

WONDELAER



LASTENBOEK

Evergemsesteenweg 104-118
9032 Wondelgem

W

KOPERSLASTENBOEK

BOUWPLAATS

WONDELAER
Evergemsesteenweg 104-118
9032 GENT

INGENIEUR STABILITEIT

ABICON
Gruuthusestraat 6 bus 0301
8700 TIELT

BOUWPROMOTOR

MEVACO Bouwbedrijf
Durmelaan 6
9880 AALTER

KLANTENCOÖRDINATIE

MEVACO Bouwbedrijf
Durmelaan 6
9880 AALTER

ONTWERP

Architect VERTONGEN
Kaarderijstraat 69B
9000 GENT

VERKOOP

LANDBERGH
Brusselsesteenweg 690
9050 GENTBRUGGE



INHOUDSTAFEL

OVER WONDELAER	04
INTERESSANTE INFORMATIE	06
LASTENBOEK	08
Concept van het gebouw	08
Algemene werken	09
Gemeenschappelijke delen	11
Private delen	13
ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	19

OVER WONDELAER

WONEN IN WONDELGEM

Wondelaer bevindt zich in het centrum van Wondelgem, een sfeervolle deelgemeente van de Stad Gent. Deze residentie is gelegen in het centrum en biedt alle gemakken op loop- en fietsafstand. Het verstedelijkte Wondelgem ligt centraal ten zuiden van de buurgemeente Evergem en ten noorden van Gent-Centrum. De 11 appartementen waarvan 1 penthouse hebben aan de achterzijde een rustige binnenplaats, waardoor je enerzijds midden in het gezellige dorpsleven staat en anderzijds kunt genieten van de rust op je eigen terras. Als je de voorkeur geeft aan een tuintje, bieden de gelijkvloerse appartementen deze mogelijkheid.

De handelsruimte is gelegen op de hoek van de Evergemsesteenweg en Bennisbrugstraat. De grote zichtbaarheid op deze locatie is een belangrijk pluspunt en kan bijdragen aan het succes van de handelsactiviteit. MEVA-CO BOUWBEDRIJF realiseert op deze unieke en centrale locatie een duurzaam, innovatief en stijlvol project met meergezinswoningen.

RUIME EN LICHTRIJKE APPARTEMENTEN

Wondelaer biedt ruime appartementen met 1 of 2 en zelfs 3 slaapkamers, en er is zelfs een penthouse. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en de bewoners van de gelijkvloerse appartementen kunnen genieten van een tuintje.

Het gebouw bestaat uit drie verdiepingen en beschikt over een ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling op het gelijkvloers. De appartementen worden gebouwd volgens de recentste energienormen, met aandacht voor duurzaamheid en energie-efficiëntie.

EIGENTIJDSE UITSTRALING

De appartementen bieden een overvloed aan ruimte en flexibiliteit. Als je besluit om op plan te kopen, krijg je de mogelijkheid om te schuiven met niet-dragende muren, waardoor je een woning kunt creëren die volledig aan

jouw wensen voldoet. Voor de afwerking heb je de keuze uit een scala aan hoogwaardige materialen.

Je wordt uitgenodigd om de showrooms van onze geselecteerde leveranciers te bezoeken, waar je kunt kiezen uit een assortiment sanitaire toestellen, de configuratie van de keuken en een breed scala aan vloerbekledingen. Dit alles wordt gedaan onder de vakkundige begeleiding van onze ervaren klantencoördinator, Lieselot. Zo zorgen we ervoor dat jouw nieuwe thuis perfect aansluit bij jouw persoonlijke smaak en levensstijl.

GEZELLIG DORP MET GOEDE VERBINDINGEN

Wondelgem is een bruisende gemeente gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen. Het is een deelgemeente van de stad Gent en ligt ten noordwesten van het stadscentrum. Met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen, heeft Wondelgem een charmante mix van historische en moderne elementen.

Het landschap van Wondelgem wordt gekenmerkt door een combinatie van groene zones, woonwijken en bedrijventerreinen. Het is een gebied dat een aangename levensstijl biedt, waar bewoners kunnen genieten van de rust van de natuur en toch dicht genoeg bij de voorzieningen van de stad Gent zijn.

De gemeente heeft verschillende parken en recreatiegebieden, waaronder het Wondelgemse Park en het Keizerspark, waar mensen kunnen wandelen, joggen en ontspannen. Ook zijn er tal van sportfaciliteiten en verenigingen die diverse activiteiten aanbieden voor alle leeftijden.

Cultuur speelt een belangrijke rol in Wondelgem, met evenementen en festiviteiten die het hele jaar door worden georganiseerd. Lokale kunstenaars en muzikanten krijgen vaak de kans om hun talent te tonen tijdens deze evenementen, waardoor de gemeenschapszin wordt versterkt.

Wat betreft voorzieningen is Wondelgem goed uitgerust met scholen, winkels, restaurants en andere essentiële diensten. De bereikbaarheid is ook goed, met verschillende openbaar vervoeropties die verbindingen bieden naar het centrum van Gent en andere omliggende gebieden.

Kortom, Wondelgem is een levendige en gastvrije gemeente met een sterke gemeenschapsgeest, waar bewoners kunnen genieten van het beste van zowel de natuur als de stad.

ECOLOGISCH PROJECT

Wondelaer streeft naar een wereld zonder CO₂-uitstoot voor verwarming, met het gebruik van warmtepompen voor zowel verwarming als het opwarmen van sanitair water. Hierdoor kunnen ze het hele jaar door gebruikt worden, waardoor ze een veelzijdige oplossing zijn voor het beheer van uw comfort in het appartement.

LAGERE ENERGIEFACTUUR

Hoewel de initiële investeringskost voor warmtepompen vaak hoger zijn dan die voor conventionele systemen, kunnen de lagere operationele kosten op lange termijn compenseren.

In combinatie met zonnepanelen leidt deze aanpak tot een hoger rendement en een lagere energierekening. Op deze manier streven we naar duurzame oplossingen die niet alleen voordelig zijn voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van onze klanten.

Dankzij deze duurzame aanpak heeft de warmtepomp ook een zeer gunstige invloed op het E-peil van het gebouw, wat bijdraagt aan de energiezuinigheid en milieuvriendelijkheid van Wondelaer.

SOCIALE DUURZAAMHEID

Dit project onderscheidt zich door zijn unieke karakter. Het biedt bewoners de mogelijkheid om te genieten van het gemeenschappelijke groen en extra ruimte. Dit concept belichaamt een nieuwe vorm van sociale duurzaamheid door het maximaliseren van de ruimte zonder het belang van de eigen private ruimte uit het oog te verliezen.



INTERESSANTE INFORMATIE

ONTWERP- EN BOUWTEAM

Dit lastenboek geeft een gedetailleerde beschrijving van de werkzaamheden met betrekking tot de ondergrondse parkeerkelder, de handelsruimte en de appartementen van Wondelaer. Hierin worden de specifieke vereisten, materialen en uitvoeringsmethoden voor elk aspect van het project omschreven, inclusief maar niet beperkt tot de constructie van de parkeerkelder, de indeling en de afwerking van de appartementen en de penthouse, evenals alle technische installaties en voorzieningen die worden geïmplementeerd. Dit lastenboek vormt een leidraad voor aannemers en betrokken partijen om de werken op een consistente manier uit te voeren volgens de vooropgestelde normen en specificaties.

De architect bepaalt de look en feel van het project. In het bijzonder kunnen voor de gemeenschappelijke delen wijzigingen op onderstaande nog door hem bepaald worden. De architect en promotor behouden het recht om wijzigingen aan het concept aan te brengen. Deze aanpassingen moeten echter worden uitgevoerd in de geest van dit lastenboek. De opgelegde kwaliteitsnormen moeten te allen tijde worden nageleefd, en eventuele aanpassingen mogen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van het project.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen van de leverancier voorrang hebben.

