

De Zeven Rozen

Verkoopslastenboek



1. ALGEMEEN

1.1 LIGGING

Adres: Rozenlaan nr 8 en Hoogkamerstraat nr 34, 9140 Temse. Kadastraal gekend 1^{ste} afdeling, sectie B, nummers 896 C5, 896 T5, 896 S5, met een oppervlakte van 2.651m².

1.2 INLEIDING

Er wordt de Koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden, inclusief keukenmeubilair en toestellen, sanitaire toestellen, betegeling en vloerbekledingen (met uitzondering van schilderwerken, los meubilair en ingemaakte kasten, zie beschrijving hierna).

Deze afwerkingsmaterialen zijn door de koper vrij te kiezen – mits een eventuele meerprijs afhankelijk van de keuze - bij de firma's die met grote zorg door de Bouwheer, bijgestaan door zijn Architect, werden geselecteerd.

Deze afwerking wordt uitgevoerd door de eigen aannemers van de Bouwheer.

1.3 OMVANG EN OPVATTING VAN HET PROJECT

1.3.1 Ligging en inplanting

Het terrein is momenteel braakliggend. Het terrein werd in het verleden als garage gebruikt. De garage is gesloopt en het terrein werd gesaneerd. Het terrein wordt aan de noord en oost kant gekenmerkt door bestaande gebouwde scheidingsmuren. Deze muren worden in het plan behouden. Aan de west en zuidkant van het terrein zijn erfafscheidingen in de vorm van draden aanwezig. Deze draadafsluitingen worden aangevuld en voorzien van hoge hagen richting de naburige percelen om de privacy te bewaken.

Er worden 3 gebouwen in het plan voorzien. Twee gebouwen worden ingeplant op de rooilijn aan de Rozenlaan met een gelijke diepte als de bestaande bebouwing aan de Rozenlaan. Het derde gebouw wordt ingeplant op het binnengebied, evenwijdig aan de Roeland Lefevrestraat. De afstand tussen het derde gebouw en de gebouwen aan de Rozenlaan bedraagt minimaal 9m. Onder de drie gebouwen ligt een doorlopende parkeergarage.

De aanwezige parkeerplaatsen en de brandwegen op het terrein worden voorzien in graskunststofplaten of verhard gras, zodat verharding tot het minimum herleid wordt.

1.3.2 omvang van de gebouwen

Gebouw A:

Het gebouw is gelegen aan de Rozenlaan en wordt gebouwd aansluitend aan de garage van huisnummer 4. Het gebouw heeft een bouwhoogte van twee bouwlagen aan de straat met een terugliggende bouwlaag in het dakvolume.

In het gebouw zijn totaal 5 appartementen aanwezig, 1 appartement is van het type 1 slaapkamer, 3 appartementen zijn van het type twee slaapkamers en 1 appartement is van het type twee slaapkamers met een logeerkamer.

De appartementen op begane grond krijgen een private tuin, de appartementen op de eerste verdieping krijgen een ruim terras op het zuiden. De platte daken op de tweede verdieping worden ingezet als dakterras voor het dakappartement.

Gebouw B:

Grenzend aan gebouw A wordt een tweede gebouw voorzien van drie bouwlagen met een terugliggende bouwlaag in de dakverdieping.

In het gebouw zijn totaal 6 appartementen aanwezig, 5 appartementen zijn van het type twee slaapkamers en 1 appartement is van het type twee slaapkamers met een logeerkamer.

De appartementen op begane grond krijgen een private tuin, de appartementen op de eerste en tweede verdieping krijgen een ruim terras op het zuiden. De platte daken op de derde verdieping worden ingezet als dakterras voor het dakappartement.

In de plint van het gebouw is de inrit naar de parkeergarage en een hoogspanningscabine opgenomen.

Gebouw C:

Gebouw C is gelegen op het binnengebied, evenwijdig aan het appartementengebouw langs de Roeland Lefevrestraat. Het gebouw wordt voorzien van twee bouwlagen met een terugliggende bouwlaag in de dakverdieping.

In het gebouw zijn totaal 10 appartementen aanwezig, 1 appartement is van het type 1 slaapkamer, 7 appartementen zijn van het type twee slaapkamers en 2 appartementen zijn van het type drie slaapkamers.

De appartementen op begane grond krijgen een private tuin, de appartementen op de eerste verdieping krijgen een ruim terras. De platte daken op de tweede verdieping worden ingezet als dakterras voor de dakappartementen.

De parkeergarage:

In de kelder is plaats voor 26 parkeerplaatsen (waarvan 2 aangepaste parkeerplaatsen), 21 private bergingen, een collectieve fietsenberging, een huisvuillokaal en de nodige technische bergingen voor plaatsing van de tellers.

1.3.3 Architectonisch concept

De bebouwing wordt uitgevoerd in een archetypische bouwstijl met traditionele materialen en integreert zich in het straatbeeld.

Een aantal thema's worden verder uitgewerkt.

Eenheid in verscheidenheid:

De aanvraag betreft drie gebouwen welke duidelijk herkenbaar als eenheid ontworpen zijn. Hierdoor wordt samenhang in het plangebied verkregen. Toch speelt verscheidenheid in het ontwerp ook een duidelijke rol waardoor maat en schaal van bebouwing en de site voldoende gevarieerd is om herkenbaarheid te waarborgen en hiermee een behaaglijke woonkwaliteit te bekomen. Zoals aangegeven is de verscheidenheid op een genuanceerde manier bewerkstelligd door fijndetaillering in de architectuur en baksteentint te wijzigen.

