

Wonderbaarlijk wonen in
hartje Waasmunster



LASTENBOEK

November 2024



PROJECT

SIRIUS GARDENS

Vierschaar / Schietakkerstraat - 9250 Waasmunster

Gelieve de contactgegevens van de kandidaat-koper(s) te vermelden:

Naam: ----- Voornaam: -----

Naam: ----- Voornaam: -----

Adres: -----

Ondernemingsnummer: -----

Huwelijkstelsel: -----

Rijksregisternummer(s): -----

Telefoonnummer: -----

GSM-nummer: -----

Emailadres: -----

Wonderbaarlijk wonen in
hartje Waasmunster



Copyright © 2022, BV SPRINGVIS DEVELOPMENT, Sint-Niklaas.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Deze whitepaper wordt U louter ter informatie aangeboden. De volledigheid en juistheid van de gegevens hierin kan niet gegarandeerd worden. BV SPRINGVIS DEVELOPMENT behoudt zich het recht voor deze whitepaper te allen tijde te wijzigen, te verbeteren en/of te veranderen. Deze whitepaper is beschermd door intellectuele eigendomsrechten.

Wonderbaarlijk wonen in hartje Waasmunster



VERKOOPSLASTENBOEK

Dit uniek project wordt gerealiseerd in samenwerking met gerenommeerde raadgevers, studiebureaus, aannemers en onderaannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal. Het lastenboek heeft als doel op een klare wijze het ambitieniveau van alle partners te onderschrijven.

Volgende partners zijn betrokken bij de realisatie van het project:

Grondeigenaar:

Springvis Invest
Regentiestraat 12-14
9100 Sint-Niklaas

Ontwikkelaar:

Springvis Development
Regentiestraat 12-14
9100 Sint-Niklaas

Aannemer:

Verplancke Algemene Bouwwerken
Molenstraat 91
9130 Kieldrecht

Architecten:

BEO Architecten
Nylonfabrik
Lindenstraat 90
9100 Sint-Niklaas

Interieurarchitecten:

Atelier Lievois
Regentiestraat 12-14
9100 Sint-Niklaas

Ingenieur stabiliteit:

DS Engineering
Lange Leemstraat 372
2018 Antwerpen

Ingenieur technieken
& E.P.B. verslaggever:

Arcade Groep
Groeningenlei 132
2550 Kontich

Landschapsarchitect:

The Garden Collective
Koningin Astridstraat 16
9250 Waasmunster

INHOUDSOPGAVE

1. PROJECT	8
1.1 Ligging	8
1.1 Concept	8
1.2 Duurzaam: BEN én 100% op hernieuwbare energie	8
1.3 Interieur & afwerking	9
1.4 De Troeven	9
2. ALGEMEEN	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Voorschriften en richtlijnen	10
2.3 Energieniveau (EPB) en algemene duurzaamheid - BEN-norm	10
2.4 Klantenbegeleiding, keuzes en wijzigingen door kopers	10
2.5 Erkenning aannemers	12
2.6 Waarborgen	12
2.7 Verkoopprijs en kosten	12
2.8 Prijsherziening	12
2.9 Betalingen	12
2.10 Veiligheid, hygiëne en orde op de bouwplaats	13
2.11 Administratieve en voorbereidende werken	13
3. SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW EN DE OMGEVING	14
4. TECHNISCHE BESCHRIJVING CONSTRUCTIE GEBOUW - BIJZONDER LASTENBOEK	15
4.1 Voorbereidende werken werf	15
4.2 Grond- en rioleringswerken	15
4.2.1 Grond- en afbraakwerken	15
4.2.2 Aardingen	15
4.2.3 Rioleringen en regenwaterrecuperatie	15
4.3 Ruwbouwwerken	16
4.3.1 Funderingen (draagstructuur)	16
4.3.2 Bouwwerken in beton	17
4.3.3 Bouwwerken in staal	17
4.3.4 Kelders	17
4.3.4.1 Vloerplaat kelder	17
4.3.4.2 Metselwerk	17
4.3.5 Verdiepingen	17
4.3.5.1 Vloerplaten	17
4.3.5.2 Gevels + spouwisolatie	17
4.3.5.3 Scheidingswanden	18

4.3.5.4	Binnenwanden	18
4.3.5.5	Trappenhuizen	18
4.3.5.6	Voegwerken	18
4.4	Dakwerken	19
4.4.1	Platte daken	19
4.4.2	Hemelwaterafvoer	19
4.4.3	Dakranden en muurafdekkingen	19
4.5	Buitenschrijnwerk	19
4.5.1	Ramen en deuren	19
4.5.2	Beglazing	19
4.5.3	Koepels	19
4.6	Terrassen, balustrades en dorpels	20
4.6.1	Terrassen	20
4.6.2	Terrassen bovenop een vaste ondergrond	20
4.6.3	Terrassen bovenop een waterdichting	20
4.6.4	Leuning, balustrades, borstweringen en terrasscheidingen	20
4.6.5	Dorpels	21
4.6.6	Gevelbekleding in hout	21
4.7	Pleisterwerk en wandafwerking	21
4.7.1	Wanden uit beton of metselwerk	21
4.7.2	Plafonds	21
4.7.3	Privatieve douches	21
4.7.4	Verlaagde plafonds / leidingkokers	21
4.7.5	Niet bepleisterd / geschilderd	22
4.8	Vloeropbouw bovenbouw algemeen	22
4.8.1	De vloeropbouw	22
4.9	Vochtisolatie	22
4.10	Luchtdichtheid	22
4.11	Akoestisch en thermische isolatie	22
4.12	Brandveiligheid	23
4.13	Omgevingswerken	23
4.13.1	Tuinaanleg	23
4.13.2	Afvalbeheer	24
4.13.3	Herstelling wegenis	24
5.	TECHNISCHE BESCHRIJVING TECHNIEKEN GEBOUW	25
5.1	Verluchtingskanalen	25
5.2	Verluchtingssysteem C+	25

5.3 Elektrische installatie algemeen	26
5.3.1 Verlichtingsarmaturen.....	26
5.3.2 Videofonie.....	26
5.4 Sanitaire installatie - algemeen	26
5.5 Sanitaire installatie - warmwaterproductie en verwarmingsinstallatie	26
5.6 Verwarmingsinstallatie - warmteafgifte via vloerverwarming.....	27
5.7 Zonnepanelen	27
6. TECHNISCHE BESCHRIJVING GEMENE DELEN GEBOUW.....	28
6.1 Algemeen.....	28
6.2 Inkomhallen	28
6.3 Liften	28
6.4 (Nood)trap en trappenhuizen	29
6.5 Teller- en technische lokalen of voorzieningen	29
6.6 De ondergrondse kelder - private autostaanplaatsen.....	29
6.7 De ondergrondse kelder - private bergingen.....	29
6.8 De bovengrondse private autostaanplaatsen	30
6.9 De bovengrondse private fietsstaanplaatsen.....	30
6.10 Brievenbussen	30
6.11 Schilderwerken	30
6.12 Signalisatie.....	30
7. TECHNISCHE BESCHRIJVING AFWERKING PRIVATIEVE DELEN - APPARTEMENTEN	31
7.1 Algemeen.....	31
7.2 Vloer- & wandbetegeling.....	31
7.3 Zettingsprofielen	31
7.4 Venstertabletten en deurdorpels	32
7.5 Binnenschrijnwerk	32
7.5.1 Inkomdeur.....	32
7.5.2 Binnendeuren.....	32
7.5.3 Gordijnkasten.....	32
7.6 Keukens	32
7.7 Sanitaire- en verwarmingsinstallatie	33
7.7.1 Leidingen, collectoren en tellers.....	33
7.7.2 Sanitaire toestellen	33
7.8 Elektrische installatie	34
7.8.1 Algemeen	34
7.8.2 Leidingen en tellers.....	34
7.8.3 Schakelaars en stopcontacten.....	34

7.8.4 Verlichtingstoestellen	36
7.9 Dressing en vestiairekast	36
7.10 Schilderwerken	36
8. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	37
8.1 Plannen en 3D visualisaties	37
8.2 Ereloon architect en ingenieur	37
8.3 Veiligheidscoördinator / EPB coördinator (Energieprestatieregelgeving)	37
8.4 Bijkomende raadgevers aangesteld door de koper	38
8.5 Zettingen van het gebouw.....	38
8.6 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen.....	38
8.7 Tegenstrijdigheden.....	38
8.8 Hypotheken - vervreemding.....	39
8.9 Weerverletdagen	39
8.10 Onderaannemers en materialen	40
8.11 Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf / Minwerken.....	40
8.12 Veiligheid en toegang tot de bouwplaats	40
8.13 Aansluiting nutsvoorzieningen	41
8.14 Oplevering en nazorg	42
8.14.1 Voorlopige oplevering	42
8.14.2 Definitieve oplevering	44
8.15 Volmacht	44
9. BUDGETTEN EN LEVERANCIERS	45
10. OPMERKINGEN / AFSPRAKEN	45
11. BIJLAGEN	46

Wonderbaarlijk wonen in hartje Waasmunster



1. PROJECT

1.1 Ligging

Op een ronduit unieke ligging, pal in het centrum van Waasmunster, komt het exclusieve woonconcept Sirius Gardens. Centraler dan dit kan je niet wonen, maar terzelfdertijd geniet je hier met volle teugen van een betoverende, groene woonomgeving én van de zalige rust. De uitdrukking 'het beste van twee werelden' lijkt wel bedacht om de ligging van Sirius Gardens te omschrijven!

Dankzij deze topligging profiteer je aan de ene kant volop van de voordelen die wonen in het centrum meebrengt. Je loopt of fietst in geen tijd naar de slager, bakker of de supermarkt en als je iets moet regelen, vind je alle diensten op wandelafstand. Maar ook als je even wil ontspannen, zit je hier gebeiteld. Een terrasje doen in de zon of een hapje gaan eten in een van de talrijke brasserieën of restaurants: het kan hier allemaal. Vrijtijdscentrum De Meermin, het bruisende beleavingscentrum waar sport, cultuur en ontspanning elkaar vinden, ligt hier ook op een boogscheut vandaan.

1.1 Concept

Sirius Gardens zelf is een knus, kleinschalig project dat bestaat uit 13 gezellige, high-end-twee- en drieslaapkamerappartementen - 7 gelijkvloers en 6 op de eerste verdieping - te midden van een betoverend groen binnengebied.

De gerieflijke appartementen van Sirius Gardens zijn geknipt voor wie op zoek is naar een stekje waar compact en luxueus wonen de hoofdtoon voeren. Wordt het onderhoud van je alleenstaande woning met grote tuin te veel van het goede en zou je het liever zonder trappen doen? Dan zijn deze appartementen, met hun ongeëvenaarde gebruiksgemak, jou op het lijf geschreven!

In de appartementen staat alles in het teken van jouw comfort en leefkwaliteit. In de zuidwestelijk georiënteerde woonruimtes stroomt het zonlicht onbelemmerd door de grote raampartijen naar binnen. Alle appartementen zijn opgebouwd volgens het doorzonprincipe. Dat betekent dat je volledige woonruimte overspoeld wordt door het natuurlijke zonlicht. Het resultaat: een heerlijk open gevoel, de hele dag door, het ideale recept om goedgeluimd door het leven te gaan! De ramen aan de achterzijde zijn dan weer iets subtieler, om de privacy aan de noordoostelijk gelegen slaapgedeeltes te vrijwaren. Zo profiteer je ongestoord van een verkwikkende nachtrust!

