

PROVINCIE: OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE: EEKLO

ONTWERP: **BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING**
Residentie “KLARENHOF”

LIGGING: Tieltsesteenweg 36 – 9900 EEKLO
KADASTER: 2° afdeling – Sectie E – nr. 1600m2



BOUWHEER: **LIPPENS – VAN LOOCK BV**
Peter Benoitstraat 7A
8570 VICHTE
tel.: 056/ 22 35 35
e-mail: info@lippensvanloock.be
website: www.lippensvanloock.be

ONTWERP en UITVOERING:

Architecten Deryckere, Moerman & Partners BV

Vlietmanstraat 71
8870 IZEGEM
tel.: 051 30 76 64
e-mail: info@demo-architecten.be
website: www.demo-architecten.be

STUDIE BUREAU STABILITEIT:

Studiebureau Stabex nv

Dirk Martenslaan 21/2
8870 IZEGEM
tel.: 051 31 66 34
e-mail: info@stabex.be
website: www.stabex.be

STUDIE BUREAU TECHNIEKEN

Studiebureau Declerck & Partners BV

Franklin Rooseveltlaan 5
8790 WAREGEM
tel.: 0476 32 30 56
e-mail: info@declerck-partners.be
website: www.declerck-partners.be

STUDIEBUREAU EPB en VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE:

FEYS BV

Professor Dewulfstraat 188
8970 POPERINGE
tel.: 057 33 27 18
e-mail: info@feysbvba.be
website: www.feysbv.be

VERKOOP:

Vastgoed Unicum

Dhr. Nic De Muynck
Koning Albertstraat 28
9900 EEKLO
tel.: 09 336 16 15
gsm: 0496 23 08 50
e-mail: info@vastgoedunicum.be
website: www.vastgoedunicum.be

Immo Yves BV

Dhr. Yves Deleyn
Stationsstraat 41
9900 EEKLO
tel.: 09 344 94 44
gsm : 0478 57 87 30
e-mail: info@immoyves.be
website: www.immoyves.be

BOUWHEER:

Lippens – Van Loock BV

Mw. Cindy Van Loock
tel.: 056 22 35 35
gsm: 0497 25 85 03
e-mail: cindy.vanloock@lippensvanloock.be
website: www.lippensvanloock.be

Projectcoördinator:

Mw. Sophie Decoopman
gsm: 0477 57 24 12
e-mail: sophie@decoopman.be

INHOUDSOPGAVE

1.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	5
1.1	Beschrijving van het gebouw	5
1.1.1	Verdieping -1	5
1.1.2	Gelijkvloers	5
1.1.3	Verdieping 1	6
1.1.4	Verdieping 2	6
1.1.5	Verdieping 3	6
1.2	De gemene delen en privatieven	7
1.2.1	De gemene delen (zie ook de basisakte)	7
1.2.2	De privatieve delen	7
1.3	Documenten	8
2	CONSTRUCTIE	9
2.1	Het afsluiten van de bouwplaats	9
2.2	Diverse aansluitingen	9
2.3	Reiniging van de werf	9
2.4	Grondwerken	9
2.5	Funderingen	9
2.6	Rioleringen	9
2.7	Metselwerk	10
2.8	Binnenwanden	10
2.9	Gewapend beton	10
2.10	Gevelbekleding	10
2.11	Terras en balustrades	10
2.12	Isolatie – EPB	10
2.12.1	Hydro-isolatie	10
2.12.2	Geluidsisolatie	10
2.12.3	Thermische isolatie	11
2.12.4	EPB (EPB-eisen 2020)	11
2.13	Dak	11
2.13.1	Het dakterras	11
2.13.2	Het gewoon plat dak	11
2.14	Voegwerk	11
2.15	Blauwe hardsteen	11
2.16	Dakranden	11
2.17	Chape	12
2.18	Buitenschrijnwerk	12
2.19	Glaswerk	12
2.20	Kokers - afvoerleidingen – verluchtingen	12
2.21	Lift	12
3	AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Vloerbekleding	13
3.3	Wandbekleding	13
3.4	Plafonds	13

