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko, Berker of gelijkwaardig. Verlichte drukknoppen of infrarood bewegingsschakelaars worden geplaatst in de gemeenschappelijke delen. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle-organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder armaturen, noch lampen.

De gemeenschappelijke delen worden voorzien van LED-spots of -strips en de nodige noodverlichting.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

3.7.1.1. Living

- 2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting.
- 4 stopcontacten op plintheogte waarvan 2 dubbele
- Terrasverlichting (type illuxtron Linea LEDspot of gelijkaardig) met schakelaar

3.7.1.2. Keuken

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven werkblad of keukeneiland enkele richting
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

3.7.1.3. Inkomhal

- 1 lichtpunt aan het plafond, dubbele richting

- 1 stopcontact

3.7.1.4. Toilet

- 1 lichtpunt enkele richting

3.7.1.5. Slaapkamers

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond enkele richting
- Voor grootste slaapkamer: 2 extra lichtschakelaars voorzien aan bed hoofdeinde.
- 2 stopcontacten, waarvan 1 dubbel

3.7.1.6. Badkamer

- 2 lichtpunten centraal + 1 lichtpunt boven lavabomeubel, enkele richting
- 2 stopcontacten waarvan 1 dubbel

3.7.1.7. Berging

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 dubbel stopcontact
- Benodigde stopcontacten voor de technische installaties (CV, ventilatie, modem)

3.7.1.8. Garage

- 1 lichtpunt met TL-armatuur
- 1 stopcontact aangesloten op de individuele teller

3.8. VENTILATIE

De appartementen zijn voorzien van een ventilatiesysteem D. De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen en ventilatiemonden en een individuele luchtgroep type D met warmteterugwinning per appartement. Dit systeem zorgt ervoor dat het appartement op een efficiënte en economische manier wordt voorzien van verse lucht (in de droge ruimtes) en dat de afvoer van bedorven lucht (in de vochtige ruimtes) wordt gegarandeerd. Door voldoende ventilatie bekomen we een gezond binnenklimaat.

Door toepassing van dit systeem kunnen ramen worden geplaatst zonder ventilatieroosters wat op dat vlak resulteert in een optimale akoestische en thermische bescherming.

De warmte van de afgevoerde lucht wordt benut om de aangevoerde koude buitenlucht op te warmen.

Een opening van 1cm onder de binnendeuren is voorzien om een optimale verluchting tussen de verschillende ruimten te bevorderen.

3.9. VIDEO- EN PARLEFONIE

Een volledige video-installatie (met kleurenscherm) bedient alle appartementen. Ieder appartement heeft een drukknop die het motorslot van de sasdeur in het gebouw aandrijft.

Belinrichting: Per appartement 1 drukknop aan de videofoon in de inkomhal. De videocamera en de parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhal van het gebouw.

3.10. DATA / RADIO / TV

Aanwezig in ieder appartement wordt het buizenet (UTP én coax, voor bekabeld) voorzien met aansluitingsmogelijkheid op het telefoonnet (toekomend in de berging). Verdere doorverbinding naar de diverse datacontacten is uit te voeren door de leverancier van de telefoondiensten in opdracht van de klant (standaard zowel Proximus als Telenet voorzien).

Er zijn 2 TV-contacten in het appartement aanwezig in de living en de grootste slaapkamer, telkens 1 datacontact in de living en in alle slaapkamers.

3.11. CENTRALE VERWARMING

De appartementen worden allemaal voorzien van een individuele geothermische warmtepomp type Danfoss H6 OPTI met TWS-technologie in combinatie met vloerverwarming. Er zal gewerkt worden met verticale captatie (gemeenschappelijk). Het systeem maakt gebruik van de in de bodem opgeslagen warmte als warmtebron. Een mengsel van water en glycol circuleert door de warmtepomp en de collectoren van het bronsysteem en genereert zo bruikbare warmte uit de bodem. Leidingen voor de collector worden door meerdere boringen in de grond geleid (gemiddelde diepte i.f.v. onderliggende lagen tussen de 100 en 150 meter). Dit systeem kan in optie uitgerust worden met een module voor passieve koeling.

Verdere werking warmtepomp:

1. De warmte uit de collector wordt d.m.v. het water/glycolmengsel aan de warmtepomp overgedragen. In de warmtepomp bevindt zich een circuit met koudemiddel.
2. In de verdamper wordt deze warmte langs het koudemiddel geleid. Hierdoor warmt het koudemiddel op en wordt het gasvormig
3. De compressor onttrekt het gas uit de verdamper en verhoogt vervolgens de druk waardoor ook de temperatuur van het gas verder toeneemt.
4. Het hete gas komt vervolgens in de condensor waar het afkoelt en condenseert tot vloeistof. De warmte die tijdens dit proces vrijkomt wordt overgedragen aan het verwarmingssysteem.
5. In het expansieventiel wordt de druk van de vloeistof extreem verlaagd waardoor ook de temperatuur verder daalt. Daarna herhaalt het proces van “verdampen – comprimeren – condenseren – expanderen,” zich.

De installatie van de warmtepomp is onder voorbehoud van het verkrijgen van 3 x 400 Volt + N – 40 Ampère zonder dat er een bijkomende elektriciteitscabine door Eandis moet voorzien worden.