Wondelaer is een ontwerp van het architectenbureau Vertongen.

ONTWERPERS

VERTONGEN Architecten
Kaarderijstraat 69B
9000 GENT

De berekeningen van de stabiliteit, de funderingen en de volledige structuur in gewapend beton, worden uitgevoerd door het ingenieursbureau Abicon. Alle structuur-

werken worden uitgevoerd overeenkomstig de uitvoeringsplannen, opgemaakt door het studiebureau.

STABILITEIT

ABICON
Gruuthusestraat 6 bus 03/01
8710 TIELT

Het EPB-verslag wordt opgemaakt door MIJN EPB. Zij zorgen ook voor de veiligheid van onze medewerkers.

EPB/VC/VENTILATIE

MIJN EPB
Zeilschipstraat 10
9000 GENT

UITVOERING EN PLANNING VAN DE WERKEN

De werken worden uitgevoerd door de aannemer "MEVACO BOUWBEDRIJF n.v." met uitgebreide financiële garanties. De aannemer-promotor voldoet aan alle geldende wetgevingen. Wij beschikken over een erkenning in categorie D klasse 7, een registratie-attest en een VCA-attest, wat aangeeft dat alle veiligheidsmaatregelen tijdens de bouw strikt worden nageleefd. De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Wet Breyne, waarbij de koper over alle wettelijke garanties beschikt. De Wet Breyne wordt toegepast op de constructies.

Tijdens het bouwproces wordt u bijgestaan door onze klantencoördinator Lieselot.

CONTACTPERSOON

Lieselot Van Den Driessche
Tel. 09/325.73.52
e-mail: lvandendriessche@mevaco.be

Door het College van Burgemeester en Schepenen van Gent, werd op 15/12/2022 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van 11 woonentiteiten en handelspand en een ondergrondse parkeergarage.

DOSSIER STEDENBOUW

OMV_2022091291

De werken worden in één doorlopende fase uitgevoerd. De totale uitvoeringstermijn bedraagt 340 werkbare dagen. Startdatum van de werken wordt genomen bij het gieten van de vloerplaat van de kelder, op 14/10/2024. De voorlopige oplevering zal plaats vinden zonder de uitvoering van de buitenaanleg en de omgevingswerken. De aanleg van de tuinen worden uitgevoerd binnen één jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen van de residentie (afhankelijk van het seizoen van de voorlopige oplevering kan een marge van 6 maanden worden genomen voor de werken aan tuin/ groenwerken).

BASISAKTE

De basisakte van Residentie DE Wondelaer wordt opgemaakt door notaris Parmentier te Gent. De kosten voor het opmaken van de basisakte en kosten landmeter zijn ten laste van de kopers. De kosten voor opmaak van de

basisakte bedragen 950 € exclusief BTW/entiteit en 150 € exclusief BTW/staanplaats. De kosten landmeter bedragen 350 € exclusief BTW/entiteit.

VERZEKERING

De promotor zal vanaf de aanvang tot aan de oplevering van het werk het project verzekeren. De promotor sluit vanaf de start der werken een ABR-polis af. Vanaf de voorlopige oplevering dient de eerste verzekeringspolis tot dekking van de risico's betreffende brandgevaar, ontploffing, ... te worden overgenomen door de vereniging van mede-eigenaars. Voor de privatieve delen dienen de kopers zelf voor hun verzekering te zorgen vanaf de voorlopige oplevering van hun privatieve delen.

De promotor sluit een decennale verzekering af voor het risico op bouwfouten. Deze verzekering dekt structurele problemen en waterinfiltratie na voltooiing van het bouwproject.



LASTENBOEK

CONCEPT VAN HET GEBOUW

Programma van de appartementen:

Het gebouw bestaat uit 11 appartementen, 1 handelsruimte, 14 ondergrondse parkeerplaatsen.

IN DE KELDER

- Een centrale inrit naar de kelder, inclusief een luie trap in de helling
- De rijweg naar de parkeerplaatsen
- Het afvallokaal en de bergingen
- De trap naar gelijkvloers
- De toegangen met lift en liftsas
- De open staanplaatsen

GELIJKVLOERS

- De toegangshelling naar de kelder
- De verharde zones op het terrein in waterdoorlatende materialen
- De groene zones en de wadi op het terrein
- De gedeelde fietsenberging
- Het tellerlokaal voor nutsvoorzieningen
- De inkom met de brievenbussen en videofoon
- De gang naar de lift en de trap naar nivo +1
- De berging onder de trap naar nivo +1
- De appartementen
- De handelsruimte

VERDIEPING +1

- De trapzaal
- De trap naar nivo 0 en +2 en de lift
- De appartementen

VERDIEPING +2

- De trapzaal
- De trap naar nivo +1 en +3 en de lift
- De appartementen

VERDIEPING +3

- De trapzaal
- De trap naar nivo +2 en de lift
- De penthouse met dakterrassen

DAKEN

De zone voor technische installaties, zonnepanelen, de zonnepanelen worden geplaatst op alle daken. Zie hierna het grondplan met mogelijke indeling. De promotor bepaalt in overleg met de installateur de indeling van de zonnepanelen en de plaats van de technische installaties.

GEMEENSCHAPPELIJKE – PRIVATIEVE DELEN

Naast de gebruikelijke gemeenschappelijke en privaatieve delen, hierboven vernoemd en tevens beschreven in de basisakte, beschikt elke eigenaar over:

- een brievenbus
- een videofoon
- individuele tellers voor nutsvoorzieningen

De beschrijving in dit lastenboek is geldig voor de appartementen en voor de parkeerplaatsen. De handelsruimte op het gelijkvloers worden afgeleverd in 'casco-uitvoering'; dit betekent concreet :

- een water- en winddichte uitvoering
- vloer gelijkvloers omvat enkel de dragende vloerplaat (geen isolaties)
- de isolatie in de spouwmuren is voorzien
- er is een aansluitmogelijkheid op de riolering (vuilwater en fecaliën)
- er zijn geen voorzieningen getroffen voor de technische installaties
- bij de inrichting van de handelsruimte dient men zich te schikken naar het EPB verslag en staat men in voor het vervolgverslag

ALGEMENE WERKEN - RUWBOUW EN WINDDICHTE UITVOERING

INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

Er wordt een voorlopige werfafsluiting geplaatst, conform de opgelegde bepalingen en gemeentelijke voorschriften. Deze zal onderhouden worden tot het einde van de werken en daarna verwijderd worden.

Het gezondheids- en veiligheidsplan, dat regelmatig gecontroleerd wordt tijdens de plaatsbezoeken; wordt uitgevoerd conform de verslaggeving van de veiligheidscoördinator. De promotor heeft het recht tijdens de werkzaamheden publiciteit aan te brengen.

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de omgevingsvergunning.

In functie van de grondwaterstand wordt een bronbemaaling uitgevoerd ten behoeve van het grondverzet en de ondergrondse werkzaamheden.

GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING

De grondwerken omvatten de uitgravingen en aanvullingen die nodig zijn voor het uitvoeren van de funderingen en de rioleringen.

FUNDERINGEN

De funderingen en het afschoren van de grond worden uitgevoerd conform de studie van de ingenieur stabiliteit, die het type, de afmetingen en de samenstelling van de funderingen bepaalt. De ondergrondse parkeerkelder en de inrit naar de kelder worden uitgevoerd in een ter plaatse gestorte constructie van vloerplaten, wanden, kolommen en balken. De kelder is voorzien in een waterdichte uitvoering. Op de plaatsen waar het noodzakelijk is, wordt de nodige thermische isolatie voorzien volgens de voorschriften van het EPB-verslag.