Door de talrijke mogelijkheden om de units te moduleren en samen te voegen, geniet je bovendien van een uiterst flexibele woonomgeving. Zo wordt een appartement van 90 m² er desgewenst een van 180 m². Anders gezegd: jij bepaalt hoe je appartement er uiteindelijk uit ziet en hoe groot het wordt, zodat het perfect aansluit bij jouw levensstijl en noden. Om je het leven nóg makkelijker te maken, is er een ondergrondse kelderverdieping met handige staanplaatsen voor auto en fiets alsook bergingen. Je hebt het al begrepen: in Sirius Gardens wordt alles in het werk gesteld om een sublieme woonomgeving te creëren, die voldoet aan de allerhoogste eisen.

1.2 Duurzaam: BEN én 100% op hernieuwbare energie

Duurzaamheid maakt deel uit van het DNA van Springvis. Ook Sirius Gardens zet volop in op milieu- en klimaatvriendelijke oplossingen. Alle appartementen zijn bijvoorbeeld BEN-woningen. Dat staat voor Bijna-Energie-Neutraal en het betekent dat je energieverbruik (en dus ook je energiekosten) tot een absoluut minimum beperkt blijven.

Een aantal slimme keuzes zorgen daarvoor. Zo maken de appartementen voor de verwarming in de winter en de koeling tijdens de warme periodes gebruik van milieuvriendelijke warmtepompen en vloerverwarming. Hoogrendementsglas en een doorgedreven isolatie van de wanden resulteren in hoge isolatiewaarden.

Wonderbaarlijk wonen in hartje Waasmunster



Ook het slimme ventilatiesysteem en het hergebruik van het regenwater op de site zijn duurzame keuzes. Zo is Sirius Gardens optimaal gewapend tegen zowel droogte als overvloedige regenval. Kortom, in Sirius Gardens leef je zonder compromissen, in een duurzame woonomgeving die volledig afgestemd is op de uitdagingen van vandaag én morgen.

1.3 Interieur & afwerking

De afwerking van de appartementen van Sirius Gardens is bijzonder hoogstaand. Als eigenaar maak je zelf je keuze uit een aantrekkelijk high-end-basispakket, waarvoor we samenwerken met een aantal kwalitatieve leveranciers die een gamma aanbieden dat pure klasse uitstraalt. Zo kies je de inrichting en afwerking die bij jouw wensen past. Het resultaat is een woonomgeving die helemaal beantwoordt aan jouw persoonlijkheid en smaak en waar het telkens opnieuw heerlijk thuiskomen is.

Om de afwerking en inrichting in goede banen te leiden en je als eigenaar volledig te ontzorgen, kan je een beroep doen op onze unieke inhouse kopersbegeleiding. Die wordt verzorgd door de deskundige interieurarchitecten van Atelier Lievois. Zij staan jou doorheen het volledige proces bij met raad en daad en vormen jouw vaste aanspreekpunt. Bij hen kan je altijd en overal je terecht met je vragen.

Wil je een volledig gepersonaliseerd interieur?

Onze interieurarchitecten weten perfect welke materialen, meubels, verlichting en accessoires van jouw woning een unieke thuis maken die helemaal in het verlengde ligt van jouw persoonlijkheid.

1.4 De Troeven

In Sirius Gardens neem je je intrek in een unieke leefomgeving.

Een aantal niet te versmaden kwaliteiten vormen de garantie op een sublieme woonbeleving.

We zetten er enkele op een rijtje:

- LUXUEUS: Luxueus wonen aan de markt van Waasmunster;
- GROEN: Een zalig groene woonomgeving;
- DUURZAAMHEID: Focus op duurzaamheid en energiezuinigheid;
- HIGH-END: Deskundige kopersbegeleiding voor een maximale ontzorging;
- OP MAAT: High-end-afwerking op maat.



2. ALGEMEEN

2.1 Inleiding

Met deze brochure willen wij ernstig geïnteresseerde kandidaat-kopers op zoveel mogelijk vlakken informeren over het project dat gerealiseerd wordt.

In deze brochure wordt, in een begrijpelijke taal, een duidelijk overzicht gegeven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw, de privatieve delen en van de te gebruiken bouwmaterialen en toestellen. Het verkoopslastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden mee te geven. De individuele kopers kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen over het door hen aangekochte appartement.

In het lastenboek wordt regelmatig verwezen naar "het bouwteam", "de ontwikkelaar", "de bouwheer". Het bouwteam is samengesteld uit de landmeter, de architect, de interieurarchitect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever, de betrokken aannemers, de lokale overheden, de nutsmaatschappijen en de bouwheer, al of niet samen optredend. "De ontwikkelaar" is de bedenker van het concept en project. "De bouwheer" is de verkoper van de constructies conform de verkoopovereenkomst en de daaraan gekoppelde basisakte.

2.2 Voorschriften en richtlijnen

De bouwheer wil borg staan voor de goede kwaliteit van het project. Onder andere volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk bij de uitvoering;
- de bij het aanvragen van de omgevingsvergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot brandveiligheid, veiligheidscoördinatie en energieprestatieregelgeving;
- de Belgische en Europese normen en de voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw (WTCB);
- het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bouwteam.

2.3 Energieniveau (EPB) en algemene duurzaamheid - BEN-norm

Het gebouw en de afzonderlijke entiteiten worden bijna energie neutraal (BEN-norm) ontworpen en voldoen aan alle strenge eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties (E-peil ≤ 30), ventilatie en luchtverversing (verluchtingssysteem C+) en voorzien van vloerverwarming en warmwaterbereiding 100% op basis van warmtepompen.

2.4 Klantenbegeleiding, keuzes en wijzigingen door kopers

De bouwheer wil eveneens borg staan voor de goede begeleiding van haar kopers zodat zij doordachte keuzes kunnen maken voor de afwerking van hun appartement. Het interieur en de indeling van het appartement werd zorgvuldig uitgewerkt met het interieurbureau en vormt de basis van deze overeenkomst.

Deze opdracht is een gemengde opdracht omvattende:

- een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten;
- een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.

Een klantenbegeleider zal de koper doorheen het proces begeleiden bij de inrichting van hun toekomstige appartement:

- de klantenbegeleider bespreekt samen met de koper de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming;
- de klantenbegeleider begeleidt de koper bij de afwerkingskeuzes van het keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, deuren en vloer- en wandbekleding;
- als aanspreekpunt verzorgt de klantenbegeleider (als vertegenwoordiger van de bouwheer) de communicatie tussen de koper, de toonzalen of leveranciers;
- de klantenbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen.

De bouwheer volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes en verzorgt de communicatie met de uitvoerders op de werf. De verrekening van wijzigingen en facturatie naar de kopers gebeurt door de bouwheer.

Er kunnen geen wijzigingen worden toegestaan met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, dragende wanden, technische kokers of wijzigingen die niet stroken met de basisakte en omgevingsvergunning. Ook wijzigingen in de gevel zijn niet toegelaten (o.a. wijziging van verluchttingsroosters, ramen, beglazing, borstweringen, en alles wat van buiten uit zichtbaar is).

Voor aanvaardbare wijzigingen zal de klantenbegeleider op basis van de keuzes van de koper en op basis van de offertes van de aannemers en/of leveranciers een financieel overzicht opmaken. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Alle wijzigingen op vraag van de klant dienen schriftelijk te worden goedgekeurd door de bouwheer en de koper.

De bouwheer voorziet voor elke koper 12 uur persoonlijke klantenbegeleiding inbegrepen in de aankoopprijs. Wanneer het voorziene aantal uren klantenbegeleiding wordt overschreden, wordt een uurtarief van 85,00 €/u aangerekend. Indien de koper wijzigingen vraagt die door de bouwheer werden toegestaan, waarvoor aanpassingen aan de ontwerp- en/of uitvoeringstekeningen moeten gebeuren zullen deze bijkomende prestaties doorgerekend worden aan de koper aan 85,00 €/u.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de architect en/of bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Binnen de voorziene budgetten, of mits meerprijs, is er vrije keuze voor de koper binnen het gamma van de door de bouwheer opgegeven leveranciers. Er kan niet worden afgeweken van de leveranciers. Het kan niet worden toegestaan om bepaalde afwerkingspakketten niet of slechts ten dele uit te voeren. Eveneens kan niet worden toegestaan om deze budgetten te combineren en bijvoorbeeld een theoretisch saldo uit het keukenbudget over te hevelen naar het budget voor de sanitaire toestellen.

Indien wijzigingen worden aangevraagd, ziet de koper af van de originele opleveringstermijn. In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 250,00 € aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

De koper kan er voor opteren zich te laten bijstaan door het aangestelde interieurbureau voor de verdere inrichting (keuze van maatmeubilair, verlichting, gordijnen, schilderwerken,...) van zijn appartement. Hiervoor wordt een afzonderlijke opdracht aangevraagd en rechtstreeks afgesloten met het interieurbureau. De verdere inrichting kan pas uitgevoerd worden indien de voorlopige oplevering van het appartement heeft plaatsgevonden. Deze afzonderlijke opdracht valt volledig buiten

de opdracht en verantwoordelijkheid van de bouwheer. De facturatie voor deze afzonderlijke opdracht gebeurt rechtstreeks met het interieurbureau, de facturatie van de gekozen afwerkingsmaterialen rechtstreeks met de betrokken leveranciers.

2.5 Erkenning aannemers

Het gebouw wordt gerealiseerd met geregistreerde aannemers. Er wordt steeds een controle gedaan van de gecontracteerde aannemers i.v.m. de sociale en fiscale regelgeving.

2.6 Waarborgen

De aannemer zal een waarborg stellen zoals voorzien in de geldende wetgeving.

2.7 Verkoopprijs en kosten

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie- en notariskosten;
- de definitieve aansluitingen van water, gas, elektriciteit, teledistributie en telefoon. Deze aansluitingen worden verrekend met de kopers evenals de waarborgen en de diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting;
- Het vaste en los meubilair, inbouwkasten, ... zelfs als deze op de plannen staan;
- eventuele meerwerken.

2.8 Prijsherziening

De aankoopprijs is vast en er wordt geen prijsherzieningsformule toegepast.

2.9 Betalingen

De betaling van de werken geschiedt volgens de voortgang van de werken.

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum. De betalingsaanvragen door de bouwheer kunnen gebeuren acht dagen voor de voorziene datum van eisbaarheid. Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de verkoop en de stopzetting van de werken aan het privaat.

Elk eisbaar bedrag, hetwelk niet op de vervalddag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitaire vergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag met een minimum van 75 € en een maximum van 1.750 €.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De nadelige gevolgen van het stilleggen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen.

Alle betalingen aan de verkoper moeten gebeuren in geldige speciën met wettelijke koers in België, of door storting op zijn bankrekening. In het laatste geval zal het ontvangstbewijs van de bank gelden als kwitantie.

Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde kavel zijn zij solidair en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten alle titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de bouwheer.

2.10 Veiligheid, hygiëne en orde op de bouwplaats

De reglementering van ARAB (algemeen arbeidsreglement) en de bepalingen van de collectieve arbeidsovereenkomst van 14-02-1980 en 23-03-1984 (BS 05-0801980 en 14-07- 1984) zijn van toepassing.

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt tevens aan de voorschriften van de stad Hamme ter zake. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen.

De bouwheer heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op de gebouwen. In samenspraak met de hoofdaannemer zal een werfbord worden geplaatst - op een zichtbare plaats op de werf - waarop logo en contactgegevens van alle aannemers, onderaannemers, leveranciers en partners op een uniforme wijze zullen worden geafficheerd. Er worden nergens op de werf lukraak reclameborden geplaatst.

Netheid en orde op de bouwplaats geeft immers in belangrijke mate de beoogde uitstraling en het ambitieniveau van dit project weer.