3.5	Trap + traphal.....	13
3.6	Schilderwerken.....	13
3.7	Technische uitrusting	14
3.7.1	Elektrische installatie.....	14
3.7.2	Branddetectie en beheersing	14
4	TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN	15
4.1	Verwarming warmtepomp.....	15
4.2	Ventilatie.....	15
4.3	Sanitaire inrichting	16
4.4	Sanitaire toestellen en meubelen.....	16
4.5	Elektriciteit	17
4.6	Parlofoon en deuropener met videofoon.....	17
4.7	Telefoon/data/TV.....	17
4.8	Hernieuwbare energie – PV-installatie	17
5	AFWERKING APPARTEMENTEN.....	18
5.1	Pleisterwerken	18
5.2	Vloer- en muurbekleding	18
5.3	Binnenschrijnwerk	18
5.4	Keuken en keukentoestellen.....	19
5.5	Schilderwerken.....	19
5.6	Bergingen autostaanplaatsen kelderverdieping.....	20
5.7	Garageboxen	20
6	OPMERKINGEN.....	21
6.1	Wijzigingen.....	21
6.2	Plannen	21
6.3	Eventuele wijzigingen	21
6.4	Zetting van het gebouw	21
6.5	Erelonen	21
6.6	Meubilering.....	21
6.7	Droogkast.....	21
6.8	Afwijking keuzes ten opzichte van de standaardafwerking.....	22
6.9	Afwerkingstermijn bij niet standaarduitvoering.....	22
6.10	Werken vóór de voorlopige oplevering van het privaat.....	22
6.11	Oplevering – eerste opkuis	22
6.12	Verrekening min- en/of meerwerken	22

1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Beschrijving van het gebouw

1.1.1 Verdieping -1

In- en uitrit garagecomplex		
Individuele boxen (incl. bergingen):		17
Individuele staanplaatsen (incl. bergingen):		8
Gemeenschappelijke lokalen:		
Tellerlokalen		2
Gemeenschappelijke berging		1

1.1.2 Gelijkvloers

Fietsenberging		26 fietsen
Gemeenschappelijke lokalen: Inkom 1 – inkom 2		
Autostaanplaatsen		5
7 appartementen	0.1	2 slaapkamers
	0.2	2 slaapkamers
	0.3	2 slaapkamers
	0.4	2 slaapkamers
	0.5	2 slaapkamers
	0.6	2 slaapkamers
	0.7	2 slaapkamers

1.1.3 Verdieping 1

7 appartementen:	1.1	2 slaapkamers
	1.2	2 slaapkamers
	1.3	2 slaapkamers
	1.4	2 slaapkamers
	1.5	2 slaapkamers
	1.6	2 slaapkamers
	1.7	3 slaapkamers

1.1.4 Verdieping 2

7 appartementen:	2.1	2 slaapkamers
	2.2	2 slaapkamers
	2.3	2 slaapkamer
	2.4	2 slaapkamers
	2.5	2 slaapkamers
	2.6	2 slaapkamers
	2.7	3 slaapkamers

1.1.5 Verdieping 3

6 appartementen:	3.1	3 slaapkamers
	3.2	2 slaapkamers
	3.3	2 slaapkamers
	3.4	2 slaapkamers
	3.5	3 slaapkamers
	3.6	2 slaapkamers

1.2 De gemene delen en privatieven

1.2.1 De gemene delen (zie ook de basisakte)

Op de gemene delen zijn de rechten van elke mede-eigenaar beperkt door de rechten van de andere mede-eigenaars; niemand van hen afzonderlijk kan feitelijk of juridisch noch over de zaak zelf noch over om het even welk verdeeld deel van de zaak beschikken. Deze behelzen hoofdzakelijk:

- het onverdeeld aandeel in het terrein
- de grondwerken, de funderingen, de metselwerken, de dragende binnenwanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de oprijlaan, de parkeervoorzieningen, de drempels
- de riolering en de verzamelriolen, de waterafvoerinstallaties
- de dakbedekking
- het plaveisel van het voetpad en van de wegenis
- de bekleding en de afwerking van de gemene delen
- de liften
- de woningscheidende wanden, inclusief hun akoestische afwerking
- het buitenschrijnwerk van ramen en deuren, inclusief beglazing
- het binnenschrijnwerk van de gemene delen.
- De aanvoerleidingen van water, elektriciteit, gas, videofonie, data, TV tot aan de grens van het individueel appartement
- de videofoon
- de gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen, sanitaire leidingen
- de gemeenschappelijke delen met hun respectieve afsluitingen
- de buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen
- de gemeenschappelijke lokalen
- de opgaande kolommen en aftakkingen ventilatie, inclusief schouwen
- de bekleding en bevloering van de terrassen
- de chape (dekvloer)
- de afwerking van de inkomdeuren van de appartementen.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld. Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

1.2.2 De privatieve delen

Elke eigenaar beschikt over de volle eigendom van de privatieve delen van zijn appartement. Hiertoe behoren in hoofdzaak, binnen het appartement, indien voorzien:

