



CORILUS



COMMERCIEEL LASTENBOEK

Project:	Residentie Corilus
Bouwplaats:	Hazelaarstraat 2A – 2B 9900 Eeklo
Bouwpromotor:	De Vlaeminck Bouw nv Vliegplein 27 9991 Adegem

INHOUD

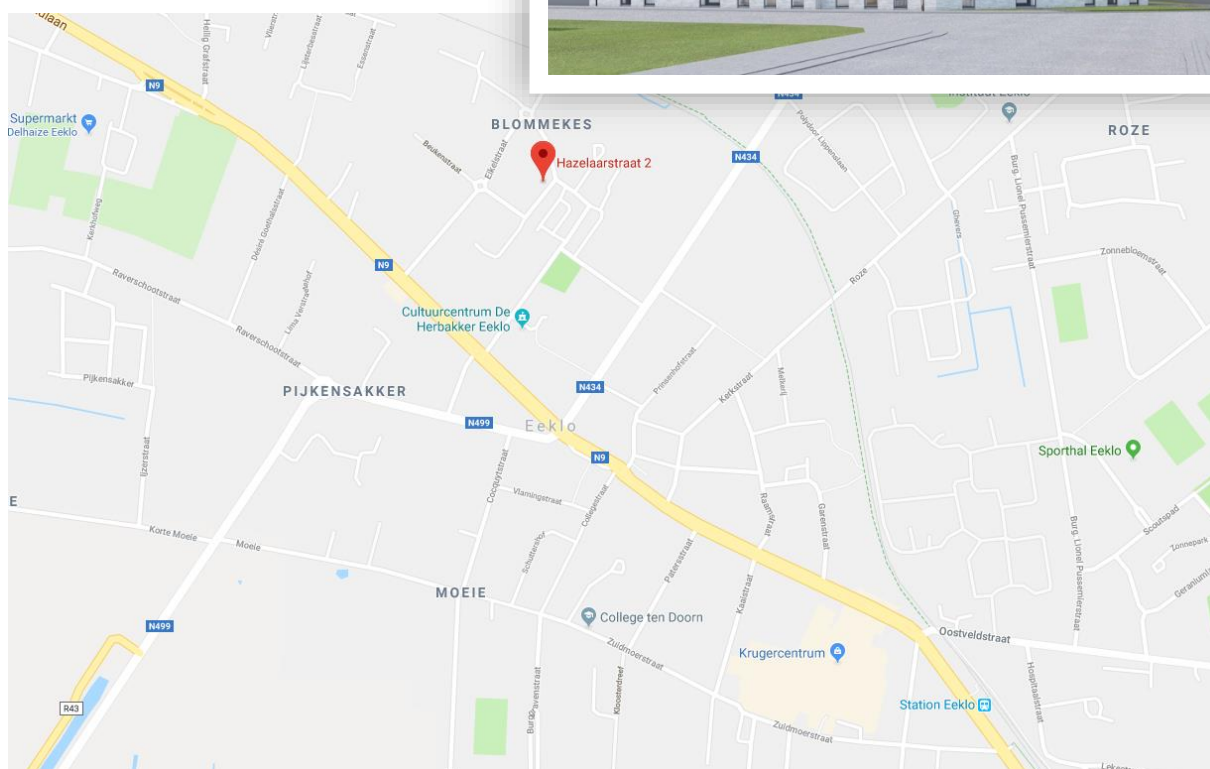
Voorstelling	2
Liggings- en inplantingsplan	3
I Liggingsplan	
II Inplantingsplan	
Samenstelling van het project	5
I Omschrijving	
II Overzichtsplannen	
Commerciële informatie over het lastenboek	9
I Beschrijving dragende constructies	
II Beschrijving appartement	
Opmerkingen	15

VOORSTELLING



LIGGINGS- EN INPLANTINGSPLAN

I Liggingsplan



II Inplantingsplan



SAMENSTELLING VAN HET PROJECT

I Omschrijving

Op het hiervoor vrijgemaakte terrein wordt een meergezinswoning met 11 appartementen opgetrokken.