2.11 Administratieve en voorbereidende werken

Voor de start van de werken en de realisatie van het gebouw zullen volgende zaken uitgevoerd worden:

- aanstelling van een EPB-verslaggever. De EPB-verslaggever stelt de startverklaring op, dient de EPB-aangifte in en levert het energiecertificaat af;
- opmeting van het perceel door een landmeetkundig expert;
- grondsondering en bodemonderzoek met betrekking tot de regelgeving van de groundbank. Hierbij wordt tevens de draagkracht van de grond gecontroleerd & advies gegeven voor de keuze van het funderingstype;
- uitvoering van een stabiliteitsstudie. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een studiebureau of ingenieur stabiliteit door de bouwheer aangeduid. Dit studiebureau neemt de verantwoordelijkheid over de stabiliteit van gebouw en fundering;
- uitvoeren van een plaatsbeschrijving. Voor de start van afbraak- en/of kelderwerken zal een staat van bevinding (plaatsbeschrijving van de werken) worden gemaakt van de aanpalende gebouwen. De noodzaak hiervoor zal door het architectenbureau in samenspraak met de bouwheer bepaald worden;
- afsluiten van een verzekering 10-jarige aansprakelijkheid. Er wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten door de aannemer, zoals voorzien in de "Wet betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect" (Staatsblad 9 juni 2018), in voege sinds 1 juli 2018.
- Er wordt een ABR-verzekering afgesloten door de bouwheer en/of respectievelijke aannemers, afhankelijk van het type gebouw en de risico's.



3. SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW EN DE OMGEVING

SIRIUS GARDENS is gelegen te 9250 Waasmunster, Vierschaar / Schietakkerstraat.

Het project bestaat uit:

- 2 1-slaapkamer appartementen
- 10 2-slaapkamer appartementen
- 1 3-slaapkamer appartement

met ruime terrassen verdeeld over 3 inkomhallen en 2 verdiepingen:

- Gelijkvloers 7
- 1^{ste} Verdieping 6
- Ondergrondse kelder:
 - Staanplaatsen wagens: 15
 - Bergingen: 14
- Bovengrondse staanplaatsen: 8
- Bovengronds afvallokaal: 1
- Bovengronds fietslokaal: 1

De buitenaanleg bestaat uit een voortuinzone met aangelegde groenzones en private tuinen palend aan de gelijkvloerse entiteiten.

4. TECHNISCHE BESCHRIJVING CONSTRUCTIE GEBOUW - BIJZONDER LASTENBOEK

4.1 Voorbereidende werken werf

De voorlopige aansluitingen van water en elektriciteit (incl. verbruik) en afvoeren worden uitgevoerd voor de oprichting van het gebouw.

De inplanting en de uitpaling van het gebouw gebeurt overeenkomstig de gegevens van het verkavelingsplan, de uitvoeringsplannen en volgens de aanduidingen van de gemeentelijke administratie en/of van de landmeter.

Het uitzetten van het gebouw gebeurt door de aannemer in samenspraak met en onder toezicht van de architect en eventueel een verantwoordelijke van de technische dienst van de stad of gemeente.

Zoals reeds aangegeven wordt er bijzondere aandacht besteed aan de algemene orde en netheid op de werf. Deze verantwoordelijkheid ligt bij alle betrokken aannemers. De werf wordt ingericht met voldoende lokalen voor opslag, personeel en sanitair.

Zij zijn steeds verantwoordelijk voor de afsluiting van de werf (d.m.v. hekkens), het verwijderen van puin en afval en voor de veiligheidsvoorzieningen op de werf, gedurende het ganse bouwproces. Zij mogen dus beslissen wie er al dan niet toegelaten wordt op de werf.

Checkin@work dient te allen tijde zichtbaar te zijn aan elke toegangsweg tot de bouwwerf en werfkeet.

4.2 Grond- en rioleringswerken

4.2.1 Grond- en afbraakwerken

Alle boven- en ondergrondse constructies worden verwijderd voor zover dit voor de uitvoering van het project noodzakelijk is. Alle nodige afbraakwerken zullen gebeuren volgens de regels van de kunst, met zo weinig mogelijk hinder voor de omgeving. Dit alles volgens de opgemaakte plannen. Het wegvoeren van alle puin is inbegrepen.

De grondwerken bestaan uit machinale en/of manuele uitgravingen tot op de gegeven diepten voor het maken van funderingen, rioleringen en verdere werken gelegen onder het maaiveld. De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De overbodige uitgraven aarde zal afgevoerd worden, volgens de geldende regels en wetten.

4.2.2 Aardingen

Een vermaasd aardingsnet of koperen aardingslus zal onder de funderingen worden voorzien volgens de voorschriften van het AREI (KB van 10 maart 1981).

4.2.3 Rioleringen en regenwaterrecuperatie

De riolering wordt uitgevoerd conform de omgevingsvergunning en de stedelijke en gewestelijke voorschriften. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de stedelijke verordeningen.

De rioleringsleidingen, behorende tot de afzonderlijke entiteiten, zijn uitgevoerd in kunststof, BENOR gekeurd, en worden uitgevoerd volgens de schema's en diameters bepaald door de ingenieur technieken en architect. Ze worden gelegd met de nodige helling op voldoende steunen, voorzien van alle bijstukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders etc. conform de gemeentelijke verordeningen. De standleidingen verlopen in de kokers en zijn in kunststof. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters.



Het interne leidingschema wordt bepaald door de ingenieur technieken. In de ondergrondse kelder wordt het rioleringsnet zichtbaar gehouden, door middel van beugels opgehangen, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

Bij het beëindigen van de grondwerken wordt er een definitieve staat van bevinding van het rioleringsstelsel (= as-built plan) opgemaakt. Dit plan maakt een latere aanpassing, uitbreiding of onderhoudswerken mogelijk.

De verordening hemelwater gaat uit van het maximaliseren van de natuurlijke infiltratie door de toepassing van infiltratiebekkens (wadi's en/of infiltratiekratten).

Er wordt een hemelwater opslagtank (met filter) voorzien met een capaciteit van 20.000 liter.

Het gerecupereerde hemelwater wordt via een hydrofoorgroep (pomp) en via een drukleiding verdeeld over volgende aftappunten:

- 2 Buitenkranen
- 1 Toilet per woonentiteit (x15)

Indien de opslagtanken leeg zouden komen te staan, zal er automatisch worden overgeschakeld op stadswater via een gemeenschappelijke aanvoerleiding.

4.3 Ruwbouwwerken

4.3.1 Funderingen (draagstructuur)

De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De draagstructuur van het gebouw, de funderingen en de funderingsplaat worden uitgevoerd volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Het beton en bekistingwerk worden uitgevoerd volgens de stabiliteitstekeningen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen, betonsamenstelling en wapeningen. Daar waar nodig worden de nodige berlinerwanden en funderingspalen voorzien.

De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de structuur van kolommen en balken in beton en/of staal, dragende binnen- en buitenwanden in snelbouw, betonsteen en/of silicaatsteen, gewapende betonnen wanden, lift- en trapkernen, balken en liggers, ... allemaal voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit en de architect en volgens de voorschriften van de preventiedienst van de lokale brandweer.

Een gepaste vochtisolatie tegen opstijgend vocht wordt te allen tijde aangebracht, daar waar nodig. Het constructiewerk wordt met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd.

4.3.2 Bouwwerken in beton

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de opgestelde plannen, meetstaten en beschrijvingen van de ingenieur stabiliteit. Waar wenselijk kunnen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals wanden, platen, balken, trappen, ... De vloerplaten van de appartementen zijn berekend op een nuttige maximaal toelaatbare belasting van 200 kg/m², voor de terraszones is de mobiele last berekend op 400 kg/m².

4.3.3 Bouwwerken in staal

Waar nodig kan, volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit, een gedeelte van de constructie voorzien zijn in staal onder vorm van kolommen en liggers, welke al of niet voorzien worden van een brandbescherming volgens de voorschriften van de preventiedienst van de brandweer.

4.3.4 Kelders

4.3.4.1 Vloerplaat kelder

De nieuwe vloerplaat in de ondergrondse ruimtes is voorzien in een gewapende betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van beton (zoals vb. kan voorkomen in natuursteen) zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. De vloerplaat in de kelder wordt eventueel machinaal gepolierd en al of niet voorzien van compound poeder. Krimpscheurtjes zijn eigen aan dit materiaal en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer en het bouwteam.

4.3.4.2 Metselwerk

De dragende muren van de kelderverdieping worden opgetrokken in volle beton.

De niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken meegaand gevoegd. De nodige ventilatieopeningen worden voorzien.

4.3.5 Verdiepingen

4.3.5.1 Vloerplaten

De vloerplaten op de verdiepingen, voorzien volgens de normen inzake belasting, worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen waaronder gewapende beton elementen, gewelven en/of predallen, of ter plaatse gegoten constructies, en dit volgens de draagrichting en de diktes vermeld op de stabiliteitsplannen van de ingenieur stabiliteit.

4.3.5.2 Gevels + spouwisolatie

De dragende wanden vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd in snelbouwsteen, silicaatsteen, betonblokken of betonwanden overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie.

De opgaande buitenwanden worden goed geïsoleerde en als volgt opgebouwd:

- de buitengevels worden uitgevoerd (conform de stedenbouwkundige plannen en omgevingsvergunning) met volgende gevelbekledingen conform de vergunde plannen:
 - lichtgrijze gevelsteen gevoegd (paramentsteen);
 - lichtgrijze gevelbepleistering met betonlook;
 - gevelbekleding in houtafwerking;
 - schrijnwerk in zwart aluminium;
- de spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur met de nodige spouwmuurisolatie (isolatie volgens het energieconcept van het gebouw) en eventuele extra's om de koudebruggen te vermijden;
- het binnendeel van de buitenmuur in gebakken aarde snelbouwblokken, silicaatsteen of een gewapende betonwand.

Voor de gevels in gevelsteen wordt een parament-siersteen en verband gekozen in samenspraak met de leidinggevende architect. Het parament wordt door middel van gegalvaniseerde spouwankers aan de binnenwanden verbonden. De spouw en de spouwgrond worden zuiver gehouden.

De gevels in plaatmateriaal, panelen en/of (houten) beplanking worden steeds bevestigd op een stabiele geventileerde en geïsoleerde onderstructuur volgens de regels van de kunst.

Het gebruik van het type isolatie en de hoeveelheid (dikte) is steeds conform het energieconcept van het gebouw en minstens volgens de EPB-regelgeving. Er wordt tevens een vochtisolatie geplaatst tegen opstijgend vocht.

4.3.5.3 Scheidingswanden

De appartementscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemene delen worden ontdebeld ter verbetering van de akoestiek. Ze worden opgetrokken in snelbouwsteen, silicaatsteen, betonblokken of betonwanden voorzien van de nodige thermische en/of akoestische isolatie, volgens de geldende normen.

4.3.5.4 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden (binnenwanden van de appartementen) worden uitgevoerd in gipsblokken, snelbouwsteen, silicaatsteen of betonblokken.

4.3.5.5 Trappenhuizen

De trappenhuizen worden uitgevoerd volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit en de liftinstallateur. Ze worden ontdebeld en geïsoleerd, om aan de geldende akoestische normen te voldoen.

4.3.5.6 Voegwerken

De zichtbare wanden in traditioneel metselwerk worden opgevoegd. De opvoeging tussen het buitenparament en de ramen en deuren wordt uitgevoerd met een plasto-elastische voegopvulling. Ook hier wordt de kleur en afwerking bepaald door de bouwheer of leidinggevende architect.

4.4 Dakwerken

4.4.1 Platte daken

De platte daken zullen aan de bovenzijde afgewerkt worden met een waterdichte dakbedekking bovenop de draagstructuur. Deze dichting wordt aangebracht volgens de richtlijnen van de fabrikant. Het dak wordt in helling uitgevoerd zodat een degelijke afwatering wordt bekomen. Het geheel is voorzien van de nodige isolatie volgens de EPB-regelgeving en volgens het energieconcept van het gebouw. Afhankelijk van de toegepaste technieken en dichtingsmaterialen worden al of niet dakrandprofielen toegepast voor de esthetische en waterdichte afwerking.

