

RESIDENTIE

SCHEEPLOSSER

**Bronstijdweg
9000 GENT**



LASTENBOEK

INLICHTINGEN EN VERKOOP

ALTRO VASTGOED
Heusdendorp 9, 9070 Destelbergen
Tel. **09/279.88.92**
e-mail : **info@scheeplosser.be**
URL: **www.scheeplosser.be**

AANNEMER - PROMOTOR

Mevaco Bouwbedrijf nv
Durmelaan 6, 9880 Aalter
Tel. **09/325.73.50**
e-mail: **info@mevaco.be**
URL: **www.mevaco.be**



MEVACO Bouwbedrijf nv - Durmelaan 6 - 9880 AALTER
Tel 09 325 73 50 - fax 09 374 08 30 - www.mevaco.be

RESIDENTIE SCHEEPLOSSER – Bronstijdweg – 9000 Gent

1
versie dd. 26.10.2020

CONCEPT – WONEN IN HET GROEN

Residentie SCHEEPLOSSER is gelegen in Gent, aan de Bronstijdweg, op fietsafstand van het centrum van Gent. Het project ligt in de site Zeemanstuin, een binnengebied van bijna tien hectare waar twee derden voorbehouden is voor groen en publieke ruimte. Het heeft een eigen boomgaard en ook de waardevolle bomen van het bestaande park Sapinière werden in het fraaie natuurplaatje opgenomen. Het ontwerp werd gemaakt door het architectenbureau ECTV uit Gent, gespecialiseerd in het ontwerpen van appartementsgebouwen en vertrouwd met hedendaagse architectuur.

Ontwerpers :

ELS CLAESSENS &
Arduinkaai 37 Bus 23
1000 BRUSSEL
T. 02. 219 63 03
E : els.claessens@ectv.be

TANIA VANDENBUSSCHE
Rozemarijnstraat 21
9000 GENT
T. 09.224 27 26
E : tania.vandenbussche@ectv.be

Bij het ontwerp wordt zowel gestreefd naar sobere architectuur in onderhoudsvriendelijke materialen als naar een perfecte indeling van de appartementen.

Het gebruik van duurzame materialen versterkt het tijdeloze karakter van het project. De invulling gebeurt met een uiterste eis aan kwaliteit en graad van afwerking.

Alle gebruikte materialen beantwoorden aan de meest recente normen en zijn van de beste kwaliteit.

Alle structuurwerken worden uitgevoerd overeenkomstig de uitvoeringsplannen, opgemaakt door het studie-bureau.

Ingenieur stabiliteit :

Sileghem & Partners architecten en ingenieurs cvba
Winkelstraat 2
8550 ZWEVEGEM
Tel. 056/75.86.00
e-mail info@sileghem.be



UITVOERING

De werken worden uitgevoerd door het aannemersbedrijf “MEVACO BOUWBEDRIJF n.v.” met ruime financiële garanties.

De aannemer-promotor is in regel met alle huidige wetgevingen en beschikt over een erkenning in de categorie D klasse 7, over een registratie-attest en over een VCA-attest, waaruit blijkt dat alle veiligheidsmaatregelen tijdens de opbouw zullen worden gerespecteerd.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de wet Breyne, waarbij de kopers over alle wettelijke garanties beschikken.

MEVACO BOUWBEDRIJF n.v.

RPR-nr.	:	0420.071.069	
Nummer R.S.Z.	:	024-0873501-48	
Registratie	:	06.11.02	
Erkenning	:	15983	
VCA	:	00 443a dd. 19.12.1999	
Contactpersoon	:	VAN DEN DRIESSCHE Lieselot	
		Tel. 09/325.73.52	Fax. 09/374.08.30
			lvandendriessche@mevaco.be

Het ontwerp en de uitvoering van de werken worden, volgens de recente wetgeving, gecontroleerd door een veiligheidscoördinator en een verantwoordelijke voor EPB-regelgeving.



PROGRAMMA

In het complex zijn er woongelegenheden van diverse grootte; de oppervlakte varieert van 69 à 122 m². Alle woongelegenheden zijn voorzien van een terras.

Door het College van Burgemeester en Schepenen Stad Gent, werd op 27-02-2020 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning.

Dossier Stedenbouw : OMV_20191312104R

Het project voorziet 12 appartementen en ruimte voor fietsen.



BASISAKTE - PLANNING

De bouwwerken zijn voorzien om te starten in najaar 2020; de werken zullen worden voltooid binnen een uitvoeringstermijn van 340 werkdagen vanaf gieten vloerplaat.

De basisakte van Residentie "SCHEEPLOSSER" wordt opgemaakt door notariskantoor Notas (notaris Tomme) gevestigd te Gent.

De kosten voor het opmaken van de basisakte en de kosten van de landmeter zijn ten laste van de kopers.

Aangestelde Notaris :

Notas geassocieerde notarissen

Notaris Tomme

Kouter 27

9000 Gent

Tel. 09/225 60 60

E-mail: charlotte.tomme@notas.be



BESCHRIJVING VAN DE REALISATIE

Materialen en uitvoering:

RUWBOUW

Art.1 Funderingen:

De funderingen zijn bepaald aan de hand van de gegevens van de grondsonderingen die op het terrein zijn uitgevoerd; de berekeningen zijn uitgevoerd door het ingenieursbureau.

Art.2 Riolering:

De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in Benor-gekeurde leidingen. De riolering is opgevat in een gescheiden stelsel waarbij het regenwater en het afvalwater afzonderlijk worden afgevoerd.

De leidingen worden geplaatst volgens de geldende normen met aangepaste diameter en helling en voldoende controlepunten. De overloop van het groendak en enkele uitpandige terrassen worden aangesloten op een infiltratievoorziening.

Art.3 Gewapend beton:

Alle constructies in gewapend beton worden uitgevoerd overeenkomstig de studie van het ingenieursbureau dat instaat voor de stabiliteit.

De vloerplaten op alle niveaus zijn in volle betonplaten van het type met geprefabriceerde predal en opstortbeton, en zijn met een gladde onderzijde, die achteraf vlak wordt afgewerkt met een gespoten plamuur.

Alle nodige kolommen, wanden, balken, sloffen, lintelen worden uitgevoerd in prefabbeton of in ter plaatse gestort gewapend beton.

De trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerd glad beton en worden bekleed met tegels.

Art.4 Opgaand metselwerk:

Alle metselwerken worden zuiver loodrecht en waterpas uitgevoerd, met inachtneming van de modulatie en tolerantie. Alle stenen worden in halfsteens verband verwerkt.

Tijdens de uitvoering van de metselwerken worden alle nodige voorzorgen genomen om vochtschade (opstijgend of door neerslag) te voorkomen.

Alle dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton of in metselwerken met bakstenen type snelbouwblokken of silicaatsteen. Bij metselwerken wordt gekozen voor blokken met grote draagkracht en een zeer goede akoestische waarde. Het verwerken gebeurt met mortelspecie of met speciale lijm.

De niet-dragende wanden in de appartementen worden uitgevoerd in volle plaasterblokken en worden geïsoleerd geplaatst ten opzichte van appartementscheidende wanden om flankerende geluiden te vermijden.

Art.5 Isolatie:

- akoestisch:

De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd en omvatten :

- een thermisch isolerende uitvullingslaag op de vloerplaat gelijkvloers
- onder de vloeren op de verdiepingen: een akoestische isoleerlaag over de volledige oppervlakte
- randstroken tot op vloerhoogte tegen alle muren en kolommen
- een gewapende cementgebonden dekvloer

De niet-dragende binnenwanden worden geïsoleerd geplaatst ten opzichte van appartementscheidende wanden om flankerende geluiden te vermijden.



- **thermisch:**

De nodige thermische isolatie wordt voorzien om te voldoen aan de EPB-norm.

De spouwen in de voor- en achtergevel alsook de zijgevels worden geïsoleerd met panelen in PUR.

De platte daken worden geïsoleerd met stijve panelen in PUR, geplaatst op een bitumineus damp scherm.

Alle beglaasde delen van de buitenschrijnwerken worden voorzien een dubbele hoogrendementsbeglazing.

Er wordt zeer grote aandacht besteed om condensvorming te voorkomen. Daartoe wordt er gebruik gemaakt van thermisch isolerende materialen en damp schermen op alle plaatsen waar dit vereist is.

Art.6 Gevelmaterialen:

Alle buitenmuren worden uitgevoerd in betonelementen of in gevelstenen, volgens keuze van het architectenbureau. De kleuren worden gecombineerd zoals op de architectuurplannen. De gevels worden achteraf opgevoegd.

DAKWERKEN

Art.7 Plat dak:

De dragende dakplaat bestaat uit een volle plaat in gewapend beton. Boven deze plaat wordt een laag hellingsbeton geplaatst. Het damp scherm en de isolatie worden beschreven in art. 5 hierboven.

De dakdichting is van het bitumineuze type. De onderlaag wordt uitgevoerd in een laag roofing en de eindlaag bestaat uit een laag polyesterroofing. Er wordt een geschreven garantie van 10 jaar afgeleverd op de uitgevoerde dichting.

Alle nodige dakafwerkingen zijn voorzien volgens noodzaak, zoals: de slabben tegen opgaande gevels, de dekstenen in getrild beton, de tapbuizen in lood, de afvoerbuizen in polyethyleen en in zink, de noodspuwers in zink, terrasspuwers.

BUITENSCHRIJNWERK

Art. 8 Buitenschrijnwerk:

Alle buitenschrijnwerken worden uitgevoerd in houten profielen of profielen in pvc. De profielen zijn aan de binnen- en buitenzijde in kleur volgens keuze architect.

De beglazingen zijn van het meest recente uitvoeringsprocédé met een k-waarde van 1,0 W/m²K. De terrassen zijn toegankelijk langs schuiframes. Overal waar dit vereist is, wordt het glas uitgevoerd in "veiligheidsglas".

Art. 9 Terrasleuningen:

De borstweringen aan de terrassen op de eerste en tweede verdieping zijn in aluminium in een type met verticale spijlen. Ze worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende veiligheidsnormen inzake constructie, hoogte en stevigheid.



BINNENSCHRIJNWERK

Art.10 Deuren:

Binnendeuren appartementen

Vlakke voorgeplamuurde schilderklare standaarddeuren (hoogte 201,5 of 211,5 cm).

- Deurkader en chambranles in hout, voorgeplamurd, te schilderen.
- Decoratieve krukken in aluminium en slotplaat in inoxlook.

Deur tussen hal en woonkamer (hoogte 201,5 en 211,5 cm): schilderklare standaarddeur, beglaasd met grote opening.

- Deurkader in MDF en chambranles in hout, voorgeplamurd, te schilderen.

Inkomdeur appartementen:

- Schilderdeur of deuren bekleed met harde plasticplaat met brandweerstand $R_f=1/2h$
- Deurkader in hout met R_f -attest
- Decoratieve krukken en slotplaten in inox; 3-puntsluiting.
- Veiligheidsslot met cilinder in combinatie met het slot van de hoofdtoegangsdeur.

Binnendeuren gemeenschap:

- Alle binnendeuren die toegang geven tot de trap- en lifthal worden uitgevoerd met deurbladen in fineer of bekleding met harde plastic.
- De tweede inkomdeur in de inkomhallen is in beglaasde uitvoering in aluminium of hout volgens keuze architect, voorzien van een ingewerkt elektrisch deurslot, halve kruk en bol, opgebouwde deurpomp.
- De binnendeuren zijn, indien noodzakelijk, voorzien als branddeur met deurpomp.

Art.11 Keuken:

De keukenmeubelen zijn samengesteld uit elementen, vervaardigd in gemelamineerde panelen, in een gamma van standaardkleuren, geleverd en geplaatst door een gespecialiseerd bedrijf.

Het keukenmeubilair wordt uitgevoerd volgens een detailplan, opgemaakt door de leverancier van de keuken. Een beschrijving hiervan vindt u als bijlage bij het verkoopslastenboek.

De dampkap is een recirculatie dampkap.

De koper kan zelf de indeling, afwerking en de uitrusting kiezen binnen het voorziene budget.

Andere opstellingen, materialen,... zijn mogelijk en te verrekenen.

De gegevens van de keukenleverancier worden verderop in het verkoopslastenboek vermeld.

OPPERVLAKTEAFWERKING

Art. 12 Pleisterwerken:

Alle binnenmuren in metselwerk of in beton worden behangklaar afgewerkt met een gespoten en glad afgestreken pleister- of plamuurlaag. De hoeken worden beschermd met gegalaniseerde profielen.

Geprefabriceerde gladde plafondplaten worden afgewerkt met een laag witte spuitplamuur, glad afgestreken.

De muren en plafonds in inkomhal, trapzalen, paliers en overlopen worden volledig afgewerkt en hebben geen bijkomende afwerking nodig bij het in gebruik nemen van het gebouw.

De binnenwanden en plafonds in de appartementen worden behangklaar afgeleverd.

Alle muren in de bergingen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in gewapend beton of in metselwerk in grijze betonblokken dat wordt opgevoegd. Deze muren krijgen geen verdere afwerking. De plafonds zijn in geprefabriceerd beton, en worden niet geplamurd.



Art. 13. Schilderwerken:

Alle wanden en plafonds van de gemeenschappelijke ruimten (centrale gang, inkom, trappen, sassen worden geschilderd. De wanden en plafonds in de bergingen worden niet geschilderd. Alle deurkaders en alle schilderdeuren in gemeenschappelijke ruimten, alsook deze van de inkomdeur van de appartementen aan de kant van de gemeenschap worden geschilderd.

Art. 14 Bevloering:

- gemeenschappelijke delen:
 - inkomhallen en traphallen: decoratieve keramische vloertegels volgens keuze van de ontwerper.
 - overlopen en bordessen: keramische tegel
- privatieve delen:
 - Woonkamer en slaapkamer(s): halfmassieve parket, gekleefd op de chape, schilderplinten
 - Overige ruimtes: keramische tegel, gekleefd op zwevende chape, kleur naar keuze uit voor te leggen gamma, bijhorende keramische plinten
 - Terrassen verdieping 1, 2 en 3: uitvoering in geprefabriceerd beton en bekleed met tegels op tegeldraggers
 - Terrassen gelijkvloers: uitvoering in tegels volgens keuze architect

Art. 15 Muurbekleding:

- keukens:
 - muurtegels tussen het werkblad en de hangkasten, te kiezen uit een voor te leggen gamma; op de plaatsen waar geen hangkasten zijn: tot op een hoogte van 75 cm (in volle tegels); maximaal 3 m² per keuken.
- badkamers:
 - muurtegels te kiezen uit een voor te leggen gamma, tot plafondhoogte op de wanden rondom het bad en/of douche, en volgens locatie op de basisplannen.

TECHNIEKEN

Art. 17 Ventilatie:

Het gebouw is voorzien van een ventilatiesysteem. Alle lokalen worden voorzien van de nodige verluchtingen om te beantwoorden aan de EPB-norm.

Art. 18 Brandbeveiliging:

Het gebouw voldoet aan de wettelijke bepalingen van toepassing voor de brandveiligheid en de voorschriften opgelegd in het verslag van de Brandweer Gent, afgeleverd samen met de bouwvergunning.

Art. 19 Sanitair:

Privatieven

Leidingen :

- Het koud water wordt aangesloten vanaf de individuele teller naar het appartement, bij middel van kunststof leidingen van de beste kwaliteit. Een collector voor koud water bedient van hieruit alle aansluitpunten in het appartement.
- Het opwarmen van water gebeurt bij middel van een doorstroom boiler ingebouwd in de verwarmingsketel van het appartement. De warmwatercollector bedient van hieruit alle aansluitpunten.
- Alle binnenafvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleen of pvc, met hevel aangesloten op de sanitaire toestellen.



Aftappunten :

Per appartement zijn de volgende aftappunten voorzien :

Keuken : 2 x koud water (vaatwas en spoeltafel); 1 x warm water (spoeltafel)

Berging : 2 x koud water (wasmachine en boiler van de verwarmingsketel)

WC : 2 x koud water (WC en handwasbakje)

Badkamer 1 : 2 x koud water (bad en lavabo); 2 x warm water (bad en lavabo)

Indien u een droogkast wenst te plaatsen dient dit van het condenserende type te zijn.

Sanitaire toestellen :

- Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit, kleur standaard wit
- De toestellen en hun aantal, die vermeld zijn op de plannen zijn indicatief en zijn niet bindend.

De koper kan zelf de indeling, afwerking en de uitrusting kiezen binnen het voorziene budget.

Andere opstellingen, materialen,... zijn mogelijk en te verrekenen.

De gegevens van de leverancier worden hierna vermeld.

Algemene delen

De tellers zijn voorzien in de tellerlokalen. Alle appartementen worden aangesloten overeenkomstig de richtlijnen van de Watermaatschappij.

Art. 20 Verwarming:

- De verwarming is berekend om onderstaande temperaturen te waarborgen :
Woonkamer : 22 °C
Keuken : 22 °C
Slaapkamers: 18 °C
Badkamer : 24 °C
De berekening is voorzien voor een buitentemperatuur -10 °C, volgens de geldende normen.
- Individuele centrale verwarming, met ketel met hoog rendement op aardgas, en ingebouwde doorstroom boiler voor sanitair warm water.
- De verwarmingstoestellen zijn van type paneelradiatoren in plaatstaal. De volgende radiatoren zijn voorzien:
 - Woonkamer: 2 radiatoren
 - Keuken: 1 radiator (bij afzonderlijke keuken)
 - Slaapkamers: 1 radiator
 - Badkamer: 1 radiator
- De thermostaat met meerdere programma's is voorzien in de woonkamer; alle radiatoren, met uitzondering van deze in de woonkamer, zijn voorzien van thermostatische kranen.
- De gastellers zijn voorzien in de tellerlokalen gas. De voedingsleidingen vanaf de gasteller naar de appartementen zijn inbegrepen.

De installatie voldoet aan de hedendaagse geldende normen.

Art. 21 Elektrische installatie:

- De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en van de stroomleverancier.
- Zij wordt voor indienstneming gekeurd door een erkend keuringsmechanisme.
- In de privatieve delen worden geen lichtarmaturen voorzien, per lokaal wordt een lichtpunt voorzien van een aansluitblokje.
- De armaturen op de terrassen op voor- en achtergevels behoren tot de gemeenschappelijke delen en zijn overal dezelfde.
- Overzicht van de elektrische installatie:



Appartementen

- inkomhal :
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - rookmelder
- leefruimte :
 - 2 lichtpunten
 - 4 schakelaars
 - 2 enkele stopcontacten
 - 2 dubbele stopcontacten
 - 1 TV aansluiting
 - 1 telefoonaansluiting
 - 1 aansluiting internet
 - thermostaatleiding
 - videofoon & deurbel
- keuken :
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 dubbel stopcontact boven werkblad
 - 1 voeding voor elektrische kookplaat, 1 voeding voor vaatwasser, 1 voeding voor frigo en 1 voeding voor (combi)oven
- slaapkamer 1 :
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 1 enkele stopcontact
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 TV aansluiting
 - 1 internetaansluiting
- badkamer :
 - 1 centraal lichtpunt en 1 lichtpunt boven de spiegel
 - 2 schakelaars
 - 1 enkel stopcontact
- berging :
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 voeding voor centrale verwarming, 1 voeding voor ventilatie, 1 voeding voor wasmachine en 1 voeding voor droogkast
- terras :
 - 1 lichtpunt + armatuur
 - 1 schakelaar
- In geval van een 2^{de} slaapkamer
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 1 enkele stopcontact
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 TV aansluiting
 - 1 internetaansluiting
- In geval van een 3^{de} slaapkamer
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 1 enkele stopcontact
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 TV aansluiting
 - 1 internetaansluiting
- In geval van nachthal :
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar



- Een videofooninstallatie verbindt elk appartement met de tweede inkomdeur van het gebouw.
- Aan iedere ingang deur is een drukknop met deurbel voorzien.
- Bijkomende aansluitpunten op het telefoon-, TV-distributie net of internet zijn individueel aan te vragen en worden verrekend.
- De aansluitingen op het net zijn individueel te betalen door de koper.

Art. 22 Lift:

- Elektrische lift zonder machinekamer voor 5 personen met 4 stopplaatsen.
- De lift wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de Europese richtlijn 95/16/CE door een gespecialiseerde firma.
- De liftkooi wordt als volgt afgewerkt :
 - Wanden bekleed met laminaat panelen
 - Plafond bekleed met laminaat panelen met ingewerkte verlichting
 - Rubberen vloer
 - Leuning in aluminium op achterwand of zijwand
 - Neutraal getinte spiegel (breedte +/- 60 cm x hoogte van de kooi) op achterwand of zijwand
 - Kooi front en kooi deur in roestvrij staal
- Kooideur : automatisch openende schuifdeur, automatische heropening bij hindernis.
- Kooi Bedieningsbord : tasttoetsen, alarmknop, positie aanduider, akoestisch signaal bij overbelasting
- Bordesdeuren : telescopisch openende schuifdeuren, aangedreven samen met de kooideur.
- Bordeselementen : standaardaanwijzer op de hoofdstopplaats, signalisatieplaat, weergave van doorgang op elke verdieping.
- De liftkoker wordt boven dak verlucht.
- De liftkooi is voorzien van een noodtelefoon.
- De lift wordt gekeurd door een erkende organisatie.

Art. 23: Opleveringen

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. Tijdens de oplevering zal het appartement bezemrein zijn (maar niet stofvrij) en alle ramen gewassen. Het grondig reinigen van de vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... valt ten laste van de koper.

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

De promotor bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

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

Indien de koper zich laat bijstaan door een architect, ingenieur, expert, advocaat, ... zijn alle daaraan verbonden kosten of erelonen ter zijne laste. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hier eerder aangeduide personen de promotor verbinden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtsreeks tussen koper en promotor. Alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen,



... zijn ten laste van de koper, onafhankelijk van het resultaat. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hierboven aangeduide personen en de resultaten van mogelijke testen de promotor verbinden. Vanaf het moment dat de koper zijn appartement ter beschikking krijgt van de promotor, is de koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden. Hij dient zijn eigendom als een goede huisvader te beheren.

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

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de koper met betrekking tot de geleverde werken en sluit iedere verhaal van zichtbare gebreken uit.

De definitieve oplevering gaat automatisch in minimum één jaar na de voorlopige oplevering. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement.

Vóór de oplevering van het appartement wordt het totale bedrag betaald. Er zijn geen inhoudingen mogelijk voor verdere afwerking van andere kavels, gemeenschappelijke delen, tuinen of parkings.

De promotor mag voor de afwerking van andere kavels tijdelijk water/elektriciteit gebruiken van de gemeenschap.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordien, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen waardoor lichte bartsen kunnen verschijnen. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen door de koper aanvaard te worden. Deze krimp- en zettingsbarsten zijn geen reden tot uitstellen van betaling en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de architect, bouwheer, aannemer of promotor. Om deze reden wordt aan de koper aangeraden om decoratiewerken pas 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers. De herstelling van de barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.

Art. 24: Buitenafterwerkingen

- De buitenafterwerkingen zijn als volgt voorzien :
- Buitenaanleg achterzijde gebouw :
Een laag teelaarde in de groenzones. In de tuinen op de gelijkvloerse verdiepingen wordt gras gezaaid.
- De nodige boordstenen in beton, straatkolken, lijnroosters voor afvoer van het hemelwater

Art. 25: Aansluitingen en kosten

Alle kosten voor aansluiting van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper en dienen door de koper aan de nutsvoorzieningsmaatschappij en de aannemer betaald te worden of terugbetaald aan degenen die deze heeft voorgefinancierd.

Hieronder wordt begrepen, zonder limitatief te zijn, alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststappings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), distributie/tellerkast, het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en het plaatsen van wachtkabels en buizen plaatsen, tellerkasten. De kosten voor aansluiting op de riolering worden eveneens doorgerekend aan de koper na uitvoering van de werken.

Een fee van 10% wordt in rekening gebracht.

De kosten voor de afsluitingen opgelegd in de verkavelingsakte zijn ten laste van de kopers. De metingskosten, kosten basisakte en precad zijn ten laste van de kopers.

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het contract. In geval de overheid het plaatsen van blusapparaten en branddetectoren zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, nl. huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke ten laste van de kopers vallen en wanneer ze in de gemeenschappelijke delen vallen, in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De naamhouders en belettering van de deuren en brievenbussen zijn ten laste van de VME.



Art. 26: Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele zetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de architect, de ingenieur of de aannemer. Om deze reden wordt de koper aangeraden om zijn decoratiewerken pas 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren. De bouwheer is eveneens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn rekeningen nemen.

Art. 27: Wijzigingen

De architect kan ten alle tijde wijzigingen aan het concept aanbrengen ten goede van het gebouw. De wijzigingen dienen te gebeuren in de geest van dit lastenboek. De opgelegde kwaliteit wordt nageleefd en eventuele aanpassingen hebben geen enkele minwaarde tot gevolg. De aannemer-promotor behoudt zich het recht om eventuele variëteit uitvoeringen te voorzien indien deze worden opgelegd door de administratieve overheden. Hij behoudt zich eveneens het recht om sommige in het bestek voorziene materialen te vervangen door evenwaardige.

Art. 28: Plannen, kasten en meubilair

De plannen dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomst. Er zijn kleine afwijkingen op de uitvoeringsplannen mogelijk (gezien aanbouw aan bestaande gebouwen). De voorziene uitvoeringen in huidige beschrijving, primeren op de voorzieningen, vermeld op de plannen. Bij tegenspraak of onduidelijkheden tussen plannen en lastenboek heeft het lastenboek voorrang, behalve wat de keukenuitrusting betreft waar het detailplan van de keukenbouwer per appartement richtinggevend is. Alle meubilair vermeld op de verkoopplannen zijn enkel en alleen ten indicatieve en informatieve titel. Op aanvraag en mits meerprijs kunnen deze voorzien worden.

Art. 29: Stabiliteit en oppervlakte

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

Art. 30: Meerwerken

Alle meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaande en tijdige goedkeuring door de kopers van de Variation Order i.e. de vraag tot afwijking van het originele verkoopplan. Bij de ondertekening van het Variation Order dient een voorschot van 50% betaald te worden. Het resterende saldo wordt betaald na uitvoering van de werken en/of wijziging en voorafgaand aan de voorlopige oplevering van het appartement. Alle verrekeningen op basis van de keuzes van sanitaire toestellen de keuken en de vloerbekleding gebeurt bruto ten opzichte van de voorziene handelswaarden. In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een handelswaarde, dit ten gevolge van kleine hoeveelheden, andere plaatsingswijze, meer snijverlies bij grotere formaten, ... andere afmetingen en verbanden, speciale motieven, het diagonaal en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden eveneens een wijziging in van de plaatsingsprijs. Bepaalde wijzigingen van afwerkingen en/of meerwerken kunnen eveneens aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering.

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



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

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

Indien de koper meer dan 2 keuzes maakt per keuzemateriaal, wordt de tijd voor het opmaken van de (derde of meer) verrekening aangerekend aan een uurloon van 45 €/h.

De keuze van de materialen gebeurt enkel bij de leverancier van de bouwheer. Dit geldt onder meer voor de elektriciteitsinstallatie, sanitaire- en verwarmingsinstallatie, sanitaire toestellen, vloeren en faience, keukenmeubelen, binnendeuren,... De koper kan enkel mits akkoord van de bouwheer/ aannemer van dit principe afwijken en de werken in eigen regie uitvoeren. Dit gebeurt mits het betalen door de koper aan de bouwheer/aannemer van een compensatie bepaald aan de hand van de plannen van de bouwheer opgemaakt door de architect. Deze compensatie is gelijk aan de helft van de voorziene handelswaarde van deze niet uitgevoerde werken of minwerken. Het spreekt voor zich dat dit enkel kan voor afwerkingswerken en enkel mits akkoord van de aannemer. De werken kunnen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de privatieve en de gemene delen.

Alle werken die de koper wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement en na de betaling van de totale koopsom. Speciale voorzichtigheid dien in acht genomen te worden ten einde beschadigingen te voorkomen aan de gemeenschappelijke delen alsook aan de overige privatieve delen van het gebouw. Indien de koper, zonder medeweten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dat geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat zijn werk betreft. De werfverzekering ABR polis voorziet enkele dekking voor de aannemers en onderaannemers die aangesteld zijn door de bouwheer en niet voor de aannemers die rechtstreeks aangesteld zijn door de koper. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De bouwheer stelt een afgevaardigde aan die alle besprekingen met de koper uitvoert. De koper dient zicht te schikken naar de algemene planning der werken om deze besprekingen te voeren. Alle eventuele wijzigingen dienen met de bouwheer of zijn afgevaardigde besproken te worden. Alle documenten dienen voor de uitvoering ondertekend te worden, evenals eventuele min- of meerwerken.

Art. 31: Werfafsluitingen/bezoek aan de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds op eigen risico plaats en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaald kan uitoefenen tegen de bouwheer. Tijdens het weekend en de vakantiedagen inde bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.



DECREET TIJDELIJKE EN MOBIELE WERKPLAATSEN

Volgens de bepalingen van het KB van 25/01/2001 (verschenen in het staatsblad van 07/02/2001) betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen wordt een veiligheidscoördinator aangesteld voor:

- opstellen veiligheids- en gezondheidsplan 'ontwerp'
- openen, bijhouden en aanvullen coördinatiedagboek
- opmaken Post Interventie Dossier

Het post-interventie dossier wordt bij de definitieve oplevering overhandigd aan de syndicus.



KEUZEMATERIALEN

- TEGELS :

- Vloertegels in alle lokalen, behalve in de woonkamer en de slaapkamer(s) : te kiezen uit een gamma van tegels met particuliere aankoopprijs tot 30,- €/m². (niet geplaatst – exclusief B.T.W.) met bijpassende plinten, formaat 30/30-40/40-45/45. Gewone plaatsing. Andere formaten of speciale legpatronen kunnen prijsaanpassingen tot gevolg hebben.
- Halfmassief parket dikte 14 mm in woonkamer en slaapkamer(s), gekleefd op chape met plinten type schilderplint 70/14 mm, handelswaarde 45 €/m² (niet geplaatst – exclusief B.T.W.)
- Muurtegels in badkamer : te kiezen uit een gamma van tegels met particuliere aankoopprijs tot 30,00 €/m². (niet geplaatst – exclusief B.T.W.), formaat 20/20-30/30
- Muurtegels in keuken boven werkblad : te kiezen uit een gamma van tegels met particuliere aankoopprijs tot 30.00 €/m². (niet geplaatst – exclusief B.T.W.), formaat 20/20-20/25

Toonzaal voor keuze van tegels :

Intercarro
Xavier De Cocklaan 30, 9830 Sint-Martens-Latem
T 09/245 22 32

- VAST KEUKENMEUBILAIR :

- Het keukenmeubilair en de keukentoestellen zijn voorzien tot een bedrag van de opgegeven particuliere aankoopprijs.
- Eventuele wijziging in materialen zijn mogelijk, mits verrekening op basis van de voorziene waarde.
- Onderstaande handelswaarden zijn voorzien in de appartementen voor meubels + toestellen :

Handelswaarde appartement 1 en 2 slaapkamers : 6.000 € - ex. BTW
Prijzen geleverd en geplaatst, ex BTW

Handelswaarde appartement 3 slaapkamers : 8.000 € - ex. BTW
Prijzen geleverd en geplaatst, ex BTW

Toonzaal voor keukens :

Keukens Stroo
Dendermondsesteenweg 110, 9290 Berlare
T 09/335 90 80

De koper kan zelf de indeling, afwerking en de uitrusting kiezen binnen het voorziene budget. Andere opstellingen en materialen zijn mogelijk en te verrekenen.

Het voorstel van de voorziene keuken vindt u terug in bijlage.

- SANITAIRE TOESTELLEN :

- Het badkamermeubilair en de sanitaire toestellen zijn voorzien voor een bedrag van de opgegeven handelswaarden. Eventuele wijzigingen in materialen worden verrekend op basis van de voorziene particuliere prijs :
 - Voor de appartementen met 1 slaapkamer bedraagt de voorziene particuliere aankoopwaarde van de toestellen en badkamermeubel 2.500 € - excl BTW
 - Voor de appartementen met 2 slaapkamers bedraagt de voorziene particuliere aankoopwaarde van de toestellen en badkamermeubel 3.000 € - excl BTW
 - Voor de appartementen met 3 slaapkamers bedraagt de voorziene particuliere aankoopwaarde van de toestellen en badkamermeubel 3.800 € - excl BTW



Toonzaal voor sanitaire toestellen :

SAX n.v.
Oefenpleinstraat 9, 9050 Gentbrugge
T 09/210.16.80

Afbeeldingen van de voorziene sanitaire toestellen vindt u terug in het fotoboek van Sax in bijlage.

- **BINNENDEUREN :**

- Voor alle binnendeuren van de appartementen is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 180 €/deur (enkele deur).
Deze waarde stemt overeen met de particuliere prijs, zoals opgegeven in de toonzaal, en omvat het deurblad, de inkasting, de chambranles en het hang- en sluitwerk (exclusief de plaatsing, exclusief BTW).

Toonzaal voor de binnendeuren : gegevens volgen

- **ELEKTRISCHE INSTALLATIE :**

- Het aantal stopcontacten en schakelaars is bepaald volgens de vermeldingen in het lastenboek.
- De inplanting van deze wordt afgesproken in overleg tussen de koper en de uitvoerder van de elektrische installatie.
- Het aantal lichtpunten, stopcontacten, schakelaars e.d., het type van schakelaars en stopcontacten kunnen worden gewijzigd op vraag van de koper en mits verrekening.

Uitvoerder van de elektrische installatie : gegevens volgen

- **VERWARMINGSINSTALLATIE :**

- Het type en het aantal radiatoren is vermeld onder het hoofdstuk verwarming.
- De plaats van de radiatoren wordt bepaald in overleg met de uitvoerder van de verwarmingsinstallatie.
- Wijzigingen in aantal en in plaats van de radiatoren zijn mogelijk op vraag van de koper, en worden verrekend.

Uitvoerder van de verwarmingsinstallatie : gegevens volgen

- **SANITAIRE INSTALLATIE :**

- Wijzigingen aan de sanitaire installatie is mogelijk, voor zover technisch mogelijk.
- De eventuele wijzigingen worden afgesproken met de uitvoerder van de sanitaire installatie, en worden verrekend.

Uitvoerder van de sanitaire installatie : gegevens volgen

Opgemaakt te AALTER, dd. 26/10/2020
n.v. MEVACO BOUWBEDRIJF