Geleding:

De bebouwing heeft een archetypische opbouw in plint, lijf en kop. De gebouwen zijn verankerd aan hun omgeving door de plint, hebben een soortelijk gewicht in het lijf en worden op een volwaardige manier beëindigd door middel van een specifiek gearticuleerde beëindiging. De beëindiging wordt vorm gegeven door een gearticuleerde dakrand en een terugliggende bouwlaag.

Gevelopeningen:

De gevelopeningen zijn ontworpen als gaten in een doorgaande gevel. De gevelopeningen hebben een verticale verhouding om aan te sluiten bij het archetypische karakter van de woningen in de Rozenlaan. Het raamritme van de gevelopeningen ondersteunt de geleding van de bebouwing. Een voornamelijk verticale geleding van de ramen, een verbijzondering van de hoeken van de gebouwen en een evenwichtige positie en ritme van de ramen vormen de insteek bij het ontwerp van de gevels.

Materiaalgebruik en detaillering:

Er wordt gebruik gemaakt van esthetisch waardevolle materialen welke lang mee kunnen gaan en op een mooie manier verouderen. Baksteen is hierin het leidende materiaal. Fijndetaillering in de bebouwing wordt door middel van architectonisch beton gematerialiseerd. Balkons vormen geen louter toegevoegde elementen, maar worden vanuit het ontwerp van de gevel gepositioneerd en gematerialiseerd. In de architectonische uitwerking van de bebouwing wordt extra aandacht besteed aan de detaillering.

Aanleg niet bebouwde ruimte:

In de niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingezet op het groene parkachtige karakter van de site. In de verharding wordt onderscheid gemaakt in drie types. De rijbaan wordt uitgevoerd in een klinkerverharding met open voegen om waterdoorlatendheid te optimaliseren en het woonkarakter van de site te benadrukken. De parkeerplaatsen voor bezoeker worden aangelegd in grasdallen waardoor bij niet gebruik een natuurlijk aanzicht bekomen wordt en water maximaal kan infiltreren in de bodem. De

terrassen worden in een klinkerverharding uitgevoerd. Deze verharding is beperkt qua oppervlakte zodat de impact op het watersysteem eerder beperkt is.

De tuin wordt natuurlijk aangelegd met een glooiing in het landschap als waterretentiegebied, hoger groen in de vorm van struiken tegen de blinde gevels welke de scheiding vormen naar de aanpalende burens. Waar geen tuilmuren op de scheiding staan, worden hoge inlandse hagen geplant. Waar ruimte is om goede bomen te planten, worden op het terrein hoogstammige inlandse bomen geplant. De tuinen bij de appartementen worden omzoomd met groenblijvende inlandse hagen. Deze hagen zullen laag zijn, zodat het onderlinge sociale contact tussen de bewoners wordt bewerkstelligd.

1.4 VOORBEREIDENDE WERKEN

De architectuuropdracht van het project wordt uitgevoerd door Raven Architectuur BV

De studies van de stabiliteit gebeurt door Nico Terryn BV

De studie van de technische installaties, de energieprestaties (EPB) en de ventilatieverslaggeving gebeurt door Studiebureau Schoonackers BV

De veiligheidscoördinatie ontwerp en uitvoering (VC) gebeurt door Ivo Van Hoya BV

De Bouwheer kan deze ontwerpers steeds vervangen door ontwerpers met gelijkwaardige kwalificaties.

1.5 VERKOOPPLANNEN: MEETSISTEEM

De plannen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem (NBN B 06-002 (1983)).

De appartementen worden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 'Gebruiksoppervlakte van een woning' van bovenvermelde norm; namelijk vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheiding tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern.

Raamnissen kleiner dan 0,5 m² worden hierbij niet in mindering gebracht.

Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement; technische kokers gelegen tussen twee verschillende appartementen worden voor 50% bij elk appartement gerekend.

De terrassen worden opgemeten van de buitenkant van de buitenmuur tot aan de buitenkant van de scheidingwand met het appartement.

Op de verkoopplannen zijn de afmetingen, maten en oppervlaktes slechts bij benadering aangegeven zodat afwijkingen in de uitvoering steeds mogelijk zijn. De Koper dient dan ook rekening te houden met afwijkingen in de gebeurlijk op de plannen vermelde afmetingen maten en oppervlakten ten opzichte van de uitvoering ervan.

1.6 ONDERHOUD VAN DE GEKOCHTE GOEDEREN

Teneinde te verzekeren dat de Kopers de door hen aangekochte kavels als een "goede huisvader" onderhouden, overhandigt de Verkoper, op het moment van de oplevering, de "Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen" aan de Koper. De Koper dient zich bij het onderhouden van zijn aangekochte Kavel aan de voorgeschreven onderhoudsmethoden te houden. Deze Gids maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

2. CONSTRUCTIE

2.1 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

2.1.1 Grondwerken en grondwaterverlaging

Om de grondwerken te kunnen uitvoeren dient eerst het niveau van het grondwater te worden verlaagd. Hiertoe worden de nodige pompen geïnstalleerd.

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De overbodige hoeveelheid grond wordt afgevoerd van de site. Waar nodig wordt er een grondkering geïnstalleerd. Om de funderingen en liftput te kunnen bouwen, worden indien nodig de ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van de vroegere bebouwing verwijderd.

2.1.2 Funderingen

De fundering van het gebouw bestaat uit een algemene funderingsplaat in beton en dit volgens de uitvoeringsplannen opgemaakt door de Stabiliteitsingenieur.

De liftputten wordt uitgevoerd in wanden gevormd met ter plaatse gestort gewapend beton. Deze liftputten vormt een waterdicht geheel.