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 4 wooneenheden waarvan er 2 als dokterspraktijk zullen ingericht worden. Op de eerste en tweede verdieping worden er respectievelijke 4 en 3 wooneenheden opgetrokken. De appartementen zijn te bereiken via 2 hoofdingangen waar zich de trap en de lift bevinden. De ingang in de Hazelaarstraat 2B biedt doorgang naar de achterliggende zone met gemeenschappelijke tuin en autostaanplaatsen.



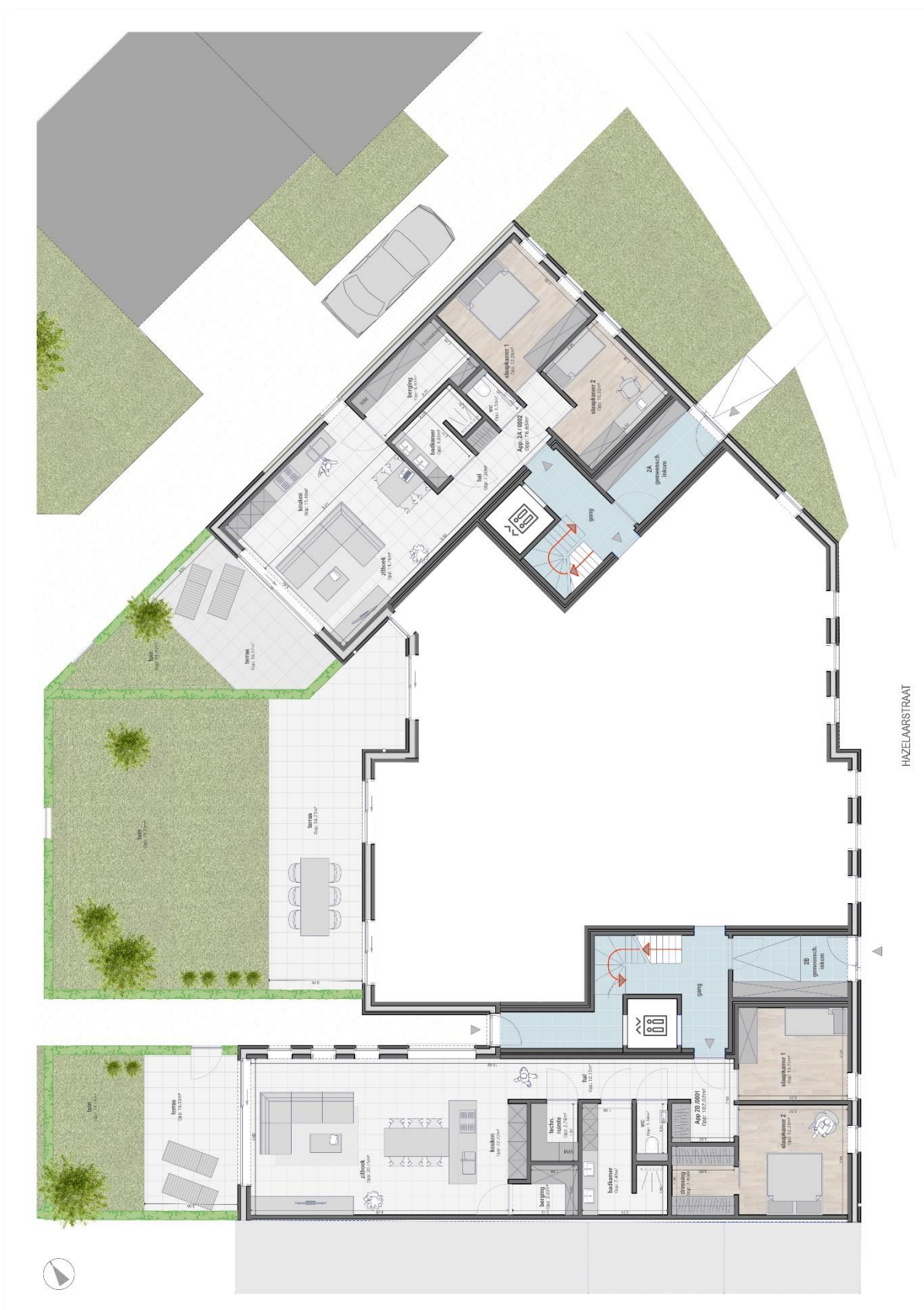
De gelijkvloerse woongelegenheden hebben een privétuin terwijl de appartementen op de verdiepingen elk een terras hebben. Bovendien kunnen alle bewoners gebruik maken van de gemeenschappelijke tuinzone.