3.12. LIFT

De lift bedient de verschillende verdiepingen (elektrisch aangedreven).

Liftekooi wanden in laminaat of gecoate metaalplaat, met spiegel, leuning in inox, ingewerkte verlichting in plafond en drukknoppenzuil in glas of inox, automatische binnenkooideuren in inox, buitenkooideuren in gelakte staalplaat.

Technische kenmerken:

Nuttige last: gewicht minimaal 8 personen, rolstoeltoegankelijk volgens de norm

Bediening: automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing).

Liftdeuren: telescopische - automatische liftdeuren

De uitrusting is conform aan de Europese Norm en voor indienststelling gekeurd door een erkend controle-organisme. Onderhoud na indienststelling valt ten laste van de mede-eigenaars en moet verplicht worden afgesloten bij de fabrikant (voor eerste jaar gezien waarborgen)

3.13. SCHILDERWERKEN

- De private gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder – en behangwerk
- De gemeenschappelijke delen worden geschilderd, volgende werken zijn voorzien:
 - Muren en plafonds gemeenschappelijke delen
 - Inkomdeuren appartementen (enkel zijde lift/sas)
 - Deuren gemeenschappelijke delen
 - Staal wordt geschilderd of is gelakt of gemoffeld
- In de kelderverdieping wordt geen schilderwerk voorzien

3.14. OPLEVERING

Minimum twee weken op voorhand worden de kopers op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

Het gehele gebouw en de appartementen worden “bezemschoon” opgeleverd.

4. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

4.1. PRINCIPE

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

- 4.1.1. De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen toegevoegd bij de notariële verkoopakte.
- 4.1.2. Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- 4.1.3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom

4.2. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs zonder dat deze lijst als limitatief moet beschouwd worden:

- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.
- Gemeenschappelijk materieel, zoals vuilniscontainers, kuisgerief,
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de aankoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en op de andere kosten.
- De kosten voor verwarming van de privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen (opening elektriciteitsmeter en aardgasmeter rechtstreeks op naam koper);
- Bij gebrek aan plaatsing van de tellers door Eandis zal de bouwtermijn dienovereenkomstig verlengd worden. De verkoper verbindt er zich toe om zodra mogelijk (i.f.v. duidelijkheid benodigde vermogens van verwarmingsunits, verluchtingsgroepen en keukentoestellen), de aansluiting van de tellers aan te vragen bij Eandis.
- Het schilder – en behangwerk van de privatieve delen;
- De aansluitings- en keuringskosten op de publieke nutsvoorzieningen: water, gas, elektriciteit, TV/radio, telefoon/internet, riolen en de hiermee gepaard gaande kosten.
- Verlichtingstoestellen van de privatieve delen;

4.3. TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid.

4.4. PLANNEN EN TEKENINGEN

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

4.5. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek ten verzoek van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balk dragende muren.

Alle wijzigingen van de koper dienen schriftelijk te worden medegedeeld aan de verkoper, die ze voor uitvoering dient goed te keuren in overleg met de architect. Aan andere personen (o.a. aannemers) medegedeelde wijzigingen zullen als onbestaande beschouwd worden. Alle wijzigingen die aanleiding geven tot een meerkost, zoals meerwerken voor aannemers en architect, bijkomende administratieve en coördinatiekosten zijn ten laste van de koper. De gekozen supplementaire materialen en werken zijn ook ten laste van de koper.

De verkoper behoudt het recht om detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, hetzij zij een meerwaarde voor het gebouw betekenen.

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

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertraging door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen.

4.6. MATERIALEN

4.6.1.

De verkoper mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen in dezelfde grootteorde ligt als degene die oorspronkelijk voorzien waren.

4.6.2.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de verkoper noch de architect, noch ingenieur of aannemer verantwoordelijk kunnen gesteld worden. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door de vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers (bv. krimpen van hout, lostrekken van siliconen, kleine barsten, ...).

4.6.3.

Zo de koper bepaalde werken niet wenst te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, zal de waarde van deze werken (handelswaarde materialen en uurlonen) voor 80% van hun waarde in min verrekend worden (winstderving 20%).

Zo de koper bepaalde materialen wenst te vervangen door andere materialen die duurder/goedkoper zijn, zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus/ in min. Zo de aard van deze materialen een duurdere/goedkopere uitvoering vragen, zal het verschil in plaatsingsprijs tevens in plus/ in min verrekend worden.

4.7. ERELOON ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degene die betrekking hebben op versieringswerken of prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

De méérprestaties van de architect zullen afzonderlijk aangerekend worden à rato van 12% van de waarde van de werken met een minimum van 500 euro, voor zover hierover een schriftelijk document ondertekend door alle partijen werd opgemaakt, zoniet worden de erelonen verondersteld inbegrepen te zijn in de hoofdsom. Minwerken hebben geen invloed op de erelonen van de architect, ingenieur of andere.

4.8. VERANTWOORDELIJKHEID

De koper is verantwoordelijk voor schade die aangebracht wordt aan de gemene delen, ten gevolge van werken door hemzelf of in zijn opdracht uitgevoerd.

De uitvoering van de werken dient in alle gevallen te worden afgestemd met de verkoper.

Te Evergem op

Voor akkoord
De verkoper of gevolmachtigde,

Voor akkoord
De koper,