2.1.3 Kelder

De buitenwanden van de kelder worden uitgevoerd in betonnen wanden (overeenkomstig de plannen van de Stabiliteitsingenieur) die samen met de betonnen kelderplaat een waterdichte kuip vormen. De binnenwanden worden uitgevoerd in gemetste betonblokken die nadien worden opgevoegd. Deze betonblokken, net als de betonnen buitenwanden blijven zichtbaar en worden niet geschilderd.

2.2 BOVENBOUW

2.2.1 Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de gevelmuren, enkele binnenwanden en de appartementscheidende wanden. Deze wanden zijn aangeduid op de plannen van de stabiliteitsingenieur.

De draagstructuur wordt voor zover als mogelijk in metselwerk uitgevoerd, bestaande uit kalkzandsteen, betonblokken of geperforeerde bakstenen. Waar nodig voor de stabiliteitsingenieur, worden er betonnen wanden, betonnen kolommen of draagbalken voorzien.

2.2.2 Vloerplaten

De betonnen vloerplaten worden meestal uitgevoerd met geprefabriceerde breedplaten als verloren bekisting gebruikt, waarop ter plaatse beton wordt gestort. De aannemer kan deze als variatie ook volledig in ter plaatse gestort beton uitvoeren.

De totale dikte van de betonplaten is verschillend, afhankelijk van de overspanningen. Voor de afdek van de kelder worden er mogelijk ook holle welfsels gebruikt.

2.2.3 Draagstructuur dak

Het dak is van het type plat dak. De draagstructuur bestaat uit geprefabriceerde breedplaten als verloren bekisting, waarop ter plaatse beton wordt gestort; De aannemer kan deze als variatie ook volledig in

ter plaatste gestort beton uitvoeren. Bovenop de draagstructuur wordt een hellingschape geplaatst met isolatie en een dakdichting.

De dakopstanden worden uitgevoerd in metselwerk bestaande uit cellenbetonblokken.

2.2.4 Binnenmuren in appartementen

Deze wanden zijn niet dragend. Ze worden uitgevoerd in gipsblokken of volgens het principe van holle scheidingswanden.

In geval van gipsblokken worden deze nadien geplamuurd zodat deze wanden behang klaar zijn.

In het geval van de holle wanden worden deze gevormd door een metalen skelet hetwelke langs beide zijden wordt voorzien van een dubbele gipskartonplaat van ieder 12.5mm dikte. De metalen structuur wordt volledig opgevuld met isolatieplaten van 5 cm dikte. De totale dikte van deze holle scheidingswanden is 10 cm. In de vochtige ruimten (zoals badkamer bijvoorbeeld) worden er voor de buitenste platen waterbestendige platen van 12.5 mm dikte gebruikt. De voegen tussen de buitenste platen onderling worden dichtgesmeerd zodat deze behangklaar zijn.

Daar waar nodig voor de brandveiligheid van het gebouw, worden de gewone gipskartonplaten vervangen door gipskartonplaten met aangepaste brandeisen (vb ter hoogte van technische schachten).

De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd als een akoestische scheidingswand. Ze zijn opgebouwd uit twee van elkaar gescheiden wanden in metselwerk bestaand uit geperforeerde baksteen, kalkzandsteen of betonblokken mogelijk in combinatie met een wand in gipsblokken. Tussen deze twee wanden wordt een isolatieplaat met een dikte van 4 cm geplaatst die zowel de nodige thermische als akoestische eigenschappen bezit.

2.2.5 Plafonds

Standaard worden er plafonds voorzien met een vrije hoogte van ca. 2,50 m.

In sommige zones zoals de badkamer, inkomhal, keuken... kan er, al dan niet lokaal, een verlaagd plafond of omkasting worden gerealiseerd met gipskartonplaten of in MDF, voor de inbouw van onder meer de verluchtingskanalen of technieken in het algemeen. De vrije hoogte is in dat geval dus lokaal lager.

In de bergingen in de appartementen worden er geen verlaagde plafonds of omkastingen voorzien en blijven alle leidingen en kanalen in het zicht. In de bergingen worden de plafonds niet afgewerkt met pleisterwerk en blijft de betonstructuur in het zicht.

2.2.6 Gevels

De gevels bestaan uit gevelmetselwerk dat nadien wordt opgevoegd.

Het gevelmetselwerk zelf is opgebouwd volgens het principe van een geventileerde en geïsoleerde spouwmuur. Het parament bestaat uit een gemetselde gevelsteen volgens keuze van de Architect. Achter de gevelsteen bevindt er zich de geventileerde luchtspouw. Vervolgens wordt de isolatie geplaatst die in overeenstemming met de EPB verslaggever werd bepaald. Deze isolatie wordt geplaatst tegen het binnenspouwblad in geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, snelbouwsteen of beton.

In de gevel kunnen er eveneens sierlijsten aangebracht worden in architectonisch beton of natuursteen.

2.2.7 Trappenhuizen

De gemeenschappelijke trappen worden uitgevoerd in glad bekist beton. In iedere trede is een antislipneus ingewerkt. De onderkant van de trappen blijft in zichtbaar blijvend beton. De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

2.2.8 Thermische isolatie

De energetische prestaties van de gevels, de vloerplaten, de daken, het buitenschrijnwerk en het glas voldoen aan de EPB vereisten ten tijden van de aanvraag van de omgevingsvergunning 2021.

Het project gaat een stap verder en voldoet aan de B(ijna) E(nergie) N(eutrale) -eisen. Het te behalen E-peil, kenmerkend voor de energieprestatie, bedraagt hierbij maximaal E30.

Het S-peil mag maximaal S31 bedragen. Het 'S-Peil' of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het zegt hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de woning een efficiënte vorm heeft. Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor een appartement en niet voor een appartementsgebouw.