- het pleisterwerk van de muren, de plafonds en eventueel de zolderingen
- de vloer- en muurbekledingen, de venstertabletten
- Buitenschrijnwerk, echter met de beperking dat raamtype, kleur, profieltype niet kunnen gewijzigd worden
- het binnenschrijnwerk
- de niet dragende binnenwanden van het appartement
- de sanitaire leidingen en uitrusting binnen het appartement
- de keuken
- de installatie, leidingen en toestellen van de individuele centrale verwarming die zich binnen het appartement bevinden
- de elektriciteitsinstallatie
- de aansluiting op telefonie, radio- en TV-distributie
- het hang- en sluitwerk
- de inkomdeur
- de balkon- en terrasleuning (zoals omschreven in de basisakte)

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

1.3 Documenten

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door architecten Deryckere, Moerman & Partners BV, Vlietmanstraat 71, 8870 Izegem, en de stabiliteitstudie opgemaakt door het studiebureau Stabex BV, Dirk Martenslaan 21/2, 8870 Izegem.

De uitvoering van de werken wordt geleid door architecten Deryckere, Moerman & Partners BV, Vlietmanstraat 71, 8870 Izegem.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen en richtlijnen van bovenvernoemde studiebureaus.

Nochtans kan de bouwheer na raadpleging van de architect en ingenieurs wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn of vereist door de administraties en/of technieken.

2 CONSTRUCTIE

Het gebouw wordt opgetrokken met materialen van eerste kwaliteit die de degelijkheid en het esthetisch uitzicht waarborgen.

2.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt aan de gemeentelijke voorschriften. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwperiode. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein. Bij het beëindigen van de werken wordt de voorlopige afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitkosten op water (tot en met de waterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper, alsook de waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen.

2.3 Reiniging van de werf

Vallen ten laste van de bouwheer:

- het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing
- het verwijderen van alle bouwafval
- het borstelschoon maken van de verschillende appartementen vóór de voorlopige oplevering.

2.4 Grondwerken

De grondwerken omvatten de uitgravingen volgens de afmetingen op de plannen voor het uitvoeren van de kelderverdiepingen, funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, en eventuele draineringen mogelijk te maken.

2.5 Funderingen

De wijze van uitvoering van de funderingen wordt bepaald door de kwaliteit van de ondergrond. De desbetreffende berekeningen worden uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau ter zake.

2.6 Rioleringen

De afvoerleidingen van de sanitaire installatie en van het hemelwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in Benor gekeurde PE buizen en hulpstukken. De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan het betonnen plafond en wanden van de kelderverdieping. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater en hemelwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bochtstukken, verbindingsmoffen en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met Benor gekeurde buizen in PVC die rechtstreeks uitmonden in de openbare riolering conform de gemeentelijke verordeningen. De kosten voor de aansluitingen op de openbare riolering zijn ten laste van de bouwheer.

De verticale afvoerleidingen voor het hemelwater zijn in PE en worden ingewerkt achter de gevelbekleding met aangepaste diameter. Ingewerkte afvoerbuizen (bijvoorbeeld in kokers, gevels en dakoversteken) worden in PE uitgevoerd.

2.7 Metselwerk

Al de metselwerken zullen goed in het lood geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

Alle metselwerk in de kelderverdieping en alle metselwerk dat zichtbaar blijft zal verzorgd meegaand gevoegd worden.

2.8 Binnenwanden

De niet dragende binnenmuren in de appartementen worden uitgevoerd in gebakken aarde metselwerk. De dragende bovengrondse binnenwanden in gewapend beton of metselwerk worden afgewerkt met pleisterwerk.

De scheidingswanden tussen de appartementen worden uitgevoerd met dubbele wanden met ertussen minerale wol-isolatie.

2.9 Gewapend beton

De uitvoering van de constructies in gewapend beton is conform de voorschriften van het aangestelde gespecialiseerde studiebureau. Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, kelderwanden en opgaande dragende wanden, vloerplaten, balken, kolommen, de trappen en de liftschachten, volgens stabiliteitsstudie ingenieur.

2.10 Gevelbekleding

De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen in combinatie met speklagen in architectonisch beton. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met gevelstenen van goede kwaliteit en die voldoen aan de desbetreffende wettelijke normen, uitvoering in dunbedmortel. De kleurkeuzes zullen bepaald worden door de architect i.s.m. de bouwheer.

2.11 Terras en balustrades

De terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton (of gelijkwaardig), en afgesloten met een borstwering in veiligheidsglas met een achterliggende aluminiumstructuur, uitgevoerd volgens detail van de architect.

2.12 Isolatie – EPB

De bouwheer besteedt bijzondere aandacht aan de isolatie van het gebouw:

2.12.1 Hydro-isolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een waterdicht membraan geplaatst worden. Dit geldt voor de waterkering van funderingsmuren op alle niveaus alsook van alle slagen van de terrasdeuren, de ramen in contact met de buitengevels, en overal waar nodig om het gebouw droog te houden.