Bij elk appartement hoort 1 autostaanplaats en ruimte in de fietsen- en afvalberging.

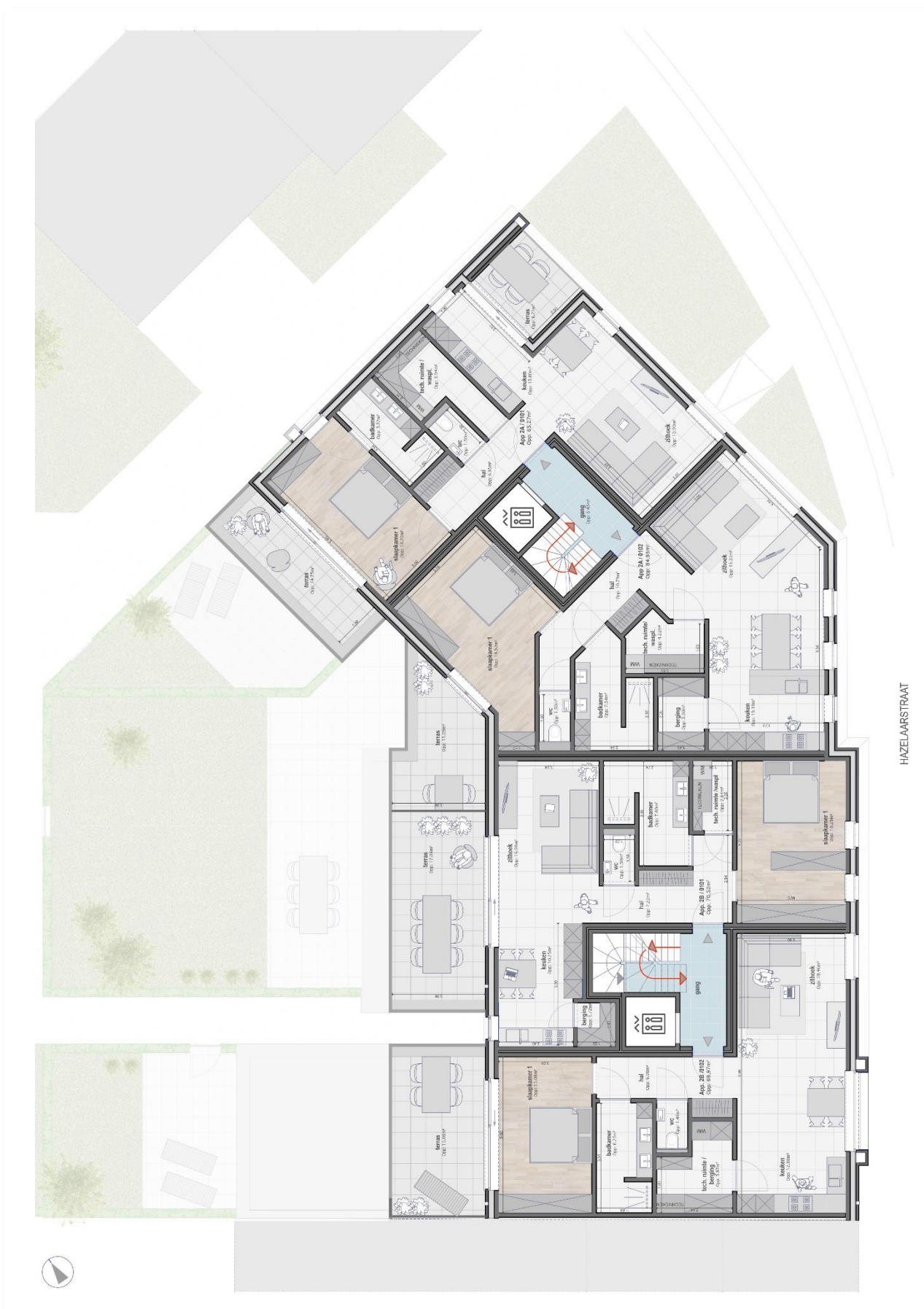


II Overzichtsplannen

1. Gelijkvloers



2. Verdieping 1



COMMERCIELE INFORMATIE OVER HET LASTENBOEK

I Beschrijving dragende constructies

1. Grondwerken

Alle nodige grondwerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de architectuurplannen worden uitgevoerd zoals een goede uitvoering van de werken vereist. Alle af te voeren grond wordt gestort op erkende stortplaatsen, dit volgens de geldende regelgeving betreffende "uitgegraven bodem". De grondwerken omvatten het bouwrijp maken van het terrein voor de start der werken evenals de aanzet van de funderingen en de werfafsluiting. Hierbij wordt verstaan zowel de afbraakwerken van de bestaande gebouwen, evenals het schoren van omliggende gebouwen en de voorlopige verdichtingswerken der gemene muren, de volledige werfinrichting evenals de voorlopige aansluiting op het water- en elektriciteitsnet, het nivelleren van het terrein, uitgraven der funderingen en rioleringen en de afvoer van alle overtollige gronden en puin.

2. Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid overeenkomstig de adviezen van de grondsonderingen en de stabiliteitsingenieur LIME bvba. De stabiliteitsingenieur berekent de nodige stabiliteit en het draagvermogen en tekent vervolgens in detail de beton- en wapeningsplannen uit voor de uitvoerende aannemer. In casu worden de funderingen uitgevoerd als een algemene funderingsplaat in gewapend beton. Tijdens de uitvoering der funderingen worden eveneens de nodige verdichtingswerken ter voorkoming van opstijgend vocht, evenals de aarding voor de elektriciteit voorzien.