De vloer van de kelder wordt gepolijst afgewerkt en voorzien van een slijtlaag op basis van kwarts en cement. De vlakheid zal beantwoorden aan de voorschriften van het WTCB; om slijpgevaar te voorkomen wordt de vloer van de inrit geborsteld. De kelder houdt rekening met de nodige voorzieningen zoals branddeuren, verluchttingsroosters, toegangen enz. zoals beschreven in het verslag van de Brandweer.

RIOLERINGEN

De rioleringen, de aan- en afvoerleidingen van sanitair water behoren tot de gemeenschappelijke delen van

het gebouw. Alle afvoerleidingen in de schachten van het gebouw worden uitgevoerd in PE of PP, en worden aangesloten op de buitenriolering in PVC-leidingen. Alle leidingen zijn van het type 'Benor-gekeurd'. Alle leidingen worden geplaatst met de nodige hellingen, hulpstukken, toezichtstukken en ontluchting voor een goede werking van het geheel. De leidingen worden aangesloten op de openbare riolering. De riolering is voorzien van de nodige toezichtputten in PVC voor controle, onderhoud en aansluiting. Alle rioleringsleidingen en -putten zijn voorzien van reukafsluiters en verluchtingen waar noodzakelijk.

Overeenkomstig de vigerende wetgeving voorzien we de wadi, de nodige de nodige bufferzone en septische putten en de nodige regenwaterputten voor hergebruik regenwater. De aansluitingskosten op de openbare riolering zijn ten laste van de koper en zijn niet inbegrepen in de prijs.

BOUWWERKEN IN BETON EN STAAL

Alle constructies in gewapend beton worden uitgevoerd overeenkomstig de studie van het ingenieursbureau dat instaat voor de stabiliteit. Waar het constructief mogelijk en zinvol is, worden prefab-elementen in beton toegepast. Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief te worden beschouwd en hebben de constructieplannen voorrang. Wapenings- en constructiestaal wordt uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsplannen. De toegepaste materialen beantwoorden aan de normen en de berekeningen van het ingenieursbureau. De diktes en hoogtes kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen en/of in functie van de isothermische wapeningen en bouwknopen al naargelang de keuze van de gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

Mogelijke wijzigingen zullen echter het genot en het uitzicht van het appartement niet in het gedrang brengen. De afdekken worden gerealiseerd met voorgespannen gewelven. Deze elementen vertonen mogelijks een doorbuiging of opbuiging, die varieert naargelang het type, de grootte van de overspanning en de bovenliggende belastingen. Men dient deze opbuiging te aanvaarden.

METSELWERKEN

Alle metselwerken worden zuiver loodrecht en waterpas uitgevoerd, met inachtneming van de modulatie en tolerantie. Tijdens de uitvoering van de metselwerken worden alle nodige voorzorgen genomen om vochtschade (opstijgend of door neerslag) te voorkomen. Alle bovengrondse dragende binnenmuren worden uitgevoerd in

beton of in metselwerken met blokken in kalkzandsteen. Bij metselwerken wordt gekozen voor blokken met de nodige draagkracht en een akoestische waarde. Het verwerken gebeurt met mortelspecie of met speciale lijm. De niet-dragende wanden in het appartement worden uitgevoerd in volle gipsblokken en worden geïsoleerd geplaatst ten opzichte van woning scheidende wanden om flankerende geluiden te vermijden. De muurdikte van de dragende wanden kunnen aangepast worden tijdens het bouwproces conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsplannen. Eventuele aanpassingen zullen het genot en uitzicht van de appartementen niet in het gedrang brengen.

GEVELMATERIALEN

De buitengevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerken overeenkomstig de omgevingsvergunning. De kleur en de afwerking van de gevelmetselwerken worden gekozen door de architect.

BUITENSCHRIJNWERK

De buitenschrijnwerken van de handelsruimte, de toegang tot de gemene delen van het gebouw (hoofdzakelijk de inkomdeuren) en eveneens de sasdeur die toegang geeft tot de trapzaal, worden uitgevoerd in gelakte aluminium profielen – mono color, kleur volgens keuze architect. Alle buitenramen van de handelsruimte zijn vaste ramen.

Deze schrijnwerken zijn voorzien in profielen met thermische onderbreking; de beglazing voldoet aan de meest recente glasnormen. De sasdeur is voorzien van een ingebouwd elektrisch slot dat bediend wordt door de videfoon.

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd in meerkamer-profielen in PVC en zijn van de meest recente vorm. De beglazingen zijn dubbelwandig van het meest recente uitvoeringsprocédé met een k-waarde van 1,0 W/m²K. De beglazingen voldoen aan de bestaande normen inzake veiligheid en zijn voorzien in veiligheidsglas waar noodzakelijk.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurt volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde wordt de voeg met het metselwerk opgespoten met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren ingepleisterd. Alle beslagwerk is corrosiewerend, van hoogwaardige kwaliteit en aangepast aan de dimensies van de raamvlakken. Deur- en raamdorpels op het gelijkvloers worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

De kleur, de verdeling, het type en de draairichting van het buitenschrijnwerk wordt bepaald door de architect. Opongaande delen worden bepaald volgens hun functie waar dit mogelijk is. De koper houdt er rekening mee dat sommige ramen in het appartement niet open kunnen. Er wordt waar mogelijk rekening gehouden met een vlotte reiniging van de ramen. Het raam- en deurbeslag is corrosiewerend, van hoogwaardige kwaliteit en aangepast aan de dimensies van de raamvlakken.

Zonnewering en horren zijn niet voorzien bij ramen en kunnen op vraag aangeboden worden.

De toegang tot de parkeerkelder wordt uitgevoerd in een sectionaalpoort met elektrische motor en er is één afstandsbediening voorzien per parkeerplaats. Naargelang de noodzaak is de poort voorzien van een verluchttingsrooster voor aanvoer van verse lucht en een vluchtdeur. De poort wordt gelakt aan de buitenzijde.

ISOLATIE – ALGEMEEN

De appartementen voldoen aan de huidige normen op gebied van thermische en akoestische isolatie. De buitenmuren worden geïsoleerd overeenkomstig het EPB verslag.

Isolatie tegen opstijgend vocht: ter hoogte van het afgewerkt vloerpeil gelijkvloers wordt in de opgaande muren de nodige voorzorgen genomen voor een waterdichte aansluiting.

THERMISCHE ISOLATIE

Het gebouw voldoet aan de regelgeving op het gebied van Energie Prestatie & Binnenklimaat (EPB). Na de uitvoering wordt een energiecertificaat toegekend die de goede uitvoering bekrachtigt. De thermische isolatie wordt verzekerd door isolatie in de vloeren gelijkvloers, de spouwisolatie, hoog rendementsbeglazing (K = 1.0) en een geïsoleerde dak structuur. De isolatie voldoet aan de Belgische norm berekening warmteverliezen door wanden en zal overal goed aansluiten om koude bruggen te vermijden.

AKOESTISCHE ISOLATIE

Het concept van het appartement beantwoordt aan het "normaal" akoestisch comfort.

Om de contactgeluiden maximaal te dempen wordt de vloerplaat in gewapend beton geïsoleerd door middel van een zwevende chape. De chape wordt geplaatst op een akoestische isolatielaag; het direct contact met de wanden wordt voorkomen door het plaatsen van een isolatiestrook tegen de wanden.

De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en de scheidingswanden met de gemene delen worden gebouwd in dubbele uitvoering met tussenplaatsing van een laag akoestische isolatie in minerale wol.

DAKOPBOUW – LOOD- EN ZINKWERK -

DAKBEDEKKING

De platte daken voorziet een opbouw van onder naar boven : een hellingslaag in een niet-isolerende uitvulling, een bitumineus damp scherm, een laag thermische isolatie, een dakdichting in een tweelaags bitumineus systeem. De eindlaag behoort tot de brandklasse B-roof(T1).

De regenafvoerbuizen worden deels weggewerkt in de spouw. Afvoeren in de kokers worden geïsoleerd. De afvoeren van de terrassen zijn voorzien van tapbuizen en worden waar mogelijk op een niet zichtbare manier aangesloten op de valpijpen.