2.2.9 Dakbedekking

De dakbedekking bestaat uit een afdichting in bitumen of EPDM of gelijkwaardig. Het dak wordt niet als groendak ingericht omwille van het hergebruik van het regenwater voor de toiletten van de gelijkvloerse appartementen.

2.2.10 Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn schuiframen, draai, draai/kip, kip of vaste ramen in PVC of aluminium, voorzien van een winddichte profilering en aangepast beslag.

Vanuit de woonkamer naar het terras wordt een opengaand raam of schuifraam voorzien met een opstap van maximaal 25 cm. Per vertrek is er minimum één opengaand raam voorzien, met uitzondering van de badkamers, toiletten en bergingen. De Bouwheer behoudt zich het recht voor de indeling van de ramen aan te passen in functie van de Architectuur.

2.2.11 Vensterdorpels

De vensterdorpels langs de buitenzijde zijn vervaardigd uit architectonisch beton, natuursteen of aluminium.

2.2.12 Glaswerken

Het klaar glas is van het type dubbele beglazing en heeft een U_g van maximum 1.1 W/m²K. Waar nodig volgens de norm STS38.08.57 is er veiligheidsbeglazing voorzien tegen doorvallen.

2.2.13 Riolering en aflopen

De riolering en aflopen worden uitgevoerd in PEHD-leidingen of PVC buizen wanneer deze zich ondergronds bevinden.

Om onderhoud mogelijk te maken worden er op een aantal strategische posities toegangsputten voorzien.

De regenwaterafvoerpijpen die in het zicht blijven worden in zink uitgevoerd.

2.2.14 Balustraden

De borstweringen worden voorzien in staal, glas of aluminium, geplaatst aan de buitenzijde op de terrassen en als borstwering bij de ramen. Alle borstweringen worden gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen, op datum van de bouw aanvraag.

2.2.15 Terrassen

Op het gelijkvloers worden de terrassen uitgevoerd met betonnen klinkers of terrastegels, dewelke op een onder- fundering in gestabiliseerd zand worden geplaatst en met wit zand opgevoegd.

De terrassen op de eerste en tweede verdiepingen worden uitgevoerd in architectonisch beton of natuursteen. Dit architectonisch beton is tevens de vloerafwerking van de terrassen. Er wordt geen afzonderlijke waterdichting, noch vloerafwerking aangebracht.

Op de dakterrassen worden er de nodige bitumineuze dichtingslagen en isolatie geplaatst conform de richtlijnen van de Architect en EPB verslaggever.

De terrasafwerking bestaat uit tegels die op tegel dragers worden geplaatst. De voegen blijven open. De keuze van de tegels wordt bepaald door de architect.

2.2.16 Oppervlakte-afwerkingen appartementen

De plafonds worden bepleisterd met een dunpleister indien er een betonnen structuur is, met uitzondering van de berging. Op een houten draagstructuur wordt er vooreerst een stucanet geplaatst die nadien bepleisterd wordt of wordt er gipskartonplafond geplaatst.

De binnenmuren worden afgewerkt met een dunpleisterlaag in het geval van beton of metselwerk. In het geval van de gipskartonwanden of gipswanden wordt er geen afwerkingslaag voorzien. Enkel worden de voegen van de gipskartonwanden geplamuurd en worden de vijs gaten opgestopt. Ter plaatse van bewegingsvoegen in eenzelfde vlak (bv. tussen twee verschillende materialen) dient de schilder van de Koper een zichtbare voeg of een wapeningsnet op de bepleistering aan te brengen. De voeg kan door de schilder met een elastische en overschilderbare voegspecie opgevuld worden. De 'buitenhoeken' van de muren worden in alle gevallen versterkt met een gegalvaniseerd metalen hoekprofiel.

Door het "leven" van een nieuw opgericht gebouw kunnen er in de wanden en de bepleistering scheuren ontstaan die onvermijdelijk zijn. Bijgevolg wordt het aangeraden de schilder werken ten vroegste twee jaar na de oplevering te laten uitvoeren, op een ogenblik dat het gebouw zich "gezet" heeft en meestal minder nieuwe scheuren te verwachten zijn. De Koper wordt aangeraden om de voegen tussen het plafond en de muren van een profiel te voorzien omwille van de mogelijke scheurvorming. De aangekochte kavel wordt niet geschilderd opgeleverd. De Koper wordt erop gewezen dat de muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te kunnen schilderen en/of behangen zonder voorbehandeling (bijvoorbeeld: kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf toegemaakte sleuven, ...). Eventuele schilder- en/of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor rekening van de Koper zelf uitgevoerd te worden.

2.2.17 Ondervloeren (chape)

De vloeropbouw van de privé-vertrekken zijn voorzien van een akoestische isolatielaag tegen contactgeluiden, waarop een "zwevende" uitvullingslaag wordt aangebracht. Hierop wordt de uiteindelijke vloerbekleding geplaatst. Deze uitvullingslaag wordt gewapend om scheurvorming te beperken.

2.3. AKOESTISCHE CONCEPTIE

De akoestiek in het gebouw, meer bepaald de luchtgeluidsisolatie tussen ruimten, de contactgeluidisolatie tussen ruimten, de geluidisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, is conform de Belgische Norm NBN S01-400-1:2008 'Akoestische criteria voor woongebouwen', voor normaal akoestisch comfort. Deze akoestische norm voor woongebouwen legt strenge akoestische eisen op.

Om deze comforteisen te realiseren, is een veelheid van maatregelen ingezet:

- De scheidingswanden tussen appartementen bestaan uit een dubbele wandconstructie met tussenvoeging van 4cm geluidsabsorberende minerale wol;
- de scheidingswanden met de centrale circulatiekernen zijn zware betonwanden, die de akoestische eisen overtreffen;
- de isolatie van loopgeluiden wordt bekomen door een zwevende gewapende chape, aangebracht op een doorlopende laag contactgeluidisolatie, die eveneens tegen alle wanden omhoog geplooid wordt;
- liftgeluiden zijn geïsoleerd door de zware kern, de centrale inplanting, en door trillingsdempende maatregelen aan de liftgeleiding en het motorgedeelte;
- sanitaire toestellen zoals bad en douche zijn geplaatst op de zwevende chape;
- wanden van technische schachten zijn uitgevoerd om geluiden in de schacht te isoleren en om de geluidsisolatie tussen appartementen onderling intact te houden;
- de ramen, de beglazing en de diverse aansluitingen in de gevel zijn ontworpen conform de geluidsisolatie vereist door de norm;
- de vooropgestelde criteria zijn deze voor elementen zonder doorgangsdeuren en/of openingen.

De geplaatste deuren zijn geen geluidsisolerende deuren. De inkomdeur is wel een brandwerende en veiligheidsdeur zodat de geluidsisolatie hierdoor wordt verbeterd.

De geluidisolatie tussen de gemeenschappelijke circulatie en de private ruimten in het appartement, alsook de geluidisolatie binnen het appartement zelf, voldoet hierdoor strikt genomen niet aan de Belgische Norm NBN S01-400-1:2008, maar geeft in de praktijk wel een toereikend akoestisch comfort.

3. AFWERKING GEMENE DELEN

3.1 INKOMDEUREN

De beglaasde inkomdeur in de inkomhal op het gelijkvloers van het gebouw wordt geopend via de videofooninstallatie.

3.2 INKOMHAL

De inkomhal wordt met zorg ontworpen door de architect en zullen worden afgewerkt met duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen. De wanden en plafonds worden bepleisterd en vervolgens geschilderd. De vloer bestaat uit een kwalitatieve tijdloze, keramische tegel gekozen door de Architect en de Bouwheer.

3.3 TRAPZALEN

De wanden worden bepleisterd en worden vervolgens volledig geschilderd. De trappen zelf worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen en voorzien van een antislipneus. De onderkant van de trapsleden en de plafonds worden niet gepleisterd, noch geschilderd. Zij blijven in onbehandeld beton. De traphallen voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid, en worden voorzien van de nodige evacuatiepictogrammen.

De nodige trapleuningen worden voorzien in aluminium of staal en dit in overeenstemming met het ontwerp van de Architect en de geldende brandvoorschriften.

3.4 LIFTHALLEN OP DE BOVENVERDIEPINGEN

De lifthallen op de verdiepingen zijn volledig afgewerkt. De vloer bestaat uit een kwalitatieve tijdloze, keramische tegel gekozen door de Architect en de Bouwheer.

De wanden en plafonds worden volledig bepleisterd en nadien geschilderd.

De lifthallen zijn voorzien van evacuatiepictogrammen en een schuimsnelblusser.

De brandsirene en brandmelders worden geplaatst zoals opgelegd door de brandweer.

3.5 ELEKTRICITEIT GEMENE DELEN

De gemene delen worden voorzien van lichtarmaturen. De verlichting wordt geschakeld aan de hand van trappenhuisautomaten en bewegingsdetectoren. Teneinde het onderhoud van de gemene delen te vergemakkelijken, wordt er een stopcontact voorzien telkens op de eerste verdieping.

3.6 REGENWATERRECUPERATIE

In de gemeenschappelijke delen of in de kelder is er een dienstkraan voorzien die gevoed wordt met regenwater.

3.7 LIFT

Er wordt per gebouw minstens één elektromechanische liftinstallatie voorzien, beantwoordend aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften. Deze liften staan ingetekend op de plannen van de Architect. De liftkooi is telkens geschikt voor minstens zes personen en wordt voorzien van vloer-, plafond- en wandbekleding, verlichting, spiegel en veiligheidssysteem. De bordesdeuren worden geschilderd.

4. TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE APPARTEMENTEN

ALGEMEEN

De collectoren van de verwarming, warm en koud water, worden niet omkast, evenals de elektrische borden en de andere technische installaties. De technische installatie wordt zo veel als mogelijk in de berging opgesteld.

4.1 CENTRALE VERWARMING

Elk appartement beschikt over zijn eigen verwarmingsinstallatie, nl. een warmtepomp van het type lucht/water. Elk appartement beschikt eveneens over een elektronische ruimtethermostaat met schakelklok voor dag/nachtregeling. De thermostaat is opgesteld in de living.

De appartementen worden verwarmd met vloerverwarming. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator voorzien. De warmteverliezen worden berekend voor een buitentemperatuur van -8°C en met als lokaaltemperaturen: living en keuken 22°C; slaapkamers 20°C; badkamers 24°C;

4.2 SANITAIRE WARMWATERBEREIDING

De warmwaterbereiding gebeurt via een boiler geïntegreerd in de warmtepomp.

4.3 DRINKWATERVOORZIENING

De appartementen zijn aangesloten op de drinkwaterleiding van de gemeente Temse. Elk appartement beschikt over een individuele waterteller opgesteld in één van de watertellerlokalen in de kelder.

4.4 REGENWATERRECUPERATIE

In de appartementen op het gelijkvloers wordt het toilet en een dienstkraan op het terras gevoed met regenwater. Indien het regenwater opgebruikt is, dan wordt er overgeschakeld op stadswater via een gemeenschappelijke waterteller.

Het totale verbruik wordt gemeten per appartement via tussenmeters. De kosten gekoppeld aan dit verbruik worden nadien verrekend door de syndicus aan de eigenaars van ieder gelijkvloers appartement.