3. Putten en rioleringen

Deze worden uitgevoerd volgens de stedelijke of gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen zodat deze een normale afvoer van het afval- en regenwater verzekert. Deze buizen worden uitgevoerd in PE, PVC, gres en/of beton volgens de geldende voorschriften en volgens het inzicht van de ontwerper van deze infrastructuurwerken. Er zijn 2 septische putten voorzien van 6000l en 2 regenwaterputten van 10.000l. Hergebruik van het regenwater is voorzien voor gemeenschappelijk gebruik met betrekking tot de gemeenschappelijke buitenkraan en irrigatie van de groengevel.

4. Metselwerk

Het metselwerk wordt uitgevoerd naargelang zijn bestemming:

- . Dragende snelbouwstenen van 14cm dikte worden voorzien als dragende muren in voor- en achtergevel, scheidings- en binnenmuren in de verschillende bouwlagen volgens de plannen.
- . Snelbouwstenen van 9cm dikte voor alle niet-dragende wanden.
- . Alle prefab- of ter plaatse gegoten betonlateien zijn voorzien aan de raam- en deuropeningen.
- . Het parament van voor- , achter- en zijgevels worden conform de vermelding op de plannen uitgevoerd in strengpers/handvorm gevelsteen waarvan het kleur bepaald wordt door de architect. Deze steen wordt in een benaderende kleur opgevoegd.

5. Structuur in gewapend beton

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken, dragende wanden en eventueel andere bouwelementen (zoals terrassen) worden uitgevoerd in beton, conform de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit en voldoen aan de Europese en Belgische normen terzake. Eventueel worden op voorschrift van het studiebureau stabiliteit ook staal en/of dragend metselwerk gebruikt. De dragende structuur wordt gedetailleerd op de stabiliteitsplannen van het gebouw. De aanduidingen van de dragende structuur op de architectuur- en verkoopplannen zijn aldus zuiver informatief.

6. Thermische en akoestische isolatie

De constructie van het gebouw voldoet aan de EPB-norm inzake energieprestatie. Met de EPB-norm wil de overheid de realisatie stimuleren van energiezuinige en comfortabele gebouwen. Bij een gebouw met een laag E-peil wordt een aanzienlijke energiebesparing gerealiseerd, wat gunstig is voor het leefmilieu en de energiefactuur van de koper. Het opgelegde E-peil voor het gebouw is E50. Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van de oriëntatie, de verdieping, enz. en zal definitief per appartement worden vastgelegd (na de bouw) in een attest op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studiebureau. Dit attest wordt na de oplevering van het appartement overhandigd aan de koper.

De gevelwanden worden uitgevoerd met PIR (polyisocyanuraat) of gelijkwaardig. De ontdubbelde woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemende delen) worden voorzien van minerale wol isolatie.

Voor wat betreft de lucht- en contactisolatie, is de akoestische norm voor woongebouwen tussen de wooneenheden boven en naast elkaar van toepassing, waarbij voldaan wordt aan minstens het Normaal Akoestisch Comfort volgens desbetreffende tabellen.

De volledige vloerafwerking wordt van de constructie gescheiden door een

contactgeluidsisolatie die ook verticaal tot plintheogte wordt opgetrokken. Zo wordt een 'zwevende vloer' bekomen. Gezien het beperkt gebruik worden alle trappen in de gemene delen aanzien als noodtrappen.

7. Hellend/plat dak

De draagstructuur van het hellend dak is uitgevoerd in houten dakspanten. De dakopbouw zelf is traditioneel en bestaat van binnen uit een onderdak, panlatten en keramische tegelpannen (kleur en type te bepalen door de architect).

8. Zink- en dakwerken

De afvoeren van het gebouw worden in zink uitgevoerd en worden verankerd op de gevel met beugels. De voorziene diameter is 10 cm.

Alle nodige hulpstukken zijn eveneens inbegrepen.

9. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen in een door de ontwerper gekozen RAL-kleur. De gebruikte profielen zijn van hoogwaardige kwaliteit en garanderen een dichtheid voor water, lucht en geluid.

Het buitenschrijnwerk is voorzien in een dubbele, isolerende beglazing met een U-waarde van 1.0 W/m²K.

De dorpels onder de deuren en onder de ramen op het gelijkvloers zijn in blauwe hardsteen.

De buitendorpels onder alle raamopeningen op verdieping worden eveneens in aluminium met dezelfde kleur als de raamprofielen voorzien.

10. Terrassen

Alle terrassen worden voorzien van een borstwering volgens de nadere uitwerking van de ontwerper, cfr. de aanduidingen op plan.

De keuze van de terrasafwerking is uniform voor heel het gebouw en wordt bepaald door de ontwerper.

II Beschrijving appartement

1. Inkom

De private brievenbus en de deurbel bevinden zich in de gemeenschappelijke inkomhallen.

2. Binnenafwerking

De plafonds en binnenmuren van het appartement worden "klaar voor de schilder" bezet met (spuit)pleister. De dagkanten van de ramen worden uitgepleisterd, alle buitenhoeken worden supplementair verstevigd met hoekprofielen. Met "klaar voor de schilder" wordt bedoeld dat alle wanden na de nodige schuur-, opstop- en egalisatiewerkjes kunnen worden geschilderd of behangen. Waar nodig worden de muren voorzien van bezetting met een waterafstotende cementmortel.

3. Chape, vloer- en wandbetegeling

In alle appartementen worden isolerende chapes voorzien met een dikte van 10 cm. Daarop wordt een gewapende chape van 8cm dik geplaatst waarboven de verschillende vloerafwerkingen geplaatst worden.

In de basisprijs van elk appartement zijn de levering en plaatsing van de hieronder beschreven vloeren met plinten opgenomen. Andere materialen, formaten of plaatsing kunnen aanleiding geven tot een verrekening.

De vloerbekleding van de appartementen bestaat uit een volkeramische tegel van 30€/m² (handelswaarde exclusief BTW en plaatsing, volgens netto-oppervlakte, plinten inclusief). In de slaapkamers is een laminaatvloer voorzien van 20,00 €/m² (handelswaarde exclusief BTW en plaatsing, volgens netto-oppervlakte).

In de badkamers wordt een witte wandbetegeling van 25€/m² (handelswaarde exclusief BTW en plaatsing, volgens netto-oppervlakte) geplaatst tot aan het plafond ter hoogte van bad/douche.

Vloerbekledingen afhankelijk van het droogproces van de chapes zoals parket, vinyl ... zullen om kwaliteitsredenen het voorwerp uitmaken van een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn.

4. Sanitair

De toevoerleidingen voor koud en warm water worden uitgevoerd in kunststofbuizen, vertrekkende vanaf de waterteller tot aan de voorziene toestellen. De afvoerbuizen voor de diverse sanitaire toestellen, wasmachine, gootsteen en boiler zijn uitgevoerd in harde PVC en verlijmd aan iedere verbinding. Alle sanitaire toestellen zijn in de showroom van de leverancier van de bouwheer vrij te kiezen. De totale voorziene handelswaarde voor alle nodige toestellen bedraagt 3500€ excl. BTW en plaatsing.

De levering en plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de koopprijs.

5. Centrale verwarming op gas

De appartementen worden individueel uitgerust met centrale verwarming werkend op aardgas, zowel voor de verwarming als voor de warmwaterproductie. Het principe berust op een tweepijpssysteem in kunststofbuizen. De ketel is een condenserende hoogrendementsgaswandketel. De volledige installatie wordt berekend door het studiebureau, dit teneinde een bevredigend resultaat te bekomen qua gevraagde kamertemperaturen, aantal radiatoren en vermogen van de ketel. De kamertemperaturen (22°C voor de leefruimte, keuken en eventueel bureau; 24°C voor de badkamer; 18°C voor de slaapkamers) worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur en bij een stooktemperatuur van 70°C.

De verwarmingslichamen type Henrad standaard of gelijkwaardig, zijn in grootte en plaats te bepalen door het studiebureau en in overleg met de bouwheer. Deze zijn sowieso voorzien van een thermostatische kraan en muuraansluiting. Bediening van de verwarmingsinstallatie gebeurt door één digitale kamerthermostaat in de leefruimte. Mits meerprijs kan gekozen worden voor een vloerverwarming of combinatie van beide.

6. Ventilatie

Het appartement worden geventileerd door een vraaggestuurd ventilatiesysteem (type C+). Hierbij wordt verse lucht aangevoerd door ventilatieroosters boven de ramen en wordt de afvoer vraaggestuurd (op basis van luchtvochtigheid en CO) geregeld via ventilatiemonden in verschillende ruimtes. Type en dimensionering te bepalen door architect in samenspraak met EPB-verslaggever.

7. Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van elk appartement is vlak en heeft, in combinatie met de deuromlijsting, een brandweerstand van EI30 zoals opgelegd door de brandweervoorschriften in de bouwvergunning. De deur is voorzien van een spionoog en een 3-puntsslot.

De binnendeuren 200 €/stuk (handelswaarde exclusief BTW inclusief plaatsing) zijn van het type schilderdeur en scharnieren, slot, kruk en krukplaat zijn inbegrepen. Net zoals bij de materiaalkeuze van het sanitair kunnen de kopers bij de leverancier van de bouwheer eveneens opteren om de voorziene deuren te vervangen door designdeuren. Meerprijzen hieromtrent worden eveneens voorafgaandelijk besproken en bepaald.

8. Elektriciteitsinstallatie

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

In de technische ruimte wordt een individuele zekeringkast geplaatst. De tellers worden geplaatst in tellerkast in de daartoe voorziene gemeenschappelijke technische ruimte en ieder appartement krijgt zijn individuele teller met tweevoudig uurtarief. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig en worden geplaatst op aangepaste hoogte.

De lichtpunten worden geplaatst zoals voorzien op het technisch plan en dit volgens de keuze van de architect. De lichtpunten zijn aan plafond, wand of in het meubilair voorzien. Schakelaars bedienen de hierna vermelde lichtpunten en zijn vakkundig opgesteld.

9. Keuken

Er wordt een keuken voorzien met een handelswaarde van 7.500 € excl. BTW inclusief plaatsing. Indeling van de keuken, inrichting en de keuze van de toestellen is volledig vrij te kiezen bij de leverancier van de bouwheer.

In functie van de indeling van de ruimte en het voorzien van de leidingen werd wel al door de architect een idee uitgewerkt conform de plannen in bijlage.

10. Parkeerplaatsen en buitenafwerking

Voor elke woonentiteit is een private parkeerplaats in grasdallen voorzien. Deze is te bereiken via de gemeenschappelijke oprit. Deze bestaat uit een waterdoorlatende verharding. De gemeenschappelijke tuinzone en de fietsenberging zijn voor gemeenschappelijk gebruik en inbegrepen in de verkoopprijs.

OPMERKINGEN

Plannen en beelden

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandig zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigt.

De beelden uit onderhavig lastenboek en publiciteitscampagnes kunnen afwijkingen vertonen met de werkelijkheid. Indien dit het geval zou zijn, dan heeft de tekst van onderhavig lastenboek steeds voorrang op de beelden.

Wijzigingen van gebruikte materialen en plannen

De werken zullen door de bouwheer uitgevoerd worden met materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect of de bevoegde administratieve overheden behoudt de bouwheer zich het recht wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijziging geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

Materialen en toestellen vermeld in onderhavig lastenboek die op het moment van uitvoering niet meer leverbaar zijn, mogen door de bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen en toestellen.

Erelonen van de architect

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de overeenkomst en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect.

Tellers – Taksen en – Nutsaansluitingen

Alle kosten voor de algemene installatie (aanleg, aansluiting, keuring, ...) van de nutsvoorzieningen en rioleringen zijn ten laste van de koper. Eventuele bouwaksen worden afzonderlijk aan de koper aangerekend.

Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren.

Opkuis

De lokalen zullen bezemschoon opgeleverd worden na een eerste oppervlakkige opkuis. De grondige opkuiswerken die nodig zijn vooraleer een eerste bewoner zijn intrede neemt in de assistentiewoning zijn volledig lastens de koper.

Zetting van het gebouw

De koper erkent op de hoogte te zijn dat zich in een nieuw gebouw krimp- en zettingsbarsten kunnen voordoen. Dit is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect, bouwheer of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Deze zettingen kunnen zich eveneens voordoen in het schilderwerk en/of vliesbehang.

Meubilering

De meubilering in de privatieven ingetekend op het typeplan en op alle beelden is niet voorzien (met uitzondering van de keukeninrichting en badkamermeubel) en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

Toegang tot de werf

De koper kan slechts toegang nemen tot de bouwwerf na uitdrukkelijk voorafgaande schriftelijke toelating van de bouwheer.

Bouwpromotor:

De Vlaeminck Bouw nv
Vliegplein 27
9991 Adegem

**Contactpersoon:**

Wouter Dekemel
0485/42 51 83
wouter@devlaeminckbouw.be

Architect:

Tim Oost
Schoolstraat 29
9950 Waarschoot