De trapkoker heeft een brandkoepel in acrylaat en wordt voorzien van de nodige bedieningen, overeenkomstig de voorschriften van het Brandweerverslag.

Alle noodzakelijke dakafwerkingen zijn inbegrepen, de opstanden zijn voldoende hoog, de tapbuizen, en spuw-ers zijn in lood, de dakranden in aluminium of beton, de slabben in lood/zink waar nodig, dit alles volgens de keuze van de architect.

TERRASSEN

De terrassen op de verdiepingen worden bekleed met tegels geplaatst op tegel dragers volgens keuze van de architect. De terrassen zijn voorzien van een spijltjesb-ustrade in aluminium.

VERLUCHTING EN VENTILATIE

Om te voldoen aan het vooropgestelde E-peil wordt elk appartement uitgerust met een ventilatiesysteem D. De ventilatie van het gebouw voldoet aan de EPB-regelgeving. De dampkap in de keuken is van het type recirculatie en de eventuele droogkast dient voorzien te zijn van een ingebouwde condensatie.

BRANDBEVEILIGING

Het gebouw zal voldoen aan de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de brandveiligheid. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandveiligheid zijn voorzien.

KOKERS EN LEIDINGEN

De kokers worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de binnenwanden. De kokers zijn voorzien van een nood-

zakelijke opdeling volgens de normen en een afdichting op vloerhoogte om te voldoen aan de normen inzake brandveiligheid. Naargelang de inplanting zijn de kokers voorzien van een thermische isolatie om te voldoen aan het EPB-verslag.

BUITENAANLEG

De appartementen op gelijkvloers hebben een privaatieve tuin met terras. De privaatieve tuin is voorzien van minimum 30 cm teelaarde of substraat. De tuin wordt afgesloten met een levende haag van inlandse soort in stekken van 100/120 cm hoogte, geplaatst 7 per meter en voorzien van houten paaltjes hoogte 1.60 m en geleidingsdraad. In de private tuin wordt een gazon in gras gezaaid.

De inrichting van de gemeenschappelijke tuin voorziet gras en een combinatie van bloemenmengsels, volgens het ontwerp van de promotor.

VERHARDINGEN

De toegang tot de handelsruimte en de rijweg tot aan de inrit naar de kelder worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

TERREINAFSLUITINGEN

De bestaande terrein afsluiting wordt behouden waar mogelijk; en vervangen door een aangepaste afsluiting waar het noodzakelijk is.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – BINNENAFWERKING

BEVLOERINGEN

De vloeren in de gemeenschappelijke ruimtes worden afgewerkt in hoogwaardige slijtvaste en onderhoudsvriendelijke keramische tegels met aangepaste plinten volgens keuze van de architect. Er wordt een ingewerkte vloermat voorzien aan de inkomdeur. De aan- en optreden van de trappen van de gemeenschap worden bekleed met een afwerking in marmarmozaïek of gelijkwaardig.

De trap van de kelder naar het gelijkvloers is een betonnen trap met ingestorte rubberen neus. De vloer van de parkeerkelder wordt uitgevoerd in gepolijst beton, met slijtlaag op basis van kwarts/cement, kleur beton grijs. De inrit wordt uitgevoerd in 'half gepolijst' of 'geborsteld' beton.

BINNENSCHRIJNWERKEN

De binnendeuren zijn van het type 'half massieve' schilderdeur in standaardbreedtes met een deurbladhoogte van 2,115 m, geplaatst in kassementen en omlijstingen, waterbestendige uitvoering waar noodzakelijk. Deurkrukken en slotplaat in inox look.

De sasdeur op het gelijkvloers is een beglaasde deur met ingebouwd elektrisch slot en wordt bediend via de videofoon. De deur is voorzien van een cilinderslot in combinatie met de inkomdeur van de appartementen.

De toegangsdeur tot de appartementen is een schilderdeur van het brandwerend type Rf30', driepuntsluiting, cilinderslot in combinatie met de hoofdkomdeur.

De trappen zijn voorzien van balustrades en handgrepen in gelakte aluminium overeenkomstig de normen toegankelijkheid en volgens keuze architect. De toegangsdeuren tot de trap zalen, tellerlokalen worden uitgevoerd in schilderdeuren en voorzien volgens noodzaak met Rf30' of Rf60'.

PLEISTER- EN SCHILDERWERKEN

Behoudens de muren van de traphal appartementen blijven alle muren en plafonds in de technische ruimtes/bergingen/kelder/garages, fietsenberging zichtbaar en worden deze niet afgewerkt noch geschilderd. Alle overige muren van sassen, gangen, trappen en plafonds op gelijkvloers en de verdiepingen die tot de gemeenschap behoren, worden bepleisterd en geschilderd.

Alle binnendeuren die tot de gemeenschap behoren worden dubbelzijdig geschilderd. De toegangsdeuren van de appartementen worden enkelzijdig geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke delen. Kleur van de schilderwerken te bepalen door de architect. De metalen panelen rondom de liftdeuren op alle verdiepingen worden geschilderd. Kleur van de schilderwerken te bepalen door de architect.

De afdekken worden gerealiseerd met voorgespannen gewelven. Deze elementen vertonen mogelijks een doorbuiging of opbuiging, die varieert naargelang het type, de grootte van de overspanning en de bovenliggende belastingen. Men dient deze opbuiging te aanvaarden.

DIVERSE AFWERKINGEN

Het inkomdeur van de traphal appartementen is voorzien van een afgewerkt geheel met afzonderlijke brievenbus voor elk appartement en een console voor de videofoon. De naam van de residentie en van de trapzaal wordt aangeduid op de gevel of op de buitendeur in te kiezen vorm

en materiaal. De open staanplaatsen in de kelder worden afgelijnd met vloerverf en voorzien van een nummer. Conform de brandweernormen worden de nodige pictogrammen aangebracht.

LIFT

In de residentie worden elektrische personenliften geïnstalleerd, type rolstoeltoegankelijk en met automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren, volledig conform alle voorschriften inzake veiligheid. De lift heeft een capaciteit voor maximum 6 personen.

De afwerking aan de binnenzijde omvat een wandspiegel, handgreep, noodverlichting, alarmknop en -bel. De liftdeuren type schuifdeuren zijn beveiligd met fotocel. De vloer wordt bekleed met dezelfde keramische tegels van de lifthal.

FIETSENSTALLING

De fietsenstalling is voorzien op het gelijkvloers van het gebouw. Deze is vlot en rechtsreeks toegankelijk naar de openbare weg. Alle fietsenplaatsen worden toegewezen aan de gebruikers door de syndicus zoals opgenomen in de basisakte. De fietsenruimte is voorzien van fietsenstandaards. Sommige fietsenstaanplaatsen zijn voorzien van een dubbellaagsysteem of via een hoog-laagsysteem. Drie fietsenplaatsen zijn voorzien voor buitenmaatsse fietsen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie en de bijhorende verlichtingstoestellen worden voorzien in alle gemeenschappelijke delen (niveau -1, gelijkvloers en op de verdiepingen). De tellers worden geplaatst in de tellerlokalen in de kelder. De installatie voorziet 1 aansluiting voor de gemeenschap delen met een afzonderlijke telling. Er wordt ook een aparte aansluiting voorzien met een maximaal toegelaten vermogen van Fluvius zodat de plaatsing van laadpalen in de toekomst mogelijk is. De aansluitingskosten voor beide tellers zijn ten laste van de koper.

Het type verlichtingstoestellen wordt bepaald door de architect volgens zijn toepassing en conform de architectuur van het gebouw. Om het elektrisch verbruik te beperken zijn alle verlichtingstoestellen voorzien van LED-lampen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van toestellen met ingebouwde detectie.