4.5 SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie zal voldoen aan de woonbehoeften en aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften. De basistoestellen zijn voorzien van kraanwerk. De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in polyethyleen en worden aangesloten op de afvoerkolommen in de verticale schachten.

Aansluitingen voor vaatwasmachine en wasmachine zijn standaard voorzien in elk appartement. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast; eventuele droogkasten moeten dus zelf condenserend zijn.

De installatie van afvalvergruizers of dergelijke, waarbij vermalen huishoudelijk afval in de afvoerleidingen terecht komt zijn strikt verboden.

4.6 VENTILATIE

De ventilatie wordt gewaarborgd door een mechanisch ventilatiesysteem van het type D. Deze voldoet aan het ventilatiedecreet en de EPB regelgeving.

Afvoer gebeurt in alle lokalen waar er vocht- en/of geurproductie is (o.m. keuken, badkamer, WC). Toevoer gebeurt via de slaapkamers en living. Er komt per appartement een luchtgroep, zodat een individuele instelling van het debiet per appartement mogelijk is (hoge stand, lage stand, ...).

4.7 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Elk appartement heeft een eigen elektriciteitsteller van de nutsmaatschappij. De tellers worden centraal opgesteld in een tellerlokaal in de kelder van het gebouw. Een teller van 230 Volt, 50 Ampère is standaard voorzien. De aansluitingskosten zijn ten laste van de Koper. De voedingskabels tussen de tellers en de verdeelborden in de appartementen zijn standaard voorzien. De verdeelborden in de appartementen worden opgesteld in de berging indien mogelijk en zijn uitgerust met de nodige beveiligingsautomaten en differentieelschakelaars in overeenstemming met de van toepassing zijnde normen en voorschriften. Elk appartement is voorzien van een aarding conform de reglementeringen ter zake. Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte teller voorzien per gebouw en één voor de ondergrondse delen.

De installatie bevat geen lichtarmaturen of lampen in privatieve delen. De lichtarmaturen voor de terrassen, en de plaatsen waar deze lichtarmaturen worden voorzien, worden door de architect van het project bepaald teneinde eenvormigheid te vrijwaren en zijn begrepen in de prijs van het appartement. De elektrische bekabelingen ter hoogte van de voeding en bediening van de plafondverlichtingspunten worden geplaatst onder de cementdekvloer van de bovenliggende appartementen.

4.8 VIDEOFOON EN TOEGANGSCONTROLE

Elk appartement is uitgerust met een videofoon waarmee het slot van de buitendeur van het gebouw op het gelijkvloers kunnen worden bediend. Aan de toegangsdeuren van de appartementen is een aparte beldruknop voorzien.

4.9 TELEFOONVERDELING / INTERNET

Elk appartement is voorzien van een telefoon/internet contactdoos in de leefruimte en in de slaapkamer, verbonden met een centraal verdeelpunt in de berging van het appartement. De appartementen zijn verbonden met de centrale verdelers, opgesteld in de kelder. De Koper zal zelf instaan voor het aanvragen van de benodigde aansluitingen en alle hiermee verbonden kosten.

4.10 TV-DISTRIBUTIE

Elk appartement is voorzien van een aantal TV-contactdozen overeenkomstig de voorschriften van de distributiemaatschappij. De contactdozen zijn verbonden met een centraal aansluitpunt in de berging van het appartement. De aansluiting op het TV-distributienet is ten laste van de Koper.

4.11 VERLICHTING EN STROOMVOORZIENING IN DE APPARTEMENTEN

Het elektriciteitsplan van de appartementen wordt opgemaakt conform de onderstaande tabel. Alle stopcontacten en schakelaars zijn van het inbouwtype. De lichtpunten zijn voorzien op 230 V zonder verlichtingstoestellen.

De appartementen zijn standaard uitgerust als volgt:

Zijn voorzien, in zoverre deze plaatsen voorkomen in het appartement.

Living

- 2 lichtpunten aan het plafond (zit en eethoek) enkele richting.
- 7 stopcontacten op plintheogte.
- 1 TV aansluiting.
- 1 tel/data aansluiting.

Keuken

- 1 lichtpunt onder hangkasten voor inbouwverlichting.
- 1 lichtpunt enkele richting aan plafond.
- 3 stopcontacten boven werkblad met aarding.
- 1 aansluiting voor de koelkast.
- 1 aansluiting voor de vaatwasmachine.
- 1 aansluiting voor de microgolf.
- 1 aansluiting voor de oven.
- 1 aansluiting voor de keramische kookplaat.
- 1 aansluiting voor de dampkap.

Hal

- 2 lichtpunten dubbele richting.
- 1 deurbel met naamplaat in de gemeenschappelijke hal.
- 1 videofooninstallatie + deuropener.
- 1 stopcontact op plintheogte.
- Autonome rookmelder op lithium batterij met 10 jaar garantie.

WC

- 1 lichtpunt enkele richting.

Berging

- 1 lichtpunt enkele richting.
- 1 stopcontact op plintheogte.
- 1 stopcontact voor verwarmingsketel.
- 1 stopcontact voor ventilatieunit
- 2 stopcontacten, voor aansluiting van wasmachine en droogkast (condensatie-type).
- 1 dubbel stopcontact voor aansluiting Telenet, Belgacom of andere apparaten.
- Verdeelbord met automatische zekeringen, differeentieel schakelaar.

Badkamer/doucheruimte

- 1 lichtpunt enkele richting centraal aan plafond (badkamer)
- 1 lichtpunt lavabokast enkele richting (badkamer en douche) + schakelaar.
- 2 stopcontacten met aarding.

Per slaapkamer

- 1 lichtpunt dubbele richting centraal aan plafond.
- 3 stopcontacten op plintheogte.
- 1 extra aansluitpunt voor tv-distributie en 1 voor telefoon/data.

5. BASISAFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

5.1 INLEIDING

De detaillering voor de uitvoering van de werken wordt integraal door de architect van de Verkoper bepaald.

5.2 AFWERKINGEN

5.2.1 Inkomdeur

De EI1 waarde van de deur is minimum 30'.

De deur wordt voorzien van een europrofiel veiligheidscilinder, een veiligheidsrosas, een deurkruk aan de binnenzijde en een deurknop aan de buitenzijde. Het deurbeslag is voorzien in inox. Noch de inkomdeur, noch het beslag kunnen worden gewijzigd om een uniform uitzicht te behouden in de gemeenschappelijke delen.

Het deurblad heeft meerdere sluitpunten.

Het kassement wordt uitgevoerd in waterbestendige multiplex of een gelijkwaardig materiaal.

Het deurkader en deurblad wordt aan de zijde van de gemeenschappelijke delen volledig geschilderd.

5.2.2 Keukens

De levering en plaatsing van de keuken, keukentoestellen en alle toebehoren:

De standaard technische voorzieningen zijn inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement. De keukens worden gekozen in een toonzaal opgelegd door de bouwheer.

- Elektrische voorzieningen: zie punt 4.11
- Afvoerleidingen: Een afvoer voor spoelbak met geïntegreerde afvoer voor vaatwasser. Een centrale toevoer voor spoelbak en vaatwasser.
- De corpussen en kastdeuren worden uitgevoerd in melamine. Het werkblad bestaat uit laminaat en heeft een dikte van 38 mm.
- De kastdeuren worden bediend met een cilindervormige trekker.
- Iedere keuken is standaard voorzien van volgende toestellen:
 - een inductie kookplaat met tiptoetsen,
 - een combi microgolf oven,
 - een koelkast,
 - een recirculatie dampkap,
 - een vaatwasmachine,
 - een spoelbak met een ééngreepsmengkraan.

De handelswaarde per keuken bedraagt:

Voor de appartementen met rechte keukenwand (C0.1, C0.2, C0.3, C0.4, C1.1, C1.2, C1.3, C1.4): 7.000 € (excl. BTW)

Voor de appartementen met keukeneiland (A0.1, A0.2, A1.1, A1.2, B0.1, B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, C2.1, C2.2): 9.000 € (excl. BTW)

Voor de appartementen met U-keuken (A2.1, B3.1): 9.000 € (excl. BTW)

5.2.3 Sanitair

De handelswaarde voor alle sanitaire toestellen per appartement bedraagt:

Voor de 1 slaapkamer appartementen (A0.2, C0.1): 3.650 € (excl. BTW)

Voor de 2 slaapkamer appartementen (A0.1, A1.1, A1.2, B0.1, B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, C0.2, C0.3, C0.4, C1.1, C1.2, C1.3, C1.4): 3.650 € (excl. BTW)

Voor de 2 slaapkamer appartementen met bureau (A2.1, B3.1): 4.350 € (excl. BTW)

Voor de 3 slaapkamerappartementen (C2.1, C2.2): 6.010 € (excl. BTW)

De standaard technische voorzieningen zijn inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement. De sanitaire toestellen worden gekozen in een toonzaal opgelegd door de bouwheer.

5.2.4 Vloerbekleding en plinten

In de appartementen is er een tegelvloer voorzien met een handelswaarde van 35 €/m² (excl. BTW).

Deze worden geplaatst met doorlopende standaard grijze voegen. Afmetingen tegels tussen 35 op 35 cm en 60 op 60 cm per tegel.

Grotere of kleinere tegels dan hierboven aangegeven, andere legpatronen of specifieke voegkeuren kunnen leiden tot een hogere plaatsingskost.

De geplaatste plinten zijn van het type stenen plinten. De handelswaarde bedraagt 10 €/m . Deze plinten zijn voorzien op alle muren behalve waar er wandtegels voorzien zijn en achter de keukenkasten.

5.2.5 Wandbetegeling

De wanden zijn afgewerkt conform artikel 2.3.16.

De wandbetegeling wordt geplaatst met doorlopende standaard witte voegen en wordt afgeboord met pvc stopprofielen. Afmetingen tegels tussen 20 op 20 cm en 30 op 60 cm per tegel. Grotere of kleinere tegels dan hierboven aangegeven, andere legpatronen, stopprofielen in ander materiaal of voegkleuren kunnen leiden tot een hogere plaatsingskost.

De handelwaarde voor de levering bedraagt 25 €/m² (excl. BTW)

Voor één en twee slaapkamer appartementen (A0.1, A0.2, A1.1, A1.2, A2.1, B0.1, B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B3.1, C0.1, C0.2, C0.3, C0.4, C1.1, C1.2, C1.3, C1.4) wordt 5m² tegelwerk per appartement voorzien, voor drie slaapkamer appartementen (C2.1, C2.2) wordt 8m² tegelwerk per appartement voorzien. Extra tegelwerk wordt verrekend.

5.2.6 Binnendeuren

De deurbladen met holle kern hebben een standaardhoogte van 211.5 cm, breedte afhankelijk van de locatie en de functie. Ze zijn van het type schilderdeur. Onderaan de deuren is er waar nodig een spleet voorzien onder de deur ten behoeve van de goeie werking van de ventilatie van het appartement.

Waar nodig voor de brandweer, worden zij uitgevoerd in een brandwerende versie.

Het deurbeslag is voorzien in aluminium.

De kassamenten zijn vervaardigd uit watervaste multiplex of MDF.

De handelswaarde per binnendeur bedraagt 290,00 € (excl. BTW).

6. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

art. 1

Het is de Koper van een appartement of een parking ten strengste verboden om voor de Voorlopige Oplevering der werken van zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Verkoper, andere aannemers of leveranciers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren. Het niet naleven van de bepalingen van dit artikel ontslaat de Verkoper van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de Koper voor wat betreft de in opdracht van de Verkoper uitgevoerde werken.

art. 2

De basisakte, de verkoopsakte, het verkoopscompromis, onderhavig lastenboek, de plannen en de Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen vullen elkaar aan. Indien zich tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de verschillende documenten voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet uitdrukkelijk opgesomd of beschreven worden in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Evenzeer is het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet in de verkoopprijs begrepen.

art. 3

Indien door de Koper, met voorafgaande schriftelijke instemming van de Verkoper, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de Verkoper aangestelde aannemers en leveranciers, dan moeten de goederen, de materialen en het materieel die deze aannemers of leveranciers nodig zouden hebben, door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de Verkoper, zijn aannemers of leveranciers, en zonder verplichting om eventuele ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

De Koper en de door hem aangestelde aannemers of leveranciers zijn hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de Verkoper, de individuele eigenaars of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw voor alle schade aan kavels en uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met hun tussenkomst. De Koper en de door hem aangestelde aannemers of leveranciers zullen de Verkoper tevens volledig vrijwaren voor elke mogelijke vordering door derden voor vergoeding van hinder en schade aan kavels en uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met hun tussenkomst.

De Verkoper draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de Koper zelf laat uitvoeren of voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van uitgevoerde leveringen of werken.

De aanvang der werken door een aannemer die door de Koper werd aangeduid, houdt de goedkeuring door de Koper in van de toestand waarin het appartement, de handelsruimte of de parking zich bevindt en sluit elke mogelijke latere betwisting uit.

Eventuele opmerkingen van een door de Koper aangestelde aannemer moeten, op straffe van verval, door de Koper voorafgaandelijk aan het uitvoeren van enig werk door deze aannemer, per aangetekend schrijven aan de Verkoper bekend worden gemaakt. Elke aannemer die door de Koper wordt aangeduid, dient geregistreerd en afdoende verzekerd te zijn en dit te blijven gedurende de uitvoering van de werken.

art. 4

Indien de Koper beslist een bepaalde afwerking zelf uit te voeren, staat hij eveneens in voor de uitvoering van de voorbereidende werken (bijvoorbeeld: bij het plaatsen van tegels moet de wand met een voorstrijklaag worden behandeld, het plaatsen van soepele voegen, het plaatsen van afsluitprofielen, ...).

art. 5

Het is de Koper verboden rechtstreeks contact op te nemen met de aannemers of leveranciers van de Verkoper en aanduidingen of wijzigingen aan hen mede te delen. Alle informatie dient aan de Verkoper te worden meegedeeld. Deze zal het nodige doen om de informatie te verspreiden onder de uitvoerders. Bij gebreke hieraan zal enkel de Koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

art. 6

Alle kosten en erelonen voor bijstand of advisering van de Koper door een architect, ingenieur, expert, advocaat of dergelijke, zijn ten laste van de Koper. In geen geval zal enige uitspraak of handeling van een hierboven aangeduide persoon de Verkoper binden. Tevens zijn alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen, ... onafhankelijk van hun resultaat ten laste van de Koper. In geen geval zal enige

uitspraak of daad van een hierboven aangeduide persoon of de resultaten van mogelijke testen bindend zijn ten aanzien van de Verkoper zonder diens uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord.

art. 7

De Koper erkent en aanvaardt dat de Verkoper de voorgestelde leveranciers steeds vrij mag vervangen door andere (gelijkwaardige) leveranciers.

art. 8

De Koper erkent en aanvaardt dat de Verkoper de voorgestelde merken en types van materialen steeds vrij mag vervangen door andere gelijkwaardige merken en types.

art. 9

De Koper wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer het algemeen concept van het gebouw op het gebied van akoestiek, branddichting, stabiliteit, ... niet mag wijzigen en de voorschriften van de architect en de studieburelen van de Verkoper te allen tijde moet respecteren. De Verkoper raadt de Koper aan bij alle werken steeds een architect en een studiebureel te consulteren.

art. 10

Na de Voorlopige Oplevering dient de Koper de Verkoper, zijn afgevaardigden, aannemers... steeds toegang te verschaffen tot zijn Kavel om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de werken na de opmerkingen bij de Voorlopige Oplevering is niet tijdsgebonden: de Verkoper heeft het recht deze werken samen met de andere kavels uit te voeren. De aannemer mag, na toestemming van de Verkoper, voor het uitvoeren van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de Koper maken.

art. 11

Vanaf het ogenblik dat de Koper zijn kavel ter beschikking krijgt van de Verkoper, is de Koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden, en dient hij zijn kavel als een goed huisvader te beheren. De Verkoper zal te allen tijde ervoor zorgen dat de Koper zijn kavel kan bereiken. Indien er nog werken worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen en in de naburige kavels, zal de Koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De Koper kan hiervoor geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn kavel. De Koper zal zich tevens aan het werfreglement moeten houden.

art. 12

Het appartement wordt borstelschoon en behangklaar afgeleverd tenzij anders en schriftelijk overeengekomen. Behang- en/of schilderwerk in de appartementen is door de Koper te voorzien na Voorlopige Oplevering.

art. 13

De Kopers mogen de werf niet betreden zonder voorafgaandelijk akkoord van de Bouwheer. De Koper is zelf als enige verantwoordelijk voor alle directe en indirecte (lichamelijke) schade die zich kan voordoen bij het betreden van de werf.

art. 14

In geval van een dispuut zijn enkel de rechtbanken van Gent bevoegd. (Nederlands)