2.12.2 Geluidsisolatie

De dekvloeren (chapes) worden geplaatst volgens het principe van de "vlottende deklaag". Alle nodige maatregelen zullen genomen worden om de geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken (voeding en afvoeren), evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen). Bijzondere aandacht wordt besteed aan de akoestiek van het gebouw, en meer in het bijzonder van de appartementen. Zo wordt bijvoorbeeld ter hoogte van de vloerplaten de geluidsisolatie overal zorgvuldig

opgetrokken, om een volledige scheiding tussen chape, vloeren en wanden te garanderen, om de contactgeluiden tot het minimum te reduceren.

2.12.3 Thermische isolatie

De thermische isolatie voldoet aan de geldende EPB-eisen (energieprestatieregelgeving voor gebouwen zoals opgenomen in het Energiedecreet van 8 mei 2009 en het Energiebesluit van 19 november 2010). In de spouw worden de vereiste isolatieplaten geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig. Op het plat dak worden drukvaste isolatieplaten geplaatst. De scheidingswanden tussen de appartementen onderling worden thermisch en akoestisch geïsoleerd.

2.12.4 EPB (EPB-eisen 2020)

De EPB-verslaggeving wordt opgemaakt door het studiebureau Feys BV uit Poperinge, Professor Dewulfstraat 188. Alle appartementen hebben als S-peil een max van **S31** en als E-peil een max van E35. Het E-peil van de appartementen kan variëren onder meer afhankelijk van de ligging van het appartement.

2.13 Dak

De uitvoering van de dakdichting gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de toegankelijke platte daken en dakterrassen, en anderzijds de daken die enkel toegankelijk zijn voor onderhoud, dit voor wat betreft de samenstelling van de dichting en de isolatie betreft.

2.13.1 Het dakterras

Op het dakterras wordt een tweelaagse bitumineuze dakdichting of een éénlaagse EPDM-dakdichting uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Onder de dichting wordt de nodige drukvaste thermische isolatie aangebracht. Als afwerking wordt een keramische terrastegel (of gelijkwaardig) aangebracht op tegeldragers.

2.13.2 Het gewoon plat dak

Op het plat dak, enkel toegankelijk voor onderhoud, wordt eveneens een tweelaagse bitumineuze dakdichting of een éénlaagse EPDM-dakdichting geplaatst, waaronder de nodige drukvaste thermische isolatie wordt voorzien. Het dak wordt uitgevoerd met een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

2.14 Voegwerk

De zichtbaar blijvende binnenmuren zullen verzorgd meegaand gevoegd worden met een cementmortel van goede hoedanigheid.

2.15 Blauwe hardsteen

Hardsteen afkomstig uit eenzelfde geologische laag, mag noch schilfering, noch verwerking vertonen. De zichtvlakken zijn blauw geslepen. Blauwe hardsteendorpels zijn voorzien waar nodig. Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist ter zake.

2.16 Dakranden

De afwerking van de platte daken gebeurt door middel van aluminium profielen of zinken kralen (of gelijkwaardig).

2.17 Chape

De chape wordt geplaatst volgens het principe van de zwevende dekvloeren. Op de dragende betonvloeren wordt een isolerende en drukvaste uitvullaag aangebracht. Op deze uitvullaag wordt een laag contactgeluidsisolatie geplaatst (dikte ca. 8 mm) waarop een afwerkingschape (dikte naargelang de gekozen vloerafwerking) wordt geplaatst. De contactgeluidsisolatie wordt opgetrokken langs de muren tot net boven het toekomstig afgewerkte vloerpeil. De chapes zijn voorzien in alle lokalen van de appartementen.

2.18 Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn vervaardigd in een thermisch verbeterd aluminiumprofiel. Kleur wordt door de bouwheer en architect bepaald in gemeenschappelijk overleg.

2.19 Glaswerk

Overal is verbeterde isolerende dubbele beglazing voorzien met een U-waarde van 1,0 W/m²K. De beglazing zal een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis en voldoet volledig aan de glasnorm NBN S 23-002.

2.20 Kokers - afvoerleidingen – verluchtingen

De verluchting van de lokalen wordt gerealiseerd door middel van een mechanische extractie, conform de EPB-voorschriften (zie verder).

2.21 Lift

De personenliften, geschikt voor rolstoelpatiënten, zullen beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid, alsook aan de van toepassing zijnde toegankelijkheidsverordening. In de liften zijn een telefoonverbinding voor noodoproepen, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting aangebracht. Er zijn telescopische deuren voorzien. De liften worden aangestuurd door een motor met frequentiesturing welke een langere levensduur heeft en op perfecte wijze de cabine op het gewenste niveau stopt. De liften beschikken over een luxueuze kooiafwerking. De vloer heeft dezelfde bekleding als het sas voor de lift.