Omschrijving van de elektrische installatie :
Nog na te zien

KELDER

Inrit:

- volgens lichtstudie elektriciën

Rijwegen kelder:

- volgens lichtstudie elektriciën

Zone naar sas trap en liftsas:

- 1 plafondtoestel en detectie

Trap naar gelijkvloers:

- 2 verlichtingstoestellen en detectie

Voeding, aarding en andere:

- Voeding voor de lift
- Voeding voor rookkoepel
- Voeding voor sectionaalpoort van de kelder
- Telleraansluiting voor de appartementen en gemeenschap
- Telleraansluiting voor toekomstige laadpalen
- Aarding
- Voeding pomp vuilwater
- Voeding voor pomp regenwater

Noodverlichting:

- De nodige noodverlichtingstoestellen

GELIJKVLOERS EN VERDIEPINGEN

Inkom:

- Voorgevel: 1 toestel boven inkomdeur met minuterie
- Sas en gang: 2 toestellen met bewegingsdetectie
- Sas lift: 1 toestel met bewegingsdetectie

Lokaal tellers:

- 1 plafondtoestel met schakelaar
- 1 stopcontact
- Hoofdbord, verdeelbord en tellerbatterij

Fietsenlokaal:

- 3 plafondtoestellen en detectie

- 2 stopcontacten

Trap naar de verdiepingen:

- 1 verlichtingstoestel met bewegingsdetectie ter hoogte van de trap per verdiep
- 1 verlichtingstoestel in de saszone lift/trap per verdiep

Laadpalen:

De promotor voorziet een aparte aansluiting voor de laadpalen, loadbalancer, noodstop en keuring. De aansluitingen worden mee aangerekend in de aansluitingskosten aan de kopers.

SANITAIRE INSTALLATIE

Onder de trappen van het gelijkvloers wordt een dienstkraan met uitgietsbak voorzien voor het onderhoud van de gemene delen. De vuilwaterpomp regelt de afvoer regenwater inrit. De regenwaterpomp zorgt voor verdeling regenwater op dienstkranen trapzalen en toiletten appartementen.

VIDEOFOON- EN BELINSTALLATIE

Elk appartement is voorzien van een videofoon, dit is een deurluidspreker met videofonie, die in verbinding staat met de console die in het sas aan de inkom staat. De videofoon is voorzien van een deuropener om het elektrisch slot van de sasdeur van in het appartement te openen.

Elk appartement is eveneens voorzien van een belknop aan de toegangsdeur van het appartement en een bel aan de binnenzijde in de inkom.

PRIVATE DELEN – BINNENAFWERKING APPARTEMENTEN

BEVLOERINGEN

De vloeropbouw omvat de ondervloer en de vloerafwerking. De thermische en akoestische isolaties zijn reeds vermeld in voorgaande artikels.

De vloer- en wandtegels worden uitgevoerd volgens de keuze van de koper, in de toonzaal die door de promotor wordt voorgesteld. De koper heeft de keuze uit een gamma keramische tegels.

Toonzaal voor keuze van de tegels :

INTERCARRO VLOEREN

Xavier De Cocklaan 30
9830 Sint-Martens-Latem
Tel. 09 245 22 32

VLOERTEGELS

De vloerbekledingen worden geplaatst volgens de regels der kunst. Ze worden gekleefd op een gewapende cementchape. De vloertegels zijn voorzien in het volledige appartement.

De keramische vloertegels zijn te kiezen uit een gamma van niet-gerectificeerde tegels met particuliere handelswaarde van 48 €/m². (niet geplaatst – inclusief 21 % B.T.W.) met bijpassende plinten, formaat van de tegels : 45 x 45 cm of 60 x 60 cm en houden rekening met een gewone plaatsing met grijze cementvoeg.

MUURBEKLEDING

De plaatsing van de voorziene wandtegels - gewone plaatsing, gekleefd op vlakke muren - is inbegrepen in de prijs. De muurtegels worden gevoegd met witte voegspecie.

In de badkamer worden wandtegels voorzien van vloer tot plafond rondom de douches of rondom het ligbad. De tegels worden gekleefd op de gepleisterde muur met tussenplaatsing van een afdichtingsmat. De aansluitingen op de doucherand en de voegen in de hoeken worden waterdicht opgespoten. De muurtegels zijn te kiezen uit een gamma van niet-gerectificeerde tegels en hebben een particuliere handelswaarde van 30 €/m² (niet geplaatst - incl. 21% btw). We voorzien het formaat 25 x 40 cm in gewone plaatsing.

Boven het werkblad van de keuken worden muurtegels geplaatst op een hoogte van 60 cm, gekleefd op pleisterwerk, met een maximum van 3 m². De faiencetegels hebben een particuliere handelswaarde van 30 €/m² (incl. 21% btw).

TABLETTEN

Aan de ramen die niet tot op de vloer komen zijn venster-tabletten in natuursteen voorzien, dikte 2 cm, breedte 20 cm. Keuze uit voor te leggen gamma. Plaatsing tussen de dagkanten van de ramen, breedte 2 cm uit het afgewerkt muurvlak.

TERRASBEKLEDING

De terrassen worden als volgt afgewerkt; op niveau gelijkvloers met tegels formaat 45 x 45 cm of 60 x 60 cm geplaatst op een chape of in de mortel. Op de verdiepin-

gen worden de terrassen voorzien van tegels met open voegen, geplaatst op tegeldragers.

PLEISTERWERKEN

De binnenmuren in metselwerk of in beton worden behangklaar afgewerkt met een gespoten en glad afgestreekte pleister- of spuitplamuur. De binnenwanden in volle plaasterblokken worden gepolijst. Geprefabriceerde gladde plafondplaten worden afgewerkt met een laag witte spuitplamuur, glad afgestreekt.

De graad van afwerking is 'behangklaar'; dit betekent dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de eventuele schilderwerken.

Gezien voorgespannen gewelven gevoelig kunnen zijn voor bewegingen van het gebouw zijn scheurtjes en kleine barsten in het pleisterwerk aanvaardbaar.

BINNENSCHRIJNWERKEN

INKOMDEUR

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke schilderdeuren met een brandweerstand van Rf 30. De deuren zijn van het type 'driepuntsluiting', voorzien van een veiligheidscilinder in combinatie met de inkomdeur gemene delen. De slotplaat aan de buitenzijde is niet afschroefbaar. De deur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker in RVS, en aan de binnenzijde is een halve kruk in RVS voorzien.

BINNENDEUREN

De binnendeuren in de appartementen zijn tubespaan schilderdeuren. De deuren worden geplaatst in een houten kassement in MDF en afgewerkt met omlijstingen in watervast MDF. De deurbladen hebben een hoogte van 2,115 m met een kruk in inoxlook. Het deurblad, het kozijn en de omlijstingen zijn onbehandeld.

Toonzaal voor keuze van de binnendeuren : volgt nog

KASTEN EN MEUBILAIR

Behoudens in de badkamer zijn er geen vaste kasten noch meubilair voorzien; het meubilair dat op de plannen werd getekend dient louter ter illustratie. Op vraag en mits meerprijs kunnen deze voorzien worden.

VALS PLAFOND

Er zijn geen verlaagde plafonds voorzien in het appartement. In de berging zijn de leidingen op de muren en op de plafonds in opbouw.

KEUKEN

De keukenkasten zullen worden uitgevoerd volgens

detailtekeningen van de keukenfirma. De koper kan de indeling van de keuken vrij afspreken met de uitvoerder, binnen het voorziene budget. De kasten zijn voorzien van deuren in melamine met ABS-corpus. De deurgrepen zijn in aluminium en worden gekozen. Vuilnisemmer en bestekindeling zijn inbegrepen. Het werkblad is voorzien in een gestratificeerde afwerking met een dikte van 4 cm en met een rechte voorkant. De dampkap is van het type recirculatie-dampkap. Kleur en opstelling van de keuken is te kiezen door de koper.

Op vraag van de koper kan de keuken worden aangepast volgens zijn wens. Desgevallend wordt de prijs aangepast aan het nieuwe ontwerp.

Volgende inbouw keukentoeestellen zijn voorzien:

- Frigo met vriesvak
- Oven of combi-microgolfoven
- Vaatwasmachine
- Spoelbak
- Dampkap met recirculatie
- Keuken kraanwerk met warm en koud water

De totale aankoopwaarde van de keukenmeubelen en keukentoeestellen (particuliere handelswaarde en 21% BTW inclusief) bedraagt :

- 10.000 € voor een éénslaapkamer appartement
- 12.000 € voor de appartementen met 2 en 3 slaapkamers
- 14.000 € voor de penthouse

Toonzaal voor keuze van de keuken :

GRANDO KEUKENS GENT

Kortrijksesteenweg 69

9830 SINT-MARTNES-LATEM

Tel. 09 225 50 85

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en is conform de voorschriften van de stroom leverende maatschappijen. Elke individuele installatie wordt gekeurd door een erkende organisatie. De individuele elektriciteitstellers per appartement worden geplaatst in het tellerlokaal of in een hiertoe voorziene ruimte in de algemene delen. De verdeelkasten in de appartementen zijn aangesloten op de teller; zij beschikken over automatische zekeringen en een bijkomende differentiële schakelaar. De installatie wordt afgeleverd zonder de verlichtingstoestellen. De kosten voor de aansluiting op

het openbaar net zijn niet inbegrepen in de prijs. Toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten enz. zijn ingebouwd en van het geruisloos schommeltype in kunststof van gekend merk (bv. Niko, Bticino of gelijkwaardig). Alle schakelaars en stopcontacten zijn gekeurd.

Inkom / gang

- 1 lichtpunt en 2 schakelaars
- 1 rookdetector
- 1 deurbel

Leefruimte

- 1 lichtpunt en 2 schakelaars
- 1 lichtpunt en 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting RJ45
- 1 thermostaatleiding + kamerthermostaat
- 1 rookdetector
- 1 videofoonmonitor

Keuken

- 2 lichtpunten en 2 schakelaars
- 4 enkele stopcontacten (frigo, oven, dampkap, vaatwas)
- 1 aansluiting elektrische kookplaat
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- Slaapkamer 1
- 1 lichtpunt en 3 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting RJ45

Indien slaapkamer 2

- 1 lichtpunt en 3 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting RJ45

Indien slaapkamer 3

- 1 lichtpunt en 3 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting RJ45

Badkamer

- 1 lichtpunt en 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding badkamermeubel – 1 schakelaar
- 1 voeding handdoekradiator

Toilet

- 1 lichtpunt en 1 schakelaar

Berging in appartement

- 1 lichtpunt en 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 voeding ventilatie

Terras voorgevel / terras achtergevel

- 1 lichtpunt per appartement + verlichtingstoestel volgens keuze promotor
- 1 schakelaar aan de binnenzijde

Extra lichtpunten of stopcontacten zijn individueel aan te vragen en worden apart verrekend. Dit biedt de kopers flexibiliteit om aanpassingen te maken aan de elektrische installaties volgens hun specifieke behoeften en voorkeuren. De kosten voor deze wijzigingen worden transparant en duidelijk gespecificeerd.

Uitvoerder van de elektrische installatie:
Nog te bepalen

Het aantal zonnepanelen worden voorzien volgens EPB-verslag. Het staat de koper vrij om in overleg met de promotor en in geval er voldoende plaats vrij is op het dak om extra zonnepanelen te plaatsen. Dit gebeurt op basis van een goedgekeurde offerte.

SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie is aangesloten op een individuele waterteller die geplaatst is in het tellerlokaal. Via de kokers verbindt een waterleiding de waterteller met een collector voor koud water in het appartement. Aan deze collector zijn verschillende aansluitpunten voor koud water in het appartement verbonden.

De productie van sanitair warm water voor badkamer gebeurt door middel van een boiler met een inhoud van 170 liter, en aangesloten op warmtepomp.

Een warm watercollector voorziet de aansluitpunten van warm water.

De afvoerleidingen binnen het appartement zijn uitgevoerd in PE of PP en zijn voorzien van een hevel en aangesloten op de sanitaire toestellen.

De volgende aftappunten zijn voorzien :

Keuken :

1 x koud water (vaatwas en spoeltafel), 1 x warm water (spoeltafel)

Berging :

2 x koud water (wasmachine, warmtepomp)

WC :

2 x koud water (toilet en handwasbak)

Badkamer :

2 x koud water (bad of douche en lavabo) en 2 x warm water (bad of douche en lavabo)

De koper van een appartement kan zelf de indeling kiezen van de badkamer / keuken; voor zover de leidingen nog niet werden geplaatst.

Uitvoerder van de sanitaire installatie: Nog te bepalen

SANITAIRE TOESTELLEN

De keuze van de sanitaire toestellen gebeurt bij een aangeduide leverancier. De sanitaire toestellen maken deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de leverancier en naar de wensen van de klant. Op de verkoopplannen vindt u een indicatieve indeling van de sanitaire ruimtes. De indeling van de badkamer kan eventueel nog worden aangepast, voor zover de leidingen nog niet werden geplaatst. Wijzigingen kunnen een prijsverrekening tot gevolg hebben.

Het badkamermeubilair en de sanitaire toestellen zijn voorzien voor de particuliere handelswaarde, geleverd en geplaatst voor 4.235 € voor een appartement met 1 badkamer en 6.500 € voor een appartement met 2 badkamers. De opgegeven bedragen zijn inclusief 21 % B.T.W.

Toonzaal voor keuze van de

sanitaire toestellen :

STG GENTBRUGGE

Oefenpleinstraat 9

9050 Gent

VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor het volledige gebouw worden geen fossiele brandstoffen aangewend. Om te voldoen aan het vooropgestelde E-peil werd ervoor gekozen om elk appartement uit te rusten met een warmtepomp lucht-water. De warmtepomp betreft een systeem dat instaat voor de productie van verwarmingswater (vloerverwarming) en de productie van sanitair warm water. De binneneenheid met boiler wordt geplaatst in de berging van het appartement.

De unit wordt gestuurd door een klokthermostaat voorzien van een schakelklok. De klokthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer.

De warmtepomp haalt het grootste deel van de nodige energie uit de buitenlucht via een individuele buitenunit die wordt opgesteld op het dak. De resterende noodzakelijke energie is elektrische energie.

RUIMTEVERWARMING

In de diverse lokalen zullen de volgende temperaturen worden aangehouden bij een buitentemperatuur van -8°C en waarbij voor het aanpalende appartement een temperatuur van +10°C wordt aangenomen.

Badkamer : 22°C

Woonkamer : 20°C

Hall en keuken : 18 °C

Slaapkamers : 18 °C

Behalve in de berging wordt iedere ruimte in het appartement voorzien van vloerverwarming. Indien gewenst kan, mits meerprijs, in de badkamer naast de vloerverwarming een bijkomende handdoekradiator geplaatst worden.

WARM WATER PRODUCTIE

De warm waterproductie in de appartementen gebeurt individueel. Elk appartement heeft zijn eigen boiler voor sanitair warm water die wordt verwarmd met de warmtepomp. De boiler heeft een waterinhoud van 170 liter voor opslag van warm water. De aanmaak van warm water heeft steeds voorrang op de vloerverwarming. Voor de douche wordt best een sproeier met een debiet van maximaal 10 l/min gehanteerd.

VENTILATIE

Om te voldoen aan het vooropgestelde E-peil wordt het appartement uitgerust met een ventilatiesysteem D, met recuperatie van warmte waarbij een gezond binnenklimaat wordt gewaarborgd. Op deze wijze wordt de warm-

te uit de afgevoerde lucht gebruikt om de aangevoerde lucht op te warmen. Dit gesloten ventilatiesysteem zorgt voor de mechanische aanvoer van verse lucht in alle droge ruimtes en de mechanische afvoer van lucht in de natte ruimtes.

Door een opening te voorzien onder alle binnendeuren kan de lucht zich verplaatsen door het appartement waardoor schimmels, schadelijke stoffen en vocht geen kans krijgen om zich op te stapelen.

In de keuken wordt een dampkap met recirculatie en koolstoffilter vooropgesteld waarbij de gezuiverde lucht terug in de ruimte wordt geblazen zodat het systeem te allen tijde in balans blijft en er geen warmte verloren gaat. De dampkap dient te worden opgesteld tegen de wand. De droogkast moet van het condenserende type zijn.

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd zonder roosters voor een optimale akoestische en thermische isolatie van uw woning. De ventilatieleidingen worden met uitzondering van de berging ingewerkt in de uitval-laag. De ventilatie unit wordt zichtbaar gepositioneerd in de berging.

PRIVATIEVE DELEN – AFWERKING HANDELSRUIMTE

Tenzij anders afgesproken in de verkoopovereenkomst, worden de handelsruimten afgeleverd in 'casco uitvoering' (water- en winddicht).

De handelsruimten op het gelijkvloers worden casco aangeboden, dit wil zeggen 'water- en winddicht'. Er zijn binnen de ruimte geen indelingen voorzien. Eventuele aanduidingen op plan zijn enkel ten titel van inlichting.

De buitenschrijnwerken zijn voorzien in aluminium profielen van het type met thermische onderbreking; de ramen zijn van het vaste type. De beglazing is dubbelwandig K = 1.0, dikte en veiligheidsglas overeenkomstig de normen. De inkomdeur(en) zijn voorzien van dubbele kruk en opgebouwde deurpomp. Kleur van buitenschrijnwerken volgens keuze architect.

De koper staat zelf in voor de afwerking van de handelsruimte. De afwerking van de handelsruimte kan gebeuren van zodra de gemeenschappelijke delen voorlopig zijn opgeleverd. De koper kan ook aan de promotor de afwerking toekennen. De afwerking verloopt dan gelijktijdig

met de afwerking van de appartementen.

De buitenschrijnwerken van de handelsruimten zijn voorzien in gelakte aluminium-profielen en veiligheidsglas $k = 1.0$. De schrijnwerken zijn 'vaste ramen'. Elke handelsruimte is voorzien van een beglaasde enkele inkomdeur en uitgerust met een opgebouwde deurpomp.

De schrijnwerken worden afgeleverd in dezelfde kleur binnen en buiten (monocolor) volgens kleurkeuze van de architect.

De promotor voorziet een aansluitmogelijkheid op de binnen riolering (faecaliën en vuil water) en een ventilatiekanaal tot bovendaks waarop de koper zijn ventilatie kan aansluiten. De koper houdt rekening met normale afzuigdebieten, conform EPB verslag. De aansluitingskosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en zijn te verrekenen.

In de tellerkast zal er ruimte voorzien worden voor het plaatsen van de tellers van de nutsleidingen voor de handelsruimten. De basisakte voorziet de mogelijkheid tot het plaatsen van buitenunits voor de warmtepompen op het dak.

De draagvloeren worden voorzien voor een normale vloerbelasting (vaste en mobiele belastingen). De afdekken worden gerealiseerd met voorgespannen gewelven. Deze elementen vertonen mogelijks een doorbuiging of opbuiging, die varieert naargelang het type, de grootte van de overspanning en de bovenliggende belastingen. De koper dient met deze opbuiging rekening te houden in het bepalen van de dikte van de afwerkingslagen. Tussen de gewelven worden stalen profielen gedimensioneerd. Deze blijven zichtbaar en hebben geen verdere afwerking.

De wanden zijn voorzien als muren in kalkzandsteen, gewapend beton of in volle plaasterblokken: niet bepleisterd. Er worden geen binnenwanden voorzien in de handelsruimte.

De isolatie van de buitenwanden (voor- achtergevel, zijwanden kant buur en kant trapzaal) is voorzien door de promotor. De isolatie van vloeren en plafond is te voorzien door de koper, en dient te beantwoorden aan de voorschriften van het EPB-verslag.

Het algemeen rioleringsstelsel in de kelder voorziet 2 aansluitpunten : 1 x voor afvoer van vuil water en 1 x voor afvoer van fecaliën.

Niet volledige lijst van de afwerkingen te voorzien door de koper :

- vloerafwerkingen : de vloerisolatie (volgens EPB-richtlijnen), de chape en de vloerafwerkingen
- de pleisterwerken van wanden en plafonds, de binnenwanden, binnendeuren
- de binnenwanden in (lichte) metselwerken of in metalstud
- het eventueel vast meubilair
- alle binnen schilderwerken
- de technische installaties :
 - de verwarming / koeling : deze is te voorzien voor middel van een warmtepomp volgens het principe lucht-lucht. Het principe lucht-lucht biedt de mogelijkheid om zowel te verwarmen als te koelen met dezelfde installatie. Er is geen aansluiting voor gas voorzien in het gebouw. De basisakte voorziet de mogelijkheid tot het plaatsen van een buitenunit (warmtepomp) op het dak.
 - de sanitaire installatie
 - de elektrische installatie
 - de ventilatie
- de aansluitingen van alle nutsvoorzieningen
- de koper staat zelf in voor het EPC

De koper van een handelsruimte mag publiciteit aanbrenge op de ramen van de handelsruimte voor zover dit in overeenstemming is met de geldende gemeentelijke bouwvoorschriften en de basisakte.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

PRINCIPE

Het appartement wordt verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform aan dit koperslastenboek waarvan de koper erkent dit ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- Huidig koperslastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het koperslastenboek heeft voorrang op de plannen

De plannen zijn ter informatie opgemeten volgens de meetcode (NBN). De oppervlakten worden overeenstemmend de eigendomsrechten berekend: vanaf de buitenkant van de buitenmuur of vanaf de as van de scheidingsmuur. De opgegeven oppervlaktes en afmetingen op de plannen zijn indicatief. Gesplitste facturaties zijn steeds mogelijk, administratieve kosten hiervoor bedragen 750 € (BTW exclusief) Alle bedragen die in het lastenboek vermeld worden BTW in, houden rekening met 21% BTW.

VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

De voorlopige oplevering van het appartement zal plaatsvinden binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief of e-mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige oplevering van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

Tijdens de oplevering zal het appartement bezemrein zijn (maar niet stofvrij) en alle ramen gewassen. Het grondig

reinigen van de vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... valt ten laste van de koper.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal mogen vormen voor de oplevering van het appartement. Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

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

De waarborgtermijn

Na de oplevering dient de koper aan de promotor, zijn afgevaardigde, aannemers, ... steeds toegang te verschaffen tot zijn eigendom om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de punten van de oplevering is niet tijdsgebonden. De promotor heeft het recht om deze punten samen met de punten van de andere appartementen op te lossen. De aannemer mag, indien de promotor hiermee instemt, voor het oplossen van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de koper maken.

Gezien er nog werken aan de gang zullen zijn in de gemeenschappelijke delen en in de andere appartementen, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De koper kan geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn eigendom en hij zal zich aan het werfreglement moeten houden.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, evenals een eventuele uitzetting veroorzaakt door temperatuurschomme-

lingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. De koper is er zich van bewust dat het gebouw de nodige tijd nodig heeft om te drogen van bouwvocht. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden. Deze krimp- en zettingsbarsten evenals het aanwezige bouwvocht zijn geen reden tot uitstel van betaling en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect, ingenieur, promotor of aannemer. Daarom wordt de koper aangeraden om decoratiewerken pas ten vroegste 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren. De bouwheer is niet verantwoordelijk voor gevolgschade bij schilder-, behang- en decoratiewerken. De kosten voor het herstellen van deze barsten en bijkomende werken zijn voor rekening van de koper en vormen geen minwaarde voor het gebouw.

Bij de voorlopige oplevering van uw appartement wordt het totale bedrag betaald. Er zijn geen inhoudingen voor mogelijke verder afwerkingen van andere kavels, gemeenschappelijke delen of parkings.

De koper kan zich laten bijstaan door een architect, ingenieur, expert, advocaat, ... Alle daaraan verbonden kosten of erelonen zijn te zijne laste. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hier eerder aangeduide personen de promotor verbinden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en promotor. Alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen, ... zijn ten laste van de koper, onafhankelijk van hun resultaat. Het post-interventie dossier wordt bij de definitieve oplevering overhandigd.

De voorlopige oplevering van het appartement kan ten vroegste plaats hebben 120 werkdagen na het bepalen van de definitieve keuze, bij wijze van goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking: vloeren wandbekleding, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen in verband met de afwerking en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn.

VERKOOPPRIJS

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- Alle schilderwerk in het appartement
- de telefooninstallaties
- de zonnewering
- het vaststaande of het niet vaststaande meubilair
- decoratiewerken
- de definitieve aansluitingen van alle nutsvoorzienin-

gen (elektriciteit, gas, water, telefoon, internet, laadpalen, riolering openbare riolering)

- de laadpalen zelf
- de registratierechten, aktekosten, erelonen notaris, de BTW
- de heraanleg van het voetpad

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten, graafwerken en doorboringen van/voor de nutsvoorzieningen en ten behoeve van de nutsvoorzieningen; uitgevoerd door de individuele aannemers en de nutsmaatschappijen (water, gas, elek, telefoon, internet, pompen, riolering, TV, FM, distributie, tellerkast, aansluitingskosten voor laadpalen) alsook de bouwtaxen en heraanleg voetpad zijn niet in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. Een fee van 10% wordt in rekening gebracht. Op eenvoudig verzoek van de promotor zal de koper de meters op zijn naam openen.

Het leveringscontact voor elektriciteit en water dient op eerste verzoek van de promotor door de klant aangegaan te worden bij een leverancier naar keuze.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

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

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

WIJZIGINGEN

De architect en promotor behouden het recht om te allen tijde wijzigingen aan te brengen aan het concept, mits deze wijzigingen het gebouw ten goede komen en wor-

den uitgevoerd in overeenstemming met de geest van dit lastenboek. De opgelegde kwaliteit dient te allen tijde worden nageleefd en eventuele aanpassingen mogen geen enkele minwaarde tot gevolg hebben.

Indien de promotor dit mogelijk acht, kunnen de plannen na verkoop gewijzigd worden na akkoord van de architect. Alle wijzigingen worden schriftelijk meegedeeld aan de bouwheer. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

De eerste wijziging van het plan is kosteloos. Voor bijkomende wijzigingen worden ereloonkosten aangerekend. Wijzigingen die op vraag en kosten van de koper worden aangebracht, mogen alleen betrekking hebben op de afwerking van zijn appartement.

De wijzigingen die aan voorliggende "Beknopte beschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen.

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

Indien de koper meer dan 2 keuzes maakt per keuzemateriaal, wordt de tijd voor het opmaken van de (derde of meer) verrekening aangerekend aan een uurloon van 65 €/h.

MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkwaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting,

veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waarvoor door lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

Meerwerken hebben in elk geval een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg en dit afhankelijk van zowel de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper ermee akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van de meerwerken of wijzigende werken.

Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de aannemer alle elementen kan inroepen met inbegrip van laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Nadat de koper de keuze gemaakt heeft van de keuzematerialen, wordt door de promotor een correcte verrekening gemaakt van de eventuele min- en meerprijzen van zijn keuze. Voor ieder keuzemateriaal worden er maximaal 2 verrekeningen gemaakt.

De keuze van de materialen gebeurt enkel bij de leverancier van de bouwheer. Dit geldt onder meer voor de elektriciteitsinstallatie, sanitaire- en verwarmingsinstallatie, sanitaire toestellen, vloeren en faïence, keukenmeubelen, binnendeuren,... De koper kan enkel mits akkoord van de bouwheer/ aannemer van dit principe afwijken en de werken in eigen regie uitvoeren. Dit gebeurt mits het betalen door de koper aan de bouwheer/aannemer van een compensatie bepaald aan de hand van de plannen van de bouwheer opgemaakt door de architect. Deze compensatie is gelijk aan de helft van de voorziene handelswaarde van deze niet uitgevoerde werken of minwerken.

Het spreekt voor zich dat dit enkel kan voor afwerkingswerken en enkel mits akkoord van de aannemer. De werken kunnen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de privative en gemene delen. Naargelang de omvang van het bedrag van de wijzigingswerken kan een voorschot gevraagd worden, het saldo zal dan gefactureerd worden naargelang de vordering der werken.

De promotor mag voor de afwerking van het appartement tijdelijk elektriciteit/water gebruiken van het appartement.

PLANNEN EN COÖRDINATIE

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

De plannen die aan de koper overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. Er zijn afwijkingen op de uitvoeringsplannen mogelijk. De voorziene uitvoeringen in huidige beschrijving, primeren op de voorzieningen, die vermeld zijn op de plannen. De aannemer-promotor behoudt zich het recht om eventuele variante uitvoeringen te voorzien indien deze worden opgelegd door de administratieve overheden. Hij behoudt zich eveneens het recht om sommige in het bestek voorziene materialen te vervangen door evenwaardige.

De oppervlakte, aangeduid in de beschrijving van de grond en constructies, is niet gewaarborgd, zelfs indien het verschil in meer of min, meer dan één/twintigste zou bedragen; dit verschil zou al naargelang het geval in voor- of nadeel uitvallen voor de koper en zal tot geen enkele terugbetaling aanleiding geven.

De secties van de kolommen en balken worden door de stabiliteitsingenieur berekend en zijn niet opgenomen in de plannen van de architect. Zichtbare kolommen en bal-

ken, sommige leidingen alsook de kokers voorzien voor de doorvoer van de leidingen van water, elektriciteit, verlichting en andere worden als normaal beschouwd, zelfs als deze niet zijn opgenomen op de plannen. De promotor heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan verminderd zou worden”.

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

De visualisaties worden opgemaakt om een beeld te geven van de toekomstige woning. De visualisaties zijn niet bindend en tijdens de uitvoering van de werken kan beslist worden dat gevelmaterialen, kleur of vormgeving, indeling van de ramen wijzigen.

Wat betreft de verkoopplannen zijn aanpassingen, ten gevolge van de uitvoering, mogelijk. Het weergegeven los meubelwerk en de ingewerkte kasten zijn ter illustratie en niet inbegrepen. De plannen van de keukeninrichtingen en de badkamer zijn ter illustratie en niet bindend.

Alle foto's en beelden in dit lastenboek zijn enkel illustratief en hebben geen contractuele waarde. Bepalingen in het lastenboek hebben voorrang op de plannen.

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

Dit lastenboek bevat 24 genummerde pagina's. Het vervangt alle vorige lastenboeken. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting, aankleding en meubels zijn louter indicatief weergegeven. In dit lastenboek zijn alle inbegrepen afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals hierin beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij dit expliciet in deze lastenboek genoteerd werd en door de promotor ondertekend.

Het originele, door de architecten gelast met de uitvoering, ondertekende exemplaar van dit lastenboek is bij de promotor aanwezig. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de promotor. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen en grondig kennis te hebben van de inhoud.

Opgemaakt te:

Op (datum):

VOOR AKKOORD

Koper(s)

.....

.....

Woning

.....

Handtekening

.....

De bouwheer-promotor

.....

De architect

.....

WONDELAER



LANDBERGH

VASTGOED