De aannemer heeft een 10-jarige verantwoordelijkheid op de waterdichtheid.

4.4.2 Hemelwaterafvoer

Dit werk omvat de afvoercolken (tapbuizen), de regenwaterpijpen en alle bijhorende hulpstukken. De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink.

4.4.3 Dakranden en muorafdekkingen

De dakranden worden uitgevoerd met een aluminium dakrandprofiel volgens de details van de architect.

4.5 Buitenschrijnwerk

4.5.1 Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk wordt water- en winddicht aangesloten op de ruwbouw. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. De kleur van het buitenprofiel wordt gekozen in samenspraak met de leidinggevende architect. Het profiel aan de binnenzijde is in dezelfde kleur als de buitenzijde. Ze zijn van het type vast, opendraaiend, draaikip of schuifraam. Bij het ontwerp wordt er in ieder lokaal minstens één raam voorzien van het type draaikip (tenzij al een schuifraam werd voorzien). Het beslag wordt uitgevoerd in een geanodiseerde legering of in corrosiebeschermend staal, in dezelfde kleur van het raam.

De gemeenschappelijke toegangsdeuren op het gelijkvloers worden eveneens voorzien in aluminium, worden beglaasd en voorzien van een zelfsluitende deurpomp. Deze toegangsdeuren zijn voorzien van een elektrisch slot en zijn bedienbaar vanaf de videofoon.

4.5.2 Beglazing

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, thermisch isolerende dubbele beglazing met luchtsponw (hoog rendementsglas) met een Ug-waarde gelijk of lager dan 1,0 W/m² K, conform de EPB-studie. In specifieke gevallen wordt een vierseizoensbeglazing toegepast met een hogere zonwering.

4.5.3 Koepels

Rookkoepels bovenaan de trappenhuisen worden uitgevoerd in transparant polycarbonaat. Deze zijn uitgerust met een door de brandweer gecontroleerde openingsvijzel met elektrische aandrijving en doen tevens dienst als toegang tot de daken i.f.v. onderhoud.

4.6 Terrassen, balustrades en dorpels

4.6.1 Terrassen

De uitkragende luifels van het gebouw worden uitgevoerd in beton en gevelbepleistering met betonlook. Zij zorgen voor een overdekt geheel thv terrassen. Terrasvloeren op de eerste verdieping worden betegeld met keramische tegels, volgens de keuze van het bouwteam, geplaatst op verhoogde voeten om zo een beperkte opstap tussen leefruimte en terras te garanderen.

De terrassen worden thermisch onderbroken op de plaatsen waar deze van buiten naar binnen lopen. Ter hoogte van de inpandige terrassen en de dakterrassen loopt de betonplaat door en wordt deze volledig ingepakt met isolatie conform voorschriften EPB. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien.

4.6.2 Terrassen bovenop een vaste ondergrond

Terrassen op een vaste ondergrond worden voorzien in gepolierde beton of tegels op hoogte gelegd om een beperkte opstap tussen leefruimte en terras te garanderen en afgewerkt volgens keuze van het bouwteam.

4.6.3 Terrassen bovenop een waterdichting

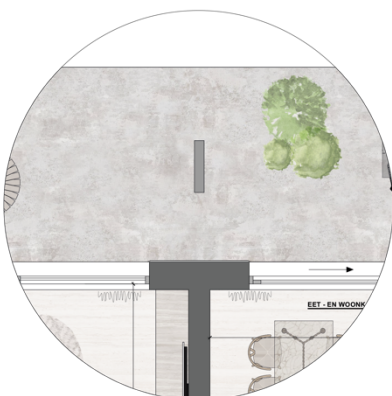
Deze terrassen worden uitgevoerd met tegels geplaatst op een tegeldragersysteem of niet-vaste ondergrond. De opbouw voorziet in een zo beperkt mogelijke opstap tussen leefruimte en terras.

4.6.4 Leuningen, balustrades, borstweringen en terrasscheidingen

De balustrades aan de achterzijde van het gebouw worden uitgevoerd in slanke, gelakte stalen of aluminium kokers, gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen. Dit in harmonie met het concept van het gebouw en volgens de keuzes van het bouwteam.

Op de begane grond worden de terrassen plaatselijk gescheiden door een zichtbetonnen prefab kolom, dan wel een ter plaatse gestorte kolom (tussen unit A0.01 en A0.02), zoals afgebeeld op onderstaande tekening. De klant kan de optie nemen om extra tuinkasten te laten plaatsen zoals afgebeeld op de verkoopsplannen en afgebeeld op onderstaande tekening "Detail tuinberging". Deze tuinkasten zijn standaard niet voorzien.

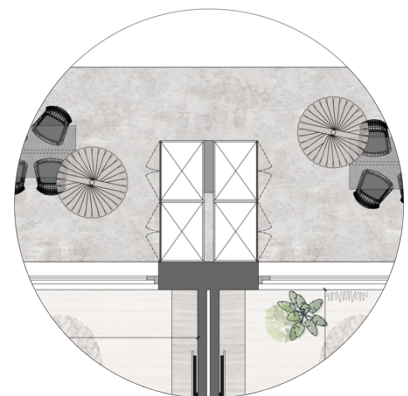
Unit A0.03 - A0.04 - A0.05 - A0.06 - A0.07



Unit A0.01 - A0.02



Detail tuinberging



Op de verdieping +1 wordt de terrasscheiding tussen twee verschillende wooneenheden uitgevoerd met plantenbakken met aangepaste beplanting, volgens de keuze van de architect.

Borstweringen aan opengaande ramen in de gevel worden in glas uitgevoerd.

Op de gelijkvloerse verdiepingen worden groene kavelscheidingen voorzien om zo de eenheid van groenstroken maximaal te behouden.

4.6.5 Dorpels

De dorpels op de gelijkvloerse verdieping worden allen uitgevoerd in zichtbeton met lichtgrijze kleur. Op de eerste verdieping hebben de ramen verborgen dorpels die onder de terrasvloer zitten.

4.6.6 Gevelbekleding in hout

De bardage tussen de raamgehlen volgens de tekeningen van de architect bestaan uit afzonderlijke houten profielen die onzichtbaar bevestigd staan op een geventileerde en geïsoleerde onderstructuur. De houten bekleding wordt telkens verticaal geplaatst.

4.7 Pleisterwerk en wandafwerking

4.7.1 Wanden uit beton of metselwerk

Alle binnenwanden worden uitgevlakt, hetzij door middel van een uitvlaklaag (dunpleister) op de betonwanden of siliciummetselwerk, hetzij door middel van bepleistering op het snelbouwmetselwerk. De afwerking van het pleisterwerk wordt afgeleverd in klasse 2 conform het WTCB ('normale afwerking').

Alle verticale buitenhoeken van wanden, dagkanten en ramen worden verstevigd met gegalaniseerde hoekbeschermers. De dagkanten van de ramen worden aan de binnenzijde uitgepleisterd.

Ruimtes die niet worden bepleisterd zijn meegaand gevoegd.

4.7.2 Plafonds

Alle plafonds uitgevoerd in beton of predallen worden volledig afgewerkt d.m.v. gewone plafondbepleistering of een spuitpleister.

4.7.3 Privatieve douches

Privatieve douches worden bepleisterd met een vochtwerende cementlaag i.p.v. gewoon pleisterwerk en/of worden voorzien van een vochtwerende "folie" (Kerdi of gelijkwaardig) bij het plaatsen van de muurtegels.

4.7.4 Verlaagde plafonds / leidingkokers

Om zichtbare leidingen of "technieken" weg te werken, kan de noodzaak optreden tot het plaatsen van verlaagde plafonds of het plaatsen van extra leidingkokers of omkastingen.

Deze worden meestal uitgevoerd in een lichte, zelfdragende constructie bekleed met gipsplaten, glad uitgepleisterd en klaar voor de schilder afgeleverd. Een uitzondering hierop is de berging of technische bergkast, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en leidingen. Het al of niet toepassen ervan, het inplanten en de materiaalkeuze, vallen onder de keuze van het bouwteam.

4.7.5 Niet bepleisterd / geschilderd

Volgende ruimtes worden uitdrukkelijk NIET bepleisterd en NIET geschilderd:

- alle ondergrondse ruimten;
- de gemene en privatieve ondergrondse staanplaatsen en bergingen;
- (nood)trappenhallen op het kelderniveau;
- de tellerlokalen, technische ruimtes en afvalbergingen.

4.8 Vloeropbouw bovenbouw algemeen

4.8.1 De vloeropbouw

- a. Uitvulling / isolatie: deze laag bevat de uitvulling van de diverse technische leidingen en wordt uitgevoerd met vaste isolatiematerialen, een isolerende laag type "isobet" of gelijkwaardig of via een gespoten PUR-laag. De keuze gebeurt in functie van de normen en regelgevingen en volgens het concept van het gebouw.
- b. Indien het verder nodig wordt geacht door het bouwteam zal er nog een akoestische laag worden geplaatst.
- c. Op deze isolatie komt dan de afwerkingschape. Er zal gebruik gemaakt worden van een cementchape, anhydrietchape of dergelijke, met een voldoende dikte. Deze zal al of niet gewapend zijn in functie van de aanbevelingen van het bouwteam. Het is de verantwoordelijkheid en de keuze van de desbetreffende aannemer in het voorzien en inplanten van zettingsvoegen daar waar nodig.
- d. Om een extra akoestische isolatie te bekomen wordt er tussen de chape met vloertegels en de wanden een randisolatie voorzien, en worden de plinten geplaatst op een elastische voeg.
- e. Eigenlijke vloerafwerking.

De keuze en type van vloeropbouw kan verschillen naargelang de functie van de ruimtes in het gebouw, dit volgens keuze van het bouwteam. Het is zo dat de vloeropbouw in gemene circulatieruimtes anders kan zijn dan in de privatieve gedeeltes. Zo ook bij bv.; klinkerwerken, gepolierd beton, natuursteen, ... Hier zal de vloeropbouw en vloerbedekking steeds in functie van, in harmonie met of volgens de noden en technische eisen en aanbevelingen van de fabrikanten.

4.9 Vochtisolatie

Waar noodzakelijk zal een vochtisolatie bij de detaillering aan ramen, dorpels, funderingsaanzet, ... toegepast worden. Er wordt eveneens isolatie voorzien tegen opstijgend vocht.

De vochtisolatie gebeurt door het inwerken van een bitumineuze laag met HDPE-folie, een EPDM (rubberdichting) en/of DPC folie. Deze materialen zijn ondoordringbaar voor water, hebben een hoge scheur- en drukweerstand en zijn chemisch inert. Zij zullen toegepast worden bij isolering van de buitenwanden tegen opstijgend vocht (op het gelijkvloers) alsook voor de afvoer van water in de spouw ter hoogte van ramen, deuren en balken.

4.10 Luchtdichtheid

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan luchtdichtheid. Waar nodig zal worden gewerkt met de nodige folies teneinde de gewenste graad van luchtdichtheid te bekomen in functie van de berekeningen van de ingenieur technieken en dit om aan het gevraagde E-peil te voldoen. Per paviljoen zal een blowerdoortest worden uitgevoerd om de luchtdichtheid per traphal te meten.

4.11 Akoestisch en thermische isolatie

De scheidingswanden tussen de wooneenheden onderling, worden uitgevoerd met een verbeterde akoestische wand. Deze bevat een extra geïsoleerde "spouw". Hierdoor wordt het geluid vanuit de andere wooneenheden beter gedempt.

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape (=vlottende chape) met tussen 2 appartementen een onderliggende akoestische isolatiefolie en een randisolatie tussen de chape met vloertegels en de wanden volgens het principe van "zwevende vloeren" waardoor contactgeluiden worden vermeden en dit door een akoestische isolatie met aangepaste dikte te voorzien.