3 AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1 Algemeen

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een decoratiestudie door de architect. De vloer van de inkomhallen en liftsassen grenzend aan de appartementen bestaat uit een vol keramische tegel, 60x60cm, met bijhorende plinten (of gelijkwaardig). De muren van de inkomhall worden afgewerkt volgens het ontwerp van de architect.

3.2 Vloerbekleding

- kelder: gepolierde betonvloer
- driveway ondergrondse parking: betonvloer
- gelijkvloerse inkomhal en lifthallen op de verdiepingen: decoratieve bevloering in vol keramische tegel 60x60cm, met bijhorende plinten (of gelijkwaardig)

3.3 Wandbekleding

- kelder: in zichtbaar blijvend beton of meegaand gevoegd metselwerk
- ondergrondse garage: in zichtbaar blijvend beton of meegaand gevoegd metselwerk
- gelijkvloers en verdiepingen: decoratieve afwerking volgens plan architect

3.4 Plafonds

- kelder en garage: in zichtbaar blijvend beton, niet geschilderd
- gelijkvloers en verdiepingen: decoratieve afwerking volgens plan architect

3.5 Trap + traphal

Alle trappen worden in prefabbeton uitgevoerd zonder verdere trapbekleding.

Trappleuning in aluminium.

De muren op gelijkvloers en verdiepingen worden afgewerkt met schilderwerk of spuitwerk (of gelijkwaardig) te bepalen door de architect.

3.6 Schilderwerken

Voor de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren, plafonds, houtwerk, zijn de schilderwerken voorzien.

3.7 Technische uitrusting

3.7.1 Elektrische installatie

De inkom, de doorgang, de gangen en de trappen worden verlicht met decoratieve verlichtingsarmaturen die geïntegreerd worden in het concept van de architect. Veiligheidsverlichting wordt geplaatst volgens de wettelijke bepalingen. Voor onderhoud worden een aantal stopcontacten voorzien. De inkomhallen van de appartementen worden voorzien van videofoon. De toegangsdeuren tot de gebouwen kunnen vanuit de appartementen ontgrendeld worden. De circulatiezones in de kelderverdiepingen worden verlicht met LED-verlichtingsarmaturen. De verlichting in de kelderverdiepingen wordt gestuurd door middel van bewegingsdetectoren. De algemene inrijpoort van de ondergrondse parking kan bediend worden met een zender. De individuele garageboxen zijn uitgerust met een manuele stalen kantelpoort.

3.7.2 Branddetectie en beheersing

Ten behoeve van de brandveiligheid worden in het gebouw handbrandmelders en evacuatiesirenes voorzien. Conform de wettelijke bepalingen en de eisen van de brandweer worden er voldoende brandhaspels en handblussers voor brandbestrijding voorzien. De ondergrondse garages worden bovendien uitgerust met een branddetectie-installatie en alarminstallatie volgens de normen en eisen van de brandweer.

4 TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes aanwezig zijn.
Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

4.1 Verwarming warmtepomp

Alle woongelegenheden worden uitgerust met een lucht-water warmtepomp met koelmiddel R290 of glycol R410A. Dit is een duurzame en milieuvriendelijke installatie.

De warmtepomp is volgens het split principe, zo worden alle buitenunits gegroepeerd voorzien op het dak van het gebouw. De binnenunit bevindt zich in de berging van het betreffend appartement en is voorzien van een interne boiler van 165 liter. De leidinglengtes tot de tappunten worden zo kort mogelijk gehouden ten einde leidingverliezen te beperken. Hiervoor worden ook alle leidingen geïsoleerd. Dit in het kader van de berekening van het E-peil.

De verwarming van de lokalen gebeurt met vloerverwarming op een laag regime (bv. 30/35); de ruimtetemperatuur is afhankelijk van het gebruik:

- Leefruimte 21°C
- Keuken 21°C
- Slaapkamers 18°
- Badkamer 24°C

Zowel in de leefruimte, keuken, slaapkamers als badkamer wordt vloerverwarming voorzien. De buislengte van de vloerverwarming varieert van 100 tot 120m per kring, dit om een optimale werking van de installatie te verzekeren. Het verleg van de kringen (legafstand tussen de buizen) wordt per ruimte nagezien aan de hand van een warmteverliesberekening (volgens de norm : NBN EN 12831).

Bijkomend zal een elektrische radiator (handdoekdroger) voorzien worden in de badkamer om bij koude temperaturen aan de nodige warmtebehoefte te kunnen voldoen.