Dit alles volgens de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving op het moment van de bouwaanvraag.

De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten, om zo de overdracht van contactgeluiden te onderbreken. Alle leidingen worden zorgvuldig ingewerkt in een zwevende chape met thermische isolerende uitvullaag. De chape wordt onder de appartementscheidende wanden onderbroken.

Het gebouw wordt opgetrokken zonder koudebruggen.

Ter hoogte van de bouwknopen (bv. aan lintelen, balken en balkons) zal een isolatie als verloren bekisting worden ingestort of zal de isolatie achteraf aangebracht worden bij de verdere afwerking van de betrokken elementen (bv. bij plakwerken of crepiwerken). Het gebruik van het type isolatie en de hoeveelheid (dikte) is steeds minstens conform de EPB-regelgeving op het moment van de bouwaanvraag.

4.12 Brandveiligheid

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer, zoals; detectoren, sirenes, drukknoppen, rookkoepels, noodverlichting, pictogrammen, ... in alle gemeenschappelijke delen waar nodig, boven de nooddeuren, en in de traphallen, liften en sassen.

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordening, in voege op datum van de toekenning van de omgevingsvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

Worden a priori voorzien:

- brandvrije deuren met weerstand 1/2 uur tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen;
- één brand- & rookmelder per entiteit;
- in de gemeenschappelijke delen;
 - branddetectoren;
 - branddrukknoppen en sirenes;
 - snelblusapparaten per verdieping;
 - 1 brandhaspel per traphal op het gelijkvloers en verdieping -1;
 - noodverlichting;
- rookafvoerkoepels;

Hierbij wordt nogmaals benadrukt dat de brandvoorzieningen steeds afhankelijk zijn van het type van gebouw en van de voorschriften en bepalingen die de lokale brandweer toevoegt aan de omgevingsvergunning.

4.13 Omgevingswerken

4.13.1 Tuinaanleg

Er werd bijzondere aandacht besteed aan de kwalitatieve inrichting van verhardingen, groenstroken en aanplanting van de buitenruimte. De ontwikkelaar wil hiermee de ontmoetingen tussen bewoners onderling maximaal stimuleren en dat in combinatie met het zicht op de groene omgeving.

Wonderbaarlijk wonen in hartje Waasmunster



De omgevingsaanleg wordt uitgevoerd volgens de plannen opgemaakt door de landschapsarchitect, in nauw overleg met het bouwteam. Bij de keuze van materialen, aanleg en beplanting wordt in belangrijke mate rekening gehouden met de onderhoudsvriendelijkheid ervan. Bij de buitenaanleg wordt tevens rekening gehouden met de eisen van de hulpdiensten.

De omgevingsaanleg wordt afgewerkt na volledige beëindiging van de bouwwerken.

Waar wenselijk wordt op het terrein sfeerverlichting voorzien.

Het onderhoud tot aan de voorlopige oplevering is inbegrepen. Na de voorlopige oplevering is dit onderhoud ten laste van de vereniging van mede-eigendom (VME). De bouwheer heeft het recht hiervoor een eerste onderhoudscontract vast te leggen dat minstens loopt tot het einde van de garantieperiode en dit voor rekening van de VME.

4.13.2 Afvalbeheer

Er wordt op het terrein een afgesloten, geventileerde verzamelplaats voorzien voor de tijdelijke stockage van het huiselijk afval.

4.13.3 Herstelling wegenis

De herstelling van de aangrenzende openbare weg is inbegrepen in de aanneming van de constructie van het gebouw. De herstelling zal gebeuren met de toegelaten materialen, al dan niet bepaald door de gemeente waar het bouwperceel gelegen is.

5. TECHNISCHE BESCHRIJVING TECHNIEKEN GEBOUW

5.1 Verluchtingskanalen

Het afvoeren én het verluchten van ruimtes gebeurt via kokers in materialen in overeenstemming met de aanbevelingen van de fabrikanten, het studiebureau technieken én volgens de geldende EPB- en ventilatienormen.

Verluchtingskanalen in de berging of technische bergkast worden zichtbaar tegen de muur of het plafond gemonteerd. In andere ruimtes worden deze weggewerkt. Alle zichtbare luchtafvoerpunten worden uitgevoerd met witte ventilatieventielen.

Door het complexe afzuigsysteem en het energieconcept van het gebouw is geen droogkastafvoer mogelijk en wordt het aangewezen een droogkast van het condensatietype te plaatsen. Er wordt dus géén afzonderlijke uitlaat voorzien voor een normale droogkast met luchtuitlaat.

Voor de dampkappen zijn volgens het energieconcept van het gebouw recirculatie dampkappen met actieve koolstoffilter in alle appartementen voorzien.

5.2 Verluchtingssysteem C+

De verluchting* wordt gerealiseerd door een mechanisch ventilatiesysteem per appartement. Het betreft een vraaggestuurd ventilatiesysteem (type C). Een individuele ventilatie-unit wordt opgesteld in de berging, technische bergkast of in een bergkast in het toilet van elke appartement. (De installatie is dus niet aangesloten op een centrale verluchtingsgroep).

Ventilatiesysteem C+: Via zelfregelende raamventilatioorosters vindt verse buitenlucht vlot zijn weg naar binnen. Vervuilde binnenlucht wordt tegelijk mechanisch afgezogen. De + voegt bovendien een vraaggestuurde werking toe en zo krijg je een ventilatiesysteem C+ dat de luchtkwaliteit monitort in de diverse ruimtes en het debiet verhoogt waar dat nodig is. Energiezuinig en doeltreffend. Als je tv kijkt, hoeft je ventilatiesysteem niet hard te werken in de slaapkamer en als je in bad zit, wil je precies daar voldoende debiet. Een slimme vraaggestuurde ventilatie zal volautomatisch ventileren waar je actief bent, op basis van sensoren. Voor de natuurlijke toevoer van verse lucht reken je op raamventilatioorosters in de droge ruimtes van je woning.

Voordelen:

- Vraaggestuurd en volautomatisch: Automatische sturing van de ventilatiedebieten voor jouw zuivere binnenlucht. Ventileren op maat van de actuele luchtkwaliteit;
- Gebruiks- & onderhoudsvriendelijk: Adem vrij en gerust, zonder grote onderhoudswerken of complexe besturingen.

** Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.*

Het gebouw voldoet hiermee aan de strenge eisen die worden opgelegd door de EPB-reglementering (van toepassing op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning).

5.3 Elektrische installatie algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau (erkend door het Ministerie van Economische Zaken).

De leidingen worden ingewerkt in de bepleisterde wanden en plafonds en in de vloeren of ze worden in opbouw geplaatst op de niet-bepleisterde wanden en plafonds (bv. in de ondergrondse kelder, ...). De leidingen worden uitgevoerd met bedrading in PVC-buis.

Op de installatie wordt een garantie geleverd van 6 maanden vanaf de voorlopige oplevering.

Per appartement wordt een plan uitgewerkt met de elektrische installatie (schakelaars, wandcontactdozen, lichtpunten, ...).

5.3.1 Verlichtingsarmaturen

Verlichtingsarmaturen worden overal voorzien in de gemeenschappelijke delen en zijn voorzien van lampen van het energiezuinige type (LED). In de ondergrondse kelder wordt een aangepaste verlichting voorzien. Per inkomhal wordt ter hoogte van de inkomdeur een buitenverlichting geplaatst.

Noodverlichting wordt geplaatst conform de voorschriften van de brandweer.

In de privatieven zijn géén verlichtingstoestellen of -armaturen voorzien, uitgezonderd daar waar duidelijk vermeld.

5.3.2 Videofonie

De 3 gemeenschappelijke inkomhallen van de appartementen in het binnengebied en de poort aan de kant van de Schietakkerstraat worden voorzien van een videofoon buitenpost met camera, microfoon en luidspreker, per appartement 1 drukknop en een stijlvol, uniform naamplaatje met appartementnummer. De inkomdeuren en de poort kunnen bediend worden door het videofoon binnentoestel.

Het videofoon binnentoestel wordt geplaatst in de leefruimte of inkomhal en is voorzien van een scherm met microfoon en luidspreker en een bedieningsknop om de centrale inkomdeur te ontgrendelen. Er is tevens ook een beldrukknop voorzien aan de privatieve appartementdeur.

5.4 Sanitaire installatie - algemeen

De toevoer- en afvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in een meerlagenbuissysteem (type UNIPPE of gelijkwaardig). De afvoeren worden uitgevoerd in BENOR gekeurde PE of PVC- buizen of gelijkwaardig, voorzien van de nodige ontluchtingen. De buizen worden in de wanden of in de vloeren ingewerkt, behalve in de berging of technische bergkast en in de ruimtes waar er niet bepleisterd wordt (bv. de ondergrondse kelder, ...).

De aan- en afvoerleidingen zullen zoveel mogelijk per appartement gegroepeerd worden geplaatst in de daartoe eventuele voorziene leidingschachten of sleuven.

5.5 Sanitaire installatie - warmwaterproductie en verwarmingsinstallatie

De verwarming en warmwaterproductie voor de appartementen gebeurt op basis van een lucht-water-warmtepomp. Elke appartement is voorzien van een individuele warmtepomp waarbij de buitenunit gepositioneerd staat op het hoofddak.

Elke appartement is voorzien van een individuele water- en elektriciteitsmeter van de nutsmaatschappij. Een gasaansluiting wordt niet voorzien met het oog op een duurzaam en groen energieverbruik.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van de individuele appartement en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde ingenieur in samenspraak met de installateur.

De aansluitkosten om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw, zijn ten laste van de koper.

5.6 Verwarmingsinstallatie - warmteafgifte via vloerverwarming

Overall in het appartement is standaard vloerverwarming voorzien.

De installatie wordt individueel geregeld via een elektronisch klokthermostaat die in de leefruimte wordt opgesteld.

Vloerverwarming: verwarmt een vertrek gelijkmatig door middel van warmtestraling of radiatie. Omdat de vloer met een lage temperatuur wordt verwarmd en een egaal oppervlak heeft, is er nauwelijks sprake van convectie (verticale luchtbewegingen door verschillen in temperatuur op verschillende hoogtes in de ruimte). Doordat de warmte vrijwel geheel wordt afgegeven door radiatie verdeeld over de gehele vloer, is de warmteafgifte overal in de ruimte gelijk en is er slechts minimaal sprake van temperatuurgelaagdheid in de ruimtelucht. Hierdoor ontstaat een zeer aangename temperatuur.

Voordelen:

- doordat er een groter stralingsoppervlak is met een lagere temperatuur, ten opzichte van radiatoren, is het een prettige warmte en kan de luchttemperatuur laag blijven;
- laag energieverbruik omdat het vertrek met een lagere luchttemperatuur kan worden verwarmd. Het appartement heeft een grotere warmtebuffer, zodat er veel regelmatig warmerd kan worden;
- de warmteopwekker hoeft slechts lagere temperaturen op te wekken, wat met een hoger energetisch rendement kan gebeuren;
- bij het gebruik van vloerverwarming als hoofdverwarming zijn er geen radiatoren nodig, zodat er geen extra plaats aan de wanden in de woonruimtes moet worden ingenomen.

De vermogens van de warmtebehoefte zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van -8°C volgende binnentemperaturen kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Leefruimte & eethoek:	+ 22°C
Keuken:	+ 22°C
Slaapkamer(s) & overige kamers:	+ 20°C
Badkamer & douchekamer:	+ 24°C (mits gebruik van de elektrische radiator)

Er wordt geen verwarming in de gemene delen, inkomhallen & -sassen en gangen voorzien.

5.7 Zonnepanelen

Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen voorzien. Elke appartement wordt standaard aangesloten op minimum 1 zonnepaneel. In functie van het E-peil kan dit aantal worden verhoogd.

6. TECHNISCHE BESCHRIJVING GEMENE DELEN GEBOUW

6.1 Algemeen

De afwerking, de materialen, de uitrusting en de uitvoering van de gemene delen, gebeuren enkel volgens de keuzes van het bouwteam.

De gemene delen worden volledig afgewerkt opgeleverd alvorens de oplevering van de privatieve delen mogelijk is.

6.2 Inkomhallen

De bovengrondse gemene inkomhallen en inkomzaken op de verdiepingen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt. De vloer in de gemeenschappelijke inkomhallen, overlopen en inkomzaken op de verdiepingen vóór elk appartement wordt voorzien in een stijlvolle keramische bevoering voor zwaar beloop. De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

De leidingen en voorzieningen worden getroffen voor een verlichting met minuterie en/of bewegingsschakelaar. De verlichtingsarmaturen (led-verlichting) zijn inbegrepen. De armaturen voor de noodverlichting worden voorzien volgens de beschrijvingen in de voorschriften van de brandweer.

In de inkomhal bij de voorgevel van het gebouw en ter hoogte van de inkompoort aan de Schietakkerstraat, worden de buitenposten van de videofonie geplaatst, voorzien van belknoppen en naamplaatjes.

De inkomdeuren van de gemene delen zijn voorzien van een cilinder met gemotoriseerd slot.

6.3 Liften

Er worden 3 liften voorzien, uitgerust met alle veiligheidssystemen.

Het gebouw is te bedienen vanuit de kelderverdiepingen tot de hoogste verdieping door liften met telescopische schuifdeuren en met een stopplaats op elk niveau.

De liftkooi zal een spiegel, noodverlichting en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen bevatten. Deze telefooninstallatie staat 24/24u in rechtstreekse verbinding met een oproepcentrale. Het bedieningspaneel van de liften wordt uitgerust met een stand- en richtingsaanduiding, een drukknop per verdieping, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, een overlastaanduiding en een sleutelschakelaar voor de brandweer.

De vloer is in hetzelfde materiaal als de inkomhal en wordt verzonken geplaatst. De zichtbaar blijvende delen van de liften aan de buitenzijde zijn meegaand met de wand of in geborsteld inox afgewerkt. De liftdeuren zijn afgewerkt in geborsteld inox of gelakt staal.

De liften zullen beantwoorden aan de nieuwe Europese normering NEN-EN 81-70, de gangbare veiligheidsvoorschriften en voorschriften van de brandweer.

Indienststelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle instantie. De waarborg van één jaar die de installateur levert is te rekenen vanaf de dag van de aanvaarding van de lift door de ontwikkelaar.

6.4 (Nood)trap en trappenhuizen

De trappen en bijhorende bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefabbeton en zijn dus reeds afgewerkt. Elke traprede wordt voorzien van een kunststof anti-slipneus.

De trapleuningen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, inox, gepoederlakte, gegalvaniseerde of behandelde metaalconstructies.

De leidingen en voorzieningen worden getroffen voor een verlichting (led-verlichting) met minuterie en drukschakelaar en/of bewegingsschakelaars. De armaturen en de noodverlichting worden voorzien volgens de beschrijvingen in de voorschriften van de brandweer.

6.5 Teller- en technische lokalen of voorzieningen

De tellers worden steeds geplaatst door de erkende leveranciers van nutsvoorzieningen (bv. Farys, Fluvius, ...) en worden pas in werking of open gesteld na afgifte van de nodige keuringsbewijzen, opgemaakt door wettelijk erkende firma's.

Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen (inkomhallen & -sassen, traphallen,...), de buitenverlichting en de liftinstallatie is meetbaar door een afzonderlijke teller.

De technische ruimtes zijn niet bepleisterd maar meegaand opgevoegd met het metselwerk en voorzien van een betonvloer, al dan niet gepolierd. Voorts zal er telkens een lichtpunt, een schakelaar en een stopcontact voorzien worden.

6.6 De ondergrondse kelder - private autostaanplaatsen

De ondergrondse staanplaatsen op niveau - 1 zijn voorzien zoals op plan. De open autostaanplaatsen zijn voorzien van een gepersonaliseerd nummer met bijpassende belijning. LPG voertuigen worden niet toegelaten in de parking.

De gemene toegang is verzekerd via een automatische toegangspoort met toegangscontrolesysteem via afstandsbediening en / of sleutelcontact. Iedere eigenaar krijgt 1 afstandsbediening ter beschikking. Bijkomende exemplaren kunnen bijgekocht worden.

De nodige elektrische voorzieningen en verlichting (led-verlichting) op minuterie en/of eventuele bewegingsschakelaars zijn voorzien. De toegangsdeuren naar de ondergrondse kelder zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met zelfsluitende deurpomp.

6.7 De ondergrondse kelder - private bergingen

De bergingen zijn voorzien zoals op plan. Bergingen die toegang hebben via een garage, behoren tot deze garage en zijn dus privaat.

De afzonderlijke ondergrondse berging hebben een gewone schilderdeur met sleutel, 1 lichtpunt met 1 schakelaar en een enkelvoudig stopcontact aangesloten op de privatieve tellers van het desbetreffende appartement. De bergingen zijn niet bepleisterd, maar meegaand opgevoegd. De bevoering wordt mee geïntegreerd met de bevoering van de kelder.

6.8 De bovengrondse private autostaanplaatsen

De 8 bovengrondse staanplaatsen zijn voorzien zoals op plan. De open autostaanplaatsen zijn voorzien van een bijpassende belijning.

De nodige elektrische voorzieningen en verlichting (led-verlichting) op minuterie en/of eventuele bewegingsschakelaars zijn voorzien.

6.9 De bovengrondse private fietsstaanplaatsen

De ontwikkelaar heeft ervoor geopteerd om een aparte bovengrondse fietsenstalling te voorzien, zoals aangeduid op de plannen. Deze plaatsen bieden de mogelijkheid om fietsen veilig te stallen.

6.10 Brievenbussen

Elke appartement beschikt over een eigen brievenbus met slot en stijlvolle, uniforme naamplaatjes met appartementnummer. De brievenbussen vormen één ensemble en worden geplaatst op aanbeveling van de bevoegde diensten en in een kleur en materiaal in harmonie met de omgeving, dit volgens keuze van het bouwteam.

6.11 Schilderwerken

Schilderwerken van de gemene inkomhallen, overlopen en inkomssassen zijn inbegrepen. De kleur en de toe te passen techniek worden door het bouwteam bepaald.

6.12 Signalisatie

De signalisatie volgens de geldende brandweernormen is inbegrepen en wordt stijlvol geïntegreerd. Deze omvat ondermeer de aanduidingen van het niveau in inkomhallen, traphallen, lift- & inkomssassen, trappenhuizen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van brandbestrijdingsmiddelen, huisnummers op het gelijkvloers, appartementnummers, benaming van gemeenschappelijke lokalen, nummering en belijning van bergingen & parkeerplaatsen.

7. TECHNISCHE BESCHRIJVING AFWERKING PRIVATIEVE DELEN - APPARTEMENTEN

7.1 Algemeen

In dit gedeelte "afwerking privatieve delen" wordt de standaard afwerking van de appartementen beschreven, dewelke in de aankoop prijs van elk appartement begrepen is. De appartementen worden schilderklaar en bezemschoon opgeleverd. De koper heeft de mogelijkheid om wijzigingen of andere keuzes te maken, mits verrekening volgens de voorwaarden beschreven in artikel "2.4 Klantenbegeleiding, keuzes en wijzigingen door kopers".

7.2 Vloer- & wandbetegeling

In het volledige appartement (zijnde in de leefruimte, keuken, slaapkamer(s), (bureau), inkomhal, nachthal, badkamer, berging en/of technische bergkast en het toilet) zijn keramische tegels voorzien, geleverd en geplaatst. De vloertegels worden gekleefd op de chape, of direct nat geplaatst tijdens het chappen, in een recht patroon, voeg op voeg en opgevoegd met een standaard voegmortel.

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn worden stootplinten geplaatst in watervaste geschilderde MDF. In de badkamers worden bijhorende keramische plinten voorzien. Deze worden gelijmd bovenop de vrije muuroppervlakken, behalve op de plaatsen die met wandtegels voorzien zijn. Om een extra akoestische isolatie te bekomen worden de plinten geplaatst op een elastische voeg.

Over de volledige binnenwand van de douche (type "douchekuip") tot aan het plafond worden wandtegels voorzien. Deze worden recht op recht geplaatst en opgevoegd in een meegaande kleur volgens de geldende normen. De wandtegels worden gelijmd op een cementering of op een waterdicht doek (type Kerdi of gelijkwaardig), in een recht patroon, voeg op voeg en opgevoegd met een geprefabriceerde voegmortel. De wandtegels worden voorzien van de nodige stop- en hoekprofielen. Alle aansluitingen met de wandtegels en douche worden opgespoten met waterdichte siliconen.

In samenspraak met de kopersbegeleiding kan de keuze van vloer- & wandtegels vastgelegd worden.

Voor de vloer- & wandafwerking is een budget voorzien dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier (zie ook artikel 10. "Budgetten en leveranciers"). Bij keuze door de koper van andere materialen of opstelling wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de leverancier en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten. De prijs voor de plaatsing van de vloer- en wandtegels is gebaseerd op een tegelformaat van 60 x 60 cm.

Wie kiest voor een andere afwerking, mits verrekening, zoals parket, fineerparket, laminaat, dient rekening te houden met de uitvoeringstermijnen. De plaatsing van de houten bevloering kan enkel zonder risico voor schade gebeuren als de chape voldoende droog is (± 8 à 10 weken na het plaatsen van de chape - onder voorbehoud). De vochtigheid zal gemeten worden door de aannemer van de parketwerken of andere zachte vloerbekleding. De plaatsing van parketten of andere onder vocht onderhevige vloerbekledingen kunnen de voorlopige oplevering en de akteverlijding niet tegenhouden of uitstellen.

7.3 Zettingsprofielen

Het is de verantwoordelijkheid van de desbetreffende aannemer om zettingsprofielen te plaatsen daar waar nodig. Een eventuele meer esthetische oplossing hiervoor is de uitvoering met elastische voegen. Het is aan de aannemer om hierin, in overweging met de te verwerken materialen, een keuze te maken.

7.4 Venstertabletten en deurdorpels

De venstertabletten aan de binnenzijde tussen de dagkanten van de ramen worden in verzoet marmer, travertin, massief hout of in gelakte mdf (keuze door de architect) uitgevoerd.

Een andere mogelijkheid van afwerking is het volledig uitpleisteren van het raamtablet. Dit geldt voor ramen voorzien van een borstwering. Indien de ramen aansluiten op de vloer, wordt de vloerbekleding geplaatst tot tegen het raamprofiel.

In alle deuropeningen waar de vloerbekleding tussen twee aanpalende plaatsen verschillend is, wordt een metalen of aluminium profiel of dergelijke (keuze door de architect) uitgevoerd.

7.5 Binnenschrijnwerk

7.5.1 Inkomdeur

Alle inkomdeuren van de entiteiten worden voorzien van een 3-puntsloten en zijn Rf 1/2 uur brandwerend, zoals voorgeschreven door de brandweer. De inkomdeur is voorzien van een veiligheidsroos, een geluidsband en valdorpel.

7.5.2 Binnendeuren

De deuren in het appartement zijn overwegend vlakke schilderdeuren met deurblad in tubespaan en worden voorzien van een witte grondlaag. De omlijstingen van de binnendeuren worden afgewerkt in hout (MDF). De inkomdeuren en omlijstingen worden standaard wit gelakt (eenzijdig aan de kant van de gemeenschappelijke inkomhal). De afwerking aan de zijde van de gemeenschappelijke toegangsruimte kan niet worden gewijzigd. Alle deuren zijn voorzien van hang- & sluitwerk (minimum 3 scharnieren) in inox of rvs.