Er wordt 1 ruimtethermostaat voorzien die instaat voor de regeling van de temperatuur voor de gehele woning; deze wordt opgesteld in de leefruimte. De warmtepompen worden voorzien van een buitenvoeler. De aanvoer van warm water en de verdeling ervan gebeurt met kunststofleidingen die zich allen binnen het beschermd volume bevinden.

4.2 Ventilatie

De ventilatie van de appartementen voldoet aan de Belgische Norm NBN D50-001 “Ventilatievoorzieningen in woongebouwen” en aan de EPB-voorschriften (energieprestatieregelgeving van gebouwen).

De ventilatie is individueel; d.w.z. elke woongelegenheid heeft zijn eigen ventilatie-unit. De toegepaste unit is een verbeterd C-systeem.

De toevoer gebeurt via zelfregelende ventilatieroosters bovenaan de ramen. De afmetingen van de roosters zijn afhankelijk van het nodige debiet.

Het afvoerdebiet wordt geregeld door de afvoermonden (elektronisch gestuurde regelmodules) en is afhankelijk van het type ruimte;

Alle natte ruimtes (badkamer, wc, keuken en technische berging) zijn voorzien van mechanische vraaggestuurde luchtafvoer.

Het ventilatiesysteem is bovendien ook voorzien van afvoeropeningen in de slaapkamers om nachtelijke ventilatie in elke slaapkamer te voorzien.

De sturing gebeurt via de elektronische regelmodules zoals hierboven beschreven.

4.3 Sanitaire inrichting

De toevoerleidingen voor koud en warm water in het appartement worden uitgevoerd in kunststof leidingen volgens het buis in buis systeem. Geen enkele koppeling wordt gemaakt in de vloer of muren: de leidingen verlopen ononderbroken vanaf een collector (in de berging geplaatst) tot aan de verbinding met het sanitair toestel dat wordt gevoed.

Er wordt voor elk appartement een individuele waterteller geplaatst.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen in polyethyleen van hoge dichtheid (PEHd), temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen verlopen in de technische leidingenkokers.

Er is in alle appartementen één vorstvrije dienstkraan op terras buiten voorzien.

Voorzieningen voor koud water en warm water:

		koud water	warm water
Keuken	spoeltafel	X	X
	vaatwas	X	
Toilet	wc	X	
	handwasbakje	X	
Badkamer	wastafels	X	X
	douche	X	X
Berging	CV	X	
	wasmachine	X	
Terras	Dienstkraan	X	

4.4 Sanitaire toestellen en meubelen

Alle toestellen zijn voorzien zoals aangegeven op het plan en zijn steeds wit van kleur.

De sanitaire accessoires (handdoekhouder, papierrolhouder) worden geplaatst in samenspraak met de kopers.

Badkamer :

- badkamermeubel , lengte 120cm, met dubbele wastafel, spiegel met LED-verlichting en 2 mengkranen met coolstart, merk Hansgrohe of gelijkwaardig
- douchetub in acryl (afmetingen volgens plan architect) ; vaste douchewand en/of douchedeur volgens plan
- Opbouw douchethermostaat, merk Hansgrohe of gelijkwaardig, met bijhorende glijstang en handdouche

Toilet :

- hangtoilet met ingebouwde spoelreservoir en drukknoppen van het merk Geberit (of gelijkwaardig)
- handwasbakje in porselein met koudwaterkraan,
- spiegel met onzichtbare bevestiging
- papierrolhouder en enkele handdoekhouder

4.5 Elektriciteit

Aard van de stroom : 220V

De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en van de stroomleverancier. Zij wordt vóór de indienstneming gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De installatie behelst onder meer de distributieleidingen voor de gemene delen en de 2 liften.

Ieder appartement beschikt over een individuele dag/nacht teller die geplaatst wordt in het gemeenschappelijk tellerlokaal. Per appartement wordt een zekeringskast geplaatst in de berging van het appartement. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk “Niko”, (of gelijkwaardig) in het wit en zijn Cebec gekeurd. Aansluitpunten, contactdozen, lichtpunten en schakelaars worden geplaatst volgens het elektriciteitsplan dat opgemaakt werd door de architect.

In de privatieve garages wordt een stopcontact en LED-verlichting voorzien. In de privatieve kelders wordt een stopcontact en een lichtpunt voorzien. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij. De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen of lampen in de privatieve delen van het appartement.

4.6 Parlofoon en deuropener met videofoon

Een volledige videofooninstallatie met automatische deuropener verbindt alle appartementen met de desbetreffende inkom van het gebouw.

4.7 Telefoon/data/TV

In ieder appartement is de nodige bekabeling voorzien voor telefonie, TV en internet.

TV-contactdozen zijn voorzien in living en slaapkamers.

De aansluitkosten zijn ten laste van de eigenaar van het appartement.

4.8 Hernieuwbare energie – PV-installatie

Overeenkomstig het EPB-verslag worden per appartement een aantal PV-panelen geplaatst, met een minimaal vermogen dat overeenstemt met de EPB-berekeningen. De panelen worden op consoles gemonteerd op het plat dak van het gebouw.

5 AFWERKING APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes aanwezig zijn.
Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

5.1 Pleisterwerken

De privatieve muurgedeelten (bv. muren, kolommen, balken...) worden zorgvuldig afgewerkt met gipspleister of een gipskartonnen voorzetwand (volgens keuze architect). Op de buitenhoeken worden gegalvaniseerde hoekbeschermers ingewerkt. De betongewelven worden voorzien van spuitplamuur. De verlaagde plafonds worden in gipskarton uitgevoerd. Opstop en voegbanden te voorzien door de schilder van de klant.

Ramen worden ingepleisterd of ingewerkt in gipskartonnen voorzetwanden, volgens keuze architect. In de kelderverdieping wordt geen pleisterwerk voorzien.

Muren en plafonds worden afgewerkt klaar voor de schilder van de klant. Dit wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (opstoppen, bijwerken, schuren, plamuren, e.d.).

Ditzelfde is geldig voor de aansluiting van de muren met de kaders van de binnendeuren.

Noch de bouwheer, noch de architect kan aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade-en of herstelvergoeding voor schade veroorzaakt door het vroegtijdig of niet correct aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, aanwezig vocht, enz.

5.2 Vloer- en muurbekleding

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de leveranciers aangeduid door de bouwheer, waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

Inkomhal, keuken, WC, badkamer, technische berging in het appartement:

keramische vloertegel, met als afmetingen 60x60cm

met handelswaarde **€ 45,-** per m² niet geplaatst en exclusief btw

plinten : keramische plint bijpassend bij de vloertegel

douchewanden en wand lavabomeubel (enkel tussen lavabomeubel en spiegel): keramische tegel, (of gelijkwaardig), met als afmetingen 30x60 cm, met handelswaarde **€ 45,-** per m² niet geplaatst en exclusief btw

Leefruimte, slaapkamers:

samengesteld parket, dikte 15 mm met massieve toplaag van 3 mm; breedte 14 cm; met handelswaarde **€ 50,-** per m² niet geplaatst en exclusief btw.

of keramische vloertegel, afmeting 60x60 cm met handelswaarde **€ 50,-** per m² niet geplaatst en exclusief btw

5.3 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn branddeuren met een brandweerstand van 30 minuten (EI30) en ze beantwoorden aan de Benor-norm.

De deuren zijn voorzien van een 3-punts veiligheidssluiting, veiligheidsrosas, een spionoog, valdorpel, rubberdichtingen en een inox deurkruk.

Het schilderen van het binnenschrijnwerk is door de eigenaar te voorzien.

Kasten zijn niet voorzien in het appartement.

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren (tubespaan) met inox deurkruk.

De binnenkasten en de bekledingen van de deuren in het appartement zijn in MDF of gelijkwaardig, te schilderen.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor technieken, exacte plaats en vrije hoogte : zie architectuurplannen of volgens keuze architect ; opstop van de verlaagde plafonds is niet inbegrepen.

5.4 Keuken en keukentoestellen

De keuken (keukenmeubelen + -toestellen) die voorzien zijn hebben een handelswaarde van:

- **€ 11.500,00** inclusief BTW, geleverd en geplaatst voor de appartementen:
 - gelijkvloers: app. 0.2, 0.3, 0.5
 - verdiep 1: app. 1.2, 1.3, 1.4
 - verdiep 2: app. 2.2, 2.3, 2.4
 - verdiep 3: app. 3.1, 3.2, 3.5, 3.6
- **€ 13.500,00** inclusief BTW, geleverd en geplaatst voor de appartementen:
 - gelijkvloers: app. 0.1, 0.4, 0.6, 0.7
 - verdiep 1: app. 1.1, 1.5, 1.6, 1.7
 - verdiep 2: app. 2.1, 2.5, 2.6, 2.7
 - verdiep 3: app. 3.3, 3.4

De keuken wordt geleverd en geplaatst door een gespecialiseerde firma.

De keuken is vervaardigd uit hoogwaardige kunststof met greeploze kasten.

Ze heeft een fraai, tijdloos design en omvat o.a.:

- een kastenwand waarin koelkast inductiekookplaat en dampkap geïntegreerd worden.
- een inox spoeltafel van BLANCO (of gelijkwaardig) die voorzien wordt van een ééngreepsmengkraan.

Volgende keukentoestellen van het merk SIEMENS (of gelijkwaardig) worden voorzien:

- Combi-oven
- Inductie kookplaat
- Koelkast
- Vaatwas
- Dampkap met recirculatie

5.5 Schilderwerken

De schilderwerken van de inkomhall, lifthall en trapzalen, zoals muren en plafonds, worden door de bouwheer uitgevoerd. De privatieven zelf worden niet door de bouwheer geschilderd (o.a. binnenzijde van de inkomdeur, ev. paslatten boven en onderaan de keukenkasten – etc. ... dienen door de eigenaar geschilderd te worden)

5.6 Bergingen autostaanplaatsen kelderverdieping

- muren: worden uitgevoerd in metselwerk, meegaand gevoegd of betonnen wand (niet geschilderd)
- vloeren: gepolierde beton
- deuren: schilderdeur met MDF omlijsting
- lichtpunt + stopcontact

5.7 Garageboxen

- muren: worden uitgevoerd in metselwerk, meegaand gevoegd of betonnen wand (niet geschilderd)
- vloeren: gepolierde beton
- poort: manuele kantelpoort
- LED - verlichting + stopcontact

6 OPMERKINGEN

6.1 Wijzigingen

De architect kan ten allen tijde, zonder het akkoord van de koper, die beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die hij nuttig en raadzaam oordeelt en die zowel op de gemeenschappelijke als op de privatieve delen betrekking hebben, en dit zowel om technische, als esthetische redenen.

Het is echter wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenboek, als de opgelegde kwaliteit van het werk moeten nageleefd worden, en dat de wijzigingen geen enkele minwaarde tot gevolg mogen hebben.

6.2 Plannen

De plannen, ter studie van Notarissen Deerlijk, neergelegd, dienen als basis voor het opmaken van de verkoopsovereenkomst.

Kleine afwijkingen die zouden kunnen bestaan, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als toleranties die in geen geval door één der partijen kunnen ingeroepen worden om aanleiding te geven tot enige vergoeding.

6.3 Eventuele wijzigingen

De bouwheer behoudt zich het recht voor, om in de loop van de bouwwerken, eventueel veranderingen aan onderhavig bestek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van goed vakmanschap en deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor, sommige in onderhavig bestek voorziene materialen, te vervangen door gelijkwaardige.

6.4 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden voor niet-betaling, en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect.

6.5 Erelonen

De erelonen van architect, stabiliteitsstudie en opmaak post-interventiedossier zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

6.6 Meubilering

De meubilering of andere niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend. Enkel de kasten expliciet vermeld in dit lastenboek, zijn inbegrepen in de aanneming.

6.7 Droogkast

Op het appartement mogen enkel droogkasten van het type met inwendige condensatie aangewend worden.

6.8 Afwijking keuzes ten opzichte van de standaardafwerking

Alle werken t.e.m. de chape (inclusief het plaatsen van leidingen CV, sanitair, elektriciteit, ventilatie, etc.) en pleisterwerken dienen verplicht door de aannemers aangesteld door de bouwheer, te worden uitgevoerd.

Indien de koper voor de verdere afwerking van zijn appartement met andere leveranciers wenst samen te werken, ontvangt hij van de bouwheer een verrekening in min ten belope van de voorziene handelswaarde min 30%.

6.9 Afwerkingstermijn bij niet standaarduitvoering

Indien de koper een andere keuze bevoering, andere keuze sanitaire toestellen, andere keuze keukenmeubelen maakt, bijkomende technieken (domotica, airco, ...) wenst, zal de opleveringstermijn verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken.

Geen enkele schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd.

6.10 Werken vóór de voorlopige oplevering van het privaat

Het is de koper niet toegestaan om werken, van om het even welke aard ook, vóór de voorlopige oplevering van zijn appartement, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. Het is de koper evenmin toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de bouwheer. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het eventuele, begeleide bezoek gerespecteerd te worden. Alle bezoeken op de werf gebeuren volledig op eigen risico.

6.11 Oplevering – eerste opkuis

Het appartement zal “borstelschoon” opgeleverd worden, na een eerste opkuis, met verwijdering van bouwafval. Het grondig opkuisen van onder meer de ruiten, keukenkasten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

6.12 Verrekening min- en/of meerwerken

De bouwheer zal de door hem te factureren meer- en/of minwerken factureren aan de koper bij de voorlopige oplevering van het privaat. Enkel indien alle facturen door de koper zijn betaald, worden de sleutels van het appartement aan de koper overhandigd.

Opgemaakt op 20/02/2025

Voor akkoord verklaard te Eeklo
Van bladzijde 1 tot en met 22

de verkoper,

de koper(s),