De binnendeuren worden geplaatst met een opening van ca. 10 mm onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken.

7.5.3 Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

7.6 Keukens

Voor de keuken is een budget voorzien, in de aankoop prijs van elk appartement, dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier (zie ook artikel 10. "Budgetten en leveranciers"). Bij keuze door de koper van andere toestellen, materialen of opstelling wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de leverancier en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

Het is niet mogelijk om de positie van het keukenmeubel in functie van de voorziene toevoer- en afvoerleidingen te wijzigen.

De keukens zijn vervaardigd van hoogwaardig materiaal en worden volledig uitgerust. De kasten zijn stootvast en niet temperatuurgevoelig. De keukenindeling is volgens een standaard ontwerp van de keukeninstallateur. Er zal een figuratieve voorstelling, van de standaard uitvoering, aan de koper bezorgd worden met detaillering van de inbegrepen toestellen.

Volgende toestellen worden standaard in de keuken voorzien en zijn van een gekend handelsmerk:

- inox spoeltafel met enkele spoelbak;
- (ééngreeps)mengkraan;
- geïntegreerde dampkap met recirculatie;
- inductie kookplaat met 4 zones;
- inbouw multifunctionele oven;
- inbouwkoelkast;
- inbouw vaatwasmachine.

Er wordt 1 toevoer voor koud water, 1 toevoer voor warm water en 1 afvoer voor vuil water voorzien per keuken. Er wordt van uitgegaan dat de vaatwasser naast de spoeltafel komt en deze een gecombineerde toevoer en afvoer hebben.

Er wordt 2 jaar garantie gegeven op de inbouwtoestellen.

7.7 Sanitaire- en verwarmingsinstallatie

7.7.1 Leidingen, collectoren en tellers

Alle warm- en koudwaterleidingen worden uitgevoerd in versterkte PE of PVC-buizen, bestand tegen hoge temperaturen, zonder koppelingen onder de vloer. De nodige afsluitkranen (per appartement), purgeerkranen, terugslagkleppen, collectoren worden voorzien in de berging of technische bergkast van het appartement. De afvoerleidingen in de appartementen en in de technische schachten zijn voorzien in PE of PVC.

7.7.2 Sanitaire toestellen

Voor de sanitaire toestellen is een budget voorzien, in de aankoop prijs van elk appartement, dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier (zie ook artikel 10. "Budgetten en leveranciers"). Bij keuze door de koper van andere toestellen wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de leverancier en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

De sanitaire toestellen worden geleverd, geplaatst en uitgetest bij de indienststelling.

De sanitaire toestellen die standaard voorzien worden, zijn te vinden in de beschrijving hieronder:

<u>Gastentoilet:</u>	• Hangtoilet met inbouwreservoir en softclose zitting • Handwasbakje wit met KW-kraan
<u>Badkamer:</u>	• Douche ◦ Inloop douchekuip ◦ Thermostatische douchemengkraan met regendouche ◦ Glazen wand • Badkamermeubel ◦ Badkamermeubel met enkele spoelbak ◦ Eengreepsmengkraan ◦ Onderbouwkast ◦ Spiegelpaneel met verlichting

7.8 Elektrische installatie

7.8.1 Algemeen

Er wordt samen met de koper een plan voor de uitvoering van elektriciteit opgemaakt, waarmee de koper zich akkoord dient te verklaren. De koper kan de standaardvoorzieningen wijzigen, mits verrekening.

7.8.2 Leidingen en tellers

Alle leidingen zijn ingewerkt, behalve in de badkamer en keuken waar leidingen mogelijk in opbouw geplaatst worden achter of onder meubels en toestellen. Ook in de berging of technische bergkast kunnen leidingen mogelijk in opbouw geplaatst worden.

Per appartement wordt er een individuele teller voorzien in het technisch lokaal / de technische bergkast. In de individuele berging of technische bergkast van elke appartement is er een verdeelbord voorzien met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

7.8.3 Schakelaars en stopcontacten

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko (Intense) of gelijkwaardig.
Alle afdekplaten zijn standaard uitgevoerd in kunststof, wit.

De schakelaars, lichtpunten en stopcontacten die standaard voorzien worden, zijn te vinden in de beschrijving hieronder:

<u>Hal / traphal / nachthal telkens:</u>	• 1 LP - ER (type 1 slpk) / 3 LP - DR (type 2 & 3 slpk) • 1 ESC • 1 Brand- & rookdetector (autonoom) in hal (of leefruimte)
<u>Afzonderlijk toilet:</u>	• 1 Bewegingsdetector • 1 LP - ER
<u>Leefruimte:</u>	• 2 x LP - ER (type 1 & 2 slpk) / 3 x LP - ER (type 3 slpk) • 4 x ESC • 1 aansluiting TV (Coax) + UTP (RJ45) + 1 DSC • 1 aansluiting UTP (RJ45) + 1 DSC • 1 aansluiting thermostaat • 1 videofoon binnentoestel • 1 aansluitdoos met voeding voor externe zonnepanelen (indien voorzien)
<u>Keuken:</u>	• LP - ER • DSC werkblad • (1 ESC extra voor keuken met standaard eiland- of hoekopstelling) • 1 aansluitdoos met voeding voor kookplaat • 1 ESC voor dampkap

	• 1 ESC voor koelkast • 1 ESC voor oven • 1 ESC voor vaatwas
<u>Berging (/ Technische bergkast):</u>	• 1 LP - ER • 1 ESC algemeen • 1 ESC voor wasmachine • 1 ESC voor droogkast • 1 ESC voor verwarmingsinstallatie • 1 ESC voor individuele ventilatieunit • 1 aansluiting UTP (RJ45) • 1 verdeelbord • 1 DSC bij verdeelbord voor modems nutsmaatschappijen
<u>Badkamer:</u>	• 1 LP - ER • 1 voeding voor spiegelverlichting • 1 DSC per wastafel
<u>Eerste slaapkamer:</u>	• 1 LP - DR • 1 ESC bij deur • 2 x DSC langs beide bedzijden • 1 ESC bij TV voorziening • 1 aansluiting TV (Coax) + UTP (RJ45) + 1 DSC
<u>Per bijkomende slaapkamer / bureau / gastenkamer:</u>	• 1 LP - DR • 2 x ESC • 1 aansluiting UTP (RJ45) + 1 DSC
<u>Terras:</u>	• 1 LP - ER (excl. armatuur) • 1 ESC

Legende:

<u>LP:</u>	Lichtpunt
<u>ESC:</u>	Enkelvoudig stopcontact
<u>DSC:</u>	Dubbelvoudig stopcontact
<u>ER:</u>	Enkele richting / 1 Schakelpunt voor het totaal aantal lichtpunten
<u>DR:</u>	Dubbele richting / 2 Schakelpunten voor het totaal aantal lichtpunten
<u>TV:</u>	Televisiedistributie
<u>UTP:</u>	Digitale aansluiting voor TV / Digitale televisie / Telefonie / Data / Internet / ...

7.8.4 Verlichtingstoestellen

Verlichtingstoestellen of -armaturen zijn niet voorzien.

7.9 Dressing en vestiairekast

De dressing, vestiairekast en / of andere meubilering is louter informatief aangeduid op de bouwplannen.
Deze zijn standaard niet voorzien.

7.10 Schilderwerken

De schilderwerken van de private delen zijn niet voorzien.

8. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

8.1 Plannen en 3D visualisaties

De plannen van het appartement of het kantoor, welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de appartementen en het kantoor betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen en zijn de vermelde voorstellingen en opstellingen van de meubels, de keuken, de badkamer, de vestiaire en dergelijke, uitsluitend informatief en dienen enkel als suggestie voor de inrichting. Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de koopsom, uitgezonderd deze die gebudgetteerd zijn en die als zodanig vermeld worden in de beschrijving van de standaard voorzieningen in dit lastenboek.

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.
Alle 3D visualisaties en commerciële plannen zijn eveneens louter illustratief en niet bindend.

De opgegeven verkoopoppervlakten zijn bruto oppervlaktes en worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenwanden tot aan de as van de scheidingswanden tussen twee entiteiten. Technische kokers en vides gelegen binnen de omtrek van de entiteiten zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement. De terrassen worden afzonderlijk gemeten. (BACS meetcode)

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De kleine verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen en kunnen géén eis tot schadevergoeding rechtvaardigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

Alle beeldmateriaal en afmetingen op de plannen die in dit verkoopslastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde.

8.2 Ereloon architect en ingenieur

Het ereloon van architect, ingenieur, alsook de algemene coördinatiekost, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, en zal dit aan de koper doorgerekend worden.

8.3 Veiligheidscoördinator / EPB coördinator (Energieprestatieregelgeving)

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator en EPB coördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB- normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook in functie van het opmaken van het postinterventiedossier.

Er wordt een postinterventiedossier (PID) opgesteld. Dit bevat de voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen waarmee bij latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Het postinterventiedossier en EPB-verslag zullen binnen 6 maand na de voorlopige oplevering worden overgemaakt aan de koper.

8.4 Bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

8.5 Zettingen van het gebouw

De aandacht van de koper 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 temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Als er na de oplevering lichte scheurtjes in de wanden of plafonds verschijnen, die het resultaat zouden zijn van de normale zetting van het gebouw, of de uitzetting of krimp van de materialen, en daardoor niet kunnen worden toegewezen als een ontwerpfout of een uitvoeringsfout, is de herstelling hiervan ten laste van de koper. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld.

De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en/of behangwerken door de koper.

8.6 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

Dit verkoopslastenboek is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van het bouwteam en van de adviseurs van de leveranciers.

De bouwheer behoudt evenwel het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de regels van de kunst, of omdat de bouwheer meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zouden worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers etc.

In het lastenboek wordt de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, inclusief BTW. Vb. indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil "handelswaarde" zeggen; de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen (gemeente taksen, grondlasten, etc.) vallen ten laste van de koper. De eigenaars van de entiteiten bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere appartement laat bouwen.

8.7 Tegenstrijdigheden

De aanduidingen op de huidige beschrijving vervangen of vervolledigen de aanduidingen op de verkoopsplannen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot

stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

- Verkavelingsakte
- Aankoopakte
- Verkoopovereenkomst
- Verkooplastenboek
- Verkoopplannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

8.8 Hypotheken - vervreemding

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkopen. Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de koopvernietiging te vragen.

8.9 Weerverletdagen

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen, gepubliceerd door het WTCB. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

De hierna vermelde dagen zullen niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden. De eigenaar van de constructies kan niet worden aangesproken tot schadeloosstelling indien hij overmacht bewijst. Als overmacht wordt beschouwd iedere gebeurtenis die het redelijkerwijze onmogelijk maakt om verder te werken. Daaronder wordt onder meer begrepen: onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, ongevallen, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben.

De tijdelijke stopzetting van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdspanne die nodig is om de werken weer op te starten.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzonder bestek werden bepaald, die zich in de contractueel vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht schadeloosstelling te vorderen. Hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de verkoper zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen.

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen. Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° geverifieerd conform gegevens van de KMI lijsten; waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, wanneer de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt; waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zullen een extra weerverletdagen toegekend worden.

De uitvoeringstermijn wordt geschorst tijdens de periode dat de koper zelf werken uitvoert, waarbij de aannemer belemmerd wordt en de werken niet verder afgewerkt kunnen worden.

Volgende gevallen echter worden aanzien als verzaking aan ieder recht op schadevergoeding wegens laattijdigheid:

- de inbezitneming van de verkochte goederen door de koper;
- de weigering van de koper binnen de contractuele termijnen vanaf het verzoek van de verkoper tot oplevering over te gaan;
- de ongegronde laattijdige betalingen van de verkoopprijs of van eventuele meerwerken.
- Laattijdige betalingen brengen in ieder geval een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn der werken teweeg.

8.10 Onderaannemers en materialen

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de leveranciers die door de bouwheer wordt aangeduid. Het bouwteam kiest autonoom met welke aannemers en onderaannemers er wordt gewerkt.

8.11 Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf / Minwerken

Indien de koper beslist zelf de werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffende appartement.

Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit van de werken hinderen. Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaal project.

Werken tot het gebouw "wind en waterdicht", alsook werken aan gasleidingen, centrale verwarming, sanitaire, elektrische installatie, verluchttingsinstallatie en riolering kunnen nooit door derden of door de kopers uitgevoerd worden.

De bouwheer heeft verder de meeste zorg besteedt aan het uitkiezen van een kwalitatieve afwerking zoals voorzien in elk appartementen. Om die reden worden principieel geen minwerken toegestaan.

8.12 Veiligheid en toegang tot de bouwplaats

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger, de werf enkel bezoeken, na afspraak, enkel bij daglicht én indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van het bouwteam na aanmelding via Check in at work.

De koper is verplicht zich aan de veiligheidsvoorschriften van de werf te houden. De toegang tot de werf en zijn eigendom gebeurt steeds en alleen op eigen risico. Noch enige vorm van lichamelijke of materiële schade kunnen ten laste gelegd

worden van het bouwteam ongeacht de oorzaak of de verantwoordelijke van de schade. De koper verklaart hierbij het bouwteam volledig te vrijwaren ongeacht de omvang, de aard en de verantwoordelijke(n) van de schade.

Er wordt vriendelijk verzocht om veiligheidsredenen geen kinderen mee te brengen tijdens de werfbezoeken.

De koper is verplicht al zijn onderaannemers (werken uitgevoerd rechtstreeks in opdracht van de koper en/of door derden) en andere firma's (zoals verhuisbedrijven etc.) op de hoogte te brengen van de van kracht zijnde regels en veiligheidsmaatregelen op de werf.

Enkele aandachtspunten:

- Helmdracht is verplicht;
- Veiligheidsschoenen zijn verplicht;
- Mondmasker dragen is verplicht;
- Niet onder de last lopen;
- Geen doorgangen versperren;
- Respect voor het materieel en materiaal van derden.

8.13 Aansluiting nutsvoorzieningen

Elke appartement wordt aangesloten al of niet op individuele meters (afhankelijk van het toegepaste energieconcept van het gebouw) voor elektriciteit, water, tv-distributie en telecom – afhankelijk van de wil in vooraanleg van de betrokken maatschappijen. Voor de gemeenschappelijke ruimten worden er aparte meters voor elektriciteit en water (ook eventueel telecom, indien deze standaard nodig zijn) geplaatst, voor de afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

M.a.w alle kosten aangerekend door de nutsmaatschappijen (water, elektriciteit, telefoon, tv-distributie en riolering), de vooraanleg, de meters, meterkasten, voorzieningen en aansluitingen, de diensten van (onder)aannemers die nodig zijn om de voorlopige en definitieve aansluitingen te realiseren en om het gebouw en de individuele appartementen voorlopig en definitief te voorzien van electriciteit, gas, water, riolering, tv-distributie en telecom.

Deze diensten worden uitgevoerd in opdracht van de bouwheer, maar zijn steeds ten laste van de koper(s) en zijn dus niet inbegrepen in de koopprijs.

Op de totaalkost van de nutsaansluitingen wordt 15% coördinatiekost aangerekend door de bouwheer voor de coördinatie van deze werken.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur van de nutsmaatschappijen en van de onderaannemers die deze werken uitvoeren, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen.

Verder zullen alle meters worden geopend bij één en dezelfde nutsleverancier gekozen, aangeduid en uitgevoerd door de bouwheer voor een contract met looptijd van één jaar. Het staat de kopers achteraf vrij te veranderen van nutsleverancier.

Bij de plaatsing van de nutsmeters wordt het leveringscontract, voor de verkochte appartementen, rechtstreeks op naam van de koper afgesloten. Het verbruik vóór de voorlopige oplevering inclusief het "test"-draaien van de technische installaties is steeds uitsluitend voor de koper en in het geval van de gemeenschappelijke ruimtes voor rekening van de VME.

8.14 Oplevering en nazorg

Via deze nota willen we aangeven welke aspecten wel en niet onder de nazorg vallen, opdat de koper niet verkeerdelijk zou denken dat alle herstellingswerken onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen.

Een belangrijk gegeven hierin is de oplevering of aanvaarding van het appartement. Er bestaat de voorlopige en de definitieve oplevering. De tijd tussen beide opleveringen wordt bepaald op één kalenderjaar.

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Een volledig huishoudelijke opkuis is uit te voeren door de koper voor de ingebruikname van het appartement.

8.14.1 Voorlopige oplevering

Wanneer het appartement voldoende afgewerkt is om in gebruik te kunnen nemen overeenkomstig haar bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

De voorlopige oplevering is bedoeld als controle. Tijdens deze rondgang, in aanwezigheid van de koper en/of architect en bouwheer, worden desgevallend een aantal punten genoteerd die het voorwerp uitmaken van de oplevering of aanvaarding. Deze punten worden op verslag gezet en voor akkoord getekend door beide partijen.

Als bij de oplevering bepaalde opmerkingen gemaakt zijn, dan moeten deze vervolgens opgelost worden binnen de vooraf afgesproken termijn, vermeld op het verslag van voorlopige oplevering (voor zover dit binnen de mogelijkheden ligt). Een voorlopige oplevering houdt immers, naast de vaststelling van bepaalde tekortkomingen, ook de aanvaarding van het werk in (= erkenning door de koper dat het werk is uitgevoerd en voltooid overeenkomstig plannen en lastenboek en naar de regels van goed vakmanschap) en het einde van de aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken.

De nazorg bestaat erin de op het verslag vermelde punten zo snel mogelijk op te lossen, door ze op een gestructureerde manier naar de aannemers te communiceren.

Kleine gebreken en tekortkomingen kunnen geen reden zijn om de (voorlopige) oplevering te weigeren. Zij kunnen in het proces-verbaal aangestipt worden en tijdens de onderhoudstermijn hersteld worden. De koper kan niet eisen dat alle tekortkomingen opgelost zijn vooraleer er sprake kan zijn van voorlopige oplevering. Immers daardoor zou de voorlopige oplevering zijn nut verliezen. Bij weigering tot oplevering door de koper, zal deze geenszins aanspraak kunnen maken op eventuele laattijdigheidsboetes.

Het bouwteam kan uiteraard gevolgen geven aan iedere vraag tot tussenkomst, gesteld door de eigenaar van het pand of deel van het pand (of in zijn hoedanigheid vertegenwoordigd door de syndicus). De tussenkomst van de bouwheer of zijn vertegenwoordigers (ook projectleider) zal dan wel per prestatie gehonoreerd worden aan degene die de tussenkomst vraagt. Deze vergoeding wordt niet toegepast op voorwaarde dat de tussenkomst het gevolg is van verborgen gebreken (in de periode tussen de voorlopige en definitieve oplevering) of punten die onder de 10-jarige aansprakelijkheid vallen.

Anders zullen volgende tarieven toegepast worden:

- Architect of projectleider: 75,00€/h
- Bouwheer: 75,00€/h
- Secretariaat: 45,00€/h
- Verplaatsingskosten: 0,40 Euro/km (bovenop het uurloon)

Bovenstaande bijdragen zijn exclusief BTW en jaarlijks aanpasbaar aan de loonindex.

Wonderbaarlijk wonen in hartje Waasmunster



Het in bezit nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat. Worden als dusdanig aanzien: het aanvaarden van de sleutels van de privaat gedeelten, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnenschilderwerken.

Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden, is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de bouwheer, niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer zal de koper per aangetekend schrijven of per e-mail uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending of e-mail tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.

De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren door de syndicus daartoe bijzonder gemachtigd door de algemene vergadering.

De voorlopige oplevering is het vertrekpunt voor de tienjarige aansprakelijkheid volgens de bepalingen van de Artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en het einde van de aansprakelijkheid van de zichtbare gebreken. Vanaf de voorlopige oplevering gaat het risico over op de koper en begint de waarborgtermijn te lopen.

De sleutels van het appartement zullen pas overhandigd worden aan de koper bij volledige vereffening van de volledige koopsom, inbegrepen de al of niet aanwezige meerwerken en extra's.



8.14.2 Definitieve oplevering

De definitieve oplevering gebeurt 1 jaar na de voorlopige oplevering. Hier worden de punten van de niet zichtbare gebreken behandeld.

Na de definitieve oplevering zal het bouwteam enkel de gemelde punten behandelen volgens de aansprakelijkheid die de wet voorziet.

De koper zal ten laatste in de loop van de 11de maand na de voorlopige oplevering van het privaat gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaatsvond, de bouwheer in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.

De bouwheer dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te verklaren met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld akkoord te gaan.

Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld het appartement zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering ervan. Deze oplevering zal geschieden volgens de modaliteiten in de wet bepaald.

8.15 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om namens hen de statuten van het gebouw te wijzigen of te verbeteren, en te dien einde alle akten te ondertekenen, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun privaat kavel.

9. BUDGETTEN EN LEVERANCIERS

	Handelswaarden		
	Type 1	Type 2	Type 3
<u>Keukens & Keukentoestellen:</u>	A 0.01 / A 0.03 / A 0.04 / A 0.07 / A 1.01 / A 1.03 / A 1.06	A 0.02 / A 1.02	A 0.05 / A 0.06 / A 1.04 / A 1.05
	19.500 € (incl. BTW)	22.000 € (incl. BTW)	17.500 € (incl. BTW)
<u>Sanitaire toestellen:</u>	A 0.01 / A 0.04 / A 0.05 / A 0.06 / A 0.07 / A 1.01 / A 1.03 / A 1.04 / A 1.05 / A 1.06	A 0.02 / A 0.03 / A 1.02	
	8.000 € (incl. BTW)	10.000 € (incl. BTW)	
<u>Vloerafwerking & plinten (badkamers):</u>	40 € / m2 (netto vloeroppervlakte appartement zonder terras) (incl. BTW)		
<u>Wandbekleding:</u>	40 € / m2 (incl. BTW)		

Bijkomende bemerkingen:

- de vermelde prijzen, handelswaarden en budgetten betreffen de particuliere verkoopprijs, inclusief BTW van de materialen. de plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.
- het keukenbudget is inclusief plaatsing.
- het budget voor sanitaire toestellen is exclusief plaatsing. De plaatsingsprijs van de toestellen uit het basisvoorstel zit vervat in de verkoopprijs van het appartement.
- het budget voor vloer- & wandbekleding en plinten is exclusief plaatsing. De plaatsingsprijs uit het basisvoorstel zit vervat in de verkoopprijs van het appartement.

10. OPMERKINGEN / AFSPRAKEN

11. BIJLAGEN

- Verkoopsplannen op A4 (niet op schaal)

Termijn voor het maken van de keuzes bij de leveranciers:

Kan niet meer worden gekozen en/of gewijzigd (afhankelijk van de huidige fase van het bouwproject):

.....

Dit lastenboek werd opgemaakt op **14-08-24** en bevat **46** genummerde pagina's van het beschrijvend lastenboek (+ plannetjes op A4 in bijlage) en wordt als bijlage aan de verkoopsovereenkomst gehecht.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld worden.

Gedaan te op (DATUM + UUR).

in zoveel exemplaren als partijen met een verschillend belang, elk van hen verklarende een exemplaar van onderhavige reserveratieovereenkomst te hebben ontvangen.

(Gelieve in handschrift te vermelden: "Gelezen en goedgekeurd, naam en datum" en elke pagina de paraferen)

Voor de koper:

Voor de bouwheer:

Appartement N°:

Staanplaats(en) N°:

Berging N°: