



In't Park

Commercieel lastenboek C blok

Dit Commercieel Lastenboek verschaft de individuele kopers van de privatieve delen een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. De bouwheer en de architect hebben het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard.

INHOUDSTAFEL

Inhoud

1.	ALGEMEEN	4
2.	RUWBOUWWERKEN	7
3.	DAKWERKEN	9
4.	BUITENSCHRIJNWERK.....	9
5.	BINNENSCHRIJNWERK	10
5.1	Deuren	10
5.2	Gordijnkasten en meubilair.....	10
6.	PLEISTERWERKEN EN WANDAFWERKINGEN.....	11
6.1.	Wanden	11
6.1	Plafonds	11
7.	VLOERAFWERKINGEN EN FAIENCE	11
7.1	Algemeen.....	11
7.2	Akoestische en thermische vloerisolatie	11
7.3	Chape	12
7.4	Vloerbekleding.....	12
7.5	Wandbetegeling.....	12
7.6	Terrasafwerking	13
7.7	Bevloering gemeenschappelijke delen.....	13
8.	KEUKENS	13
8.1	Algemeen.....	13
9.	SANITAIRE INSTALLATIES	14
9.1	Leidingen	14
9.2	Toestellen	14
10.	ELEKTRISCHE INSTALLATIES.....	14
10.1	Aarding van het gebouw	14
10.2	Elektrische uitrustingen	15
10.3	Beschrijving van de elektrische installaties - appartementen.....	15

10.4	Beschrijving van de elektrische installaties – gemene delen:.....	16
10.5	Liftinstallaties	16
10.6	Verlichtingstoestellen	16
11.	CENTRALE VERWARMING	17
11.1	Algemeen.....	17
11.2	Warmtepomp	17
12.	VENTILATIE EN VERLUCHTING	17
12.1	Ventilatie appartementen	17
13.	BRANDBEVEILIGING.....	17
14.	SCHILDERWERKEN.....	18
15.	Prijs en betaling.....	18
16.	VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	18
16.1	Algemeen.....	18
16.2	Wijze van opleveringen	19

1. ALGEMEEN

1.1 Bouwteam

- Opdrachtgever: IMMOTOP BVBA
Terweststraat 24
9180 Moerbeke
Tel: 0474/529494
Mail: info@immotop-moerbeke.be

- Ontwerper: a154
Distelstraat 30
9000 Gent

- Studiebureau stabiliteit:

- Veiligheidscoördinator: Vepabo BVBA
Zeshoekstraat 82
9190 Stekene

- EPB-adviseur: Vepabo BVBA
Zeshoekstraat 82
9190 Stekene

1.2 Ligging

Het project is gelegen te dorpsstraat 103-105 , op slechts 500 meter van het centrum van Stekene. In't Park ligt vlakbij de afrit Kemzeke van de E34 en langs de openbaarvervoerlijnen richting Hulst, Sint-Niklaas, en Antwerpen.

1.3 Project

Het project omvat 11 appartementen en een ondergrondse parking voor 22 wagens met een afvallokaal, beiden onder blok B. De bovengrondse ruimte omvat de bezoekersparking en de privatieve fietsenstalling.

1.4 Aansluiting nutsvoorzieningen

Elk appartement heeft een individuele aansluiting op het elektriciteits-, en waternet. De kosten van de nutsmaatschappijen en de aannemers voor de levering en plaatsing van meters, tellerborden, etc., de kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen in privaat of openbaar domein ten dienste van het project, en de aansluitingskosten op het openbaar net zijn ten laste van de koper en nog niet inbegrepen in de koopprijs. Dit geldt tevens voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten en nutsmaatschappijen. De aanvragen voor de individuele in dienst stellingen gebeuren door de bouwheer.

Het verbruik tot en met de voorlopige oplevering is ten laste van de bouwheer. Bij de voorlopige oplevering worden de meterstanden tegensprekelijk genoteerd en dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. Na overname kan hij indien gewenst van leverancier veranderen. De overdracht van de teller van de gemene delen gebeurt, met de syndicus, op het moment van de voorlopige oplevering der gemene delen en de aansluitingskosten worden verrekend volgens de quotiteiten.

1.5 Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de bouwheer. De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB-verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- De bij het aanvragen van stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregelgeving.

1.6 Klantenbegeleiding

1.6.1 Klantenbegeleiding - algemeen

De bouwheer wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun appartement. De klantenbegeleider van de bouwheer geeft daarom persoonlijk advies en begeleidt de koper bij de inrichting van hun toekomstig appartement:

- Als aanspreekpunt verzorgt Hij/Zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen, de leveranciers en de uitvoerders op de werf;
- Hij/Zij bespreekt samen met de koper de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming;
- Hij/Zij begeleidt de koper bij hun verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding en binnendeuren.
- De klantenbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes.

Er kunnen geen wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen (bvb. dragende muren, technische kokers) aangevraagd worden of wijzigingen die niet stroken met de basisakte, bouwvergunning of toepasselijke regelgeving. Ook wijzigingen in de gevel zijn niet toegelaten (o.a. wijziging van verluchttingsroosters, ramen, beglazing, borstweringen, terrasafwerkingen en alles wat vanbuiten uit zichtbaar is).

De bouwheer zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de vragen van de koper maar is geenszins verplicht om bepaalde wijzigingen ten aanzien van de basisuitvoering uit te voeren. De opdrachtgever zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan. De werken mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars of andere projectonderdelen meebrengen.

1.6.2 Klantenbegeleiding – offertes en termijnen

De koper die wijzigingen wenst aan te brengen, zal aan de bouwheer schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs. Keuzes voorzien binnen de basisuitvoering zijn gratis op voorwaarde dat ze tijdig besteld worden. Indien een keuze van materialen gevraagd wordt die wel binnen het voorziene budget past maar niet tijdig schriftelijk bevestigd is kan de bouwheer een meerprijsrekenen. Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een offerte. De werken worden slechts uitgevoerd na een tijdig schriftelijk akkoord van de koper.

1.6.3 Werfbezoeken

Er worden tijdens het bouwproces 2 bezoeken ingepland, één na de ruwbouwfase en één tijdens de afwerking. De koper zal hiertoe uitgenodigd en begeleid worden door de klantenbegeleider. Het is de koper om veiligheidsredenen ten strengste verboden op eigen initiatief de werf te bezoeken. De verkoper wijst in die zin alle verantwoordelijkheid af.

1.7 Administratieve bepalingen

1.7.1 De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit lastenboek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde, dit in overleg met de architect. De appartementen worden gebouwd volgens de bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische studies, ten gevolge van eisen van overheidsinstellingen of nutsbedrijven of in de gevallen zoals opgenomen in de basisakte, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen de waarde, kwaliteit en het concept van het gebouw.

1.7.2 Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen, zelf werken uit te voeren en werken te laten uitvoeren aan zijn entiteit vooraleer de oplevering van het desbetreffende privaat heeft plaatsgevonden en vooraleer de prijs, inclusief de B.T.W., en toebehoren volledig zijn betaald door de koper. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper wat zijn werk betreft.

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

1.7.4 De plannen worden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De vaste en losse meubilering en toestellen (ook op de plannen van de bouwtoelating) zijn ter illustratie.

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

1.7.6 De koper moet de bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de acht kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek dat de bouwheer tot hem richt in verband met de afwerking van de door hem aangekochte entiteit(en). Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren en dergelijke meer.

1.7.7. Dit commercieel lastenboek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper bevestigt door de ondertekening van dit commercieel lastenboek kennis te hebben genomen van de afwerking zoals hierin beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer en koper ondertekend.

1.7.8. Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met minimumtemperaturen onder de 0°C, meer dan 2 uur regen/etmaal, maximum windsnelheden boven 60 km/u, staking, oproer, etc. Deze verletdagen zijn van toepassing op de ganse duur van het bouwproces.

2. RUWBOUWWERKEN

2.1 Grondwerken

Alle grondwerken zijn voorzien in de algemene aanneming en gebeuren volgens de onderrichtingen van de raadgevende ingenieur. Grondkeerwanden (indien van toepassing) worden voorzien ter vrijwaring van schade aan bestaande constructies en wegenis. Overtollige grond wordt afgevoerd.

Er wordt op de bodem van de funderingsleuf een niet geïsoleerde koperen geleider geplaatst, in overeenstemming met het AREI. De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm² en wordt verbonden met de aardingsklemmen van de elektrische installaties in de desbetreffende meterlokalen.

2.2 Funderingen

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief. De funderingen worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

2.3 Rioleringen

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

De rioleringsleidingen zijn uitgevoerd in kunststof en worden uitgevoerd volgens de schema's en diameters bepaald door de ingenieur technieken. De standleidingen verlopen in de kokers en zijn in kunststof. Het leidingschema wordt bepaald door de ingenieur technieken of de architect.

2.4 Nutsleidingen

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie, data en telefoon), evenals de aansluitingskosten op de riolering zijn ten laste van de koper. De afrekening zal gebeuren op basis van door de bouwheer voor te leggen facturen.

2.5 Bouwwerken in beton

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit. Waar mogelijk kunnen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals wanden, platen, balken, trappen, ... De vloerplaten van de appartementen en bergingen zijn berekend voor een nuttige maximaal toelaatbare mobiele belasting van 200 kg/m².

Beton bevat luchtbelletjes en vertoont na uitdroging en uitharding scheuren. Het esthetisch en praktisch aspect van deze intrinsieke karakteristieken zijn inherent aan het systeem en worden algemeen aanvaard.

2.6 Bouwwerken in staal

Waar nodig volgens gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit.

2.7 Opgaande constructies

2.7.1. Gevels

De gevels met gevelmetselwerk worden gerealiseerd met een spouwmuur. Bepaalde gevelvlakken, zoals de retours thv de terrassen, worden uitgevoerd met een houten gevelbekleding.

- De gevels met gevelmetselwerk uitgevoerd met een spouwmuur:
 - Binnenspouwbladen in gelijkde silicaatsteenblokken of beton volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit;
 - Een spouwisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning wordt voorzien voor het bekomen van een E40;
 - Een luchtpouw;
 - Buitenspouwblad in parementmetselwerk, verlijmd in wildverband, in combinatie met banden in natuursteen thv de vloerplaten.

- Gevels met houten gevelbekleding:
 - Binnenspouwbladen in gelijkde silicaatsteenblokken of beton volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit;
 - Een spouwisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning;
 - Houten regelwerk;
 - Een luchtpouw;
 - Houten bekleding

2.7.2. Binnenwanden

Alle dragende muren worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethoden overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk, silicaatsteen of gewapend beton. De dimensionering is vastgelegd op de plannen van de ingenieur stabiliteit.

Niet-constructieve wanden worden opgetrokken in metselwerk. In natte ruimten (badkamer, douchekamer) worden de gipsmuren opgetrokken in Hydro-blokken.

De scheidingswanden tussen twee appartementen en tussen een appartement en een gemeenschappelijke hal worden ontdebeld. Tussenin wordt een akoestische isolatie geplaatst om de correcte scheiding tussen de wanddelen te verzekeren.

2.7.3. Vochtisolatie

Waar noodzakelijk zal een vochtisolatie bij de detaillering rond ramen, dorpels, e.d. toegepast worden. Er wordt eveneens isolatie voorzien tegen optrekkend vocht.

2.7.4. Draagvloeren

De aannemer zal breedvloerplaten, welfsels of gewapende betonplaten voorzien volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit. In alle appartementen wordt de onderzijde afgewerkt met spuitpleister.

3. DAKWERKEN

3.1 Algemeen

Alle dakconstructies voldoen aan de op het ogenblik van de vergunning heersende normen.

3.2 Plattedaken

De waterdichting wordt verzekerd door een dakdichtingssysteem. Inpandige terrassen worden eveneens van een waterdichting voorzien. De aannemer zal een tienjarige waarborg op waterdichting afleveren.

Een dakisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning.

3.3 Hemelwaterafvoer

De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, waar zichtbaar, met aangepaste diameter, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingsstukken met de riolering.

3.4 Dakranden en muurkappen

De dakranden worden uitgevoerd met muurafdekkappen in aluminium.

4. BUITENSCHRIJNWERK

4.1 Ramen en deuren

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, met thermische onderbreking en gemoffelde afwerking. De kleur van de raamprofielen wordt bepaald door de architect.

Waar nodig bevinden zich verluchttingsroosters boven de ramen, ifv de ventilatie wetgeving en eisen.

De raamkaders worden ingevuld met thermische beglazing ($U=1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$) en beantwoorden aan de nieuwe glasnorm NBN S 23-002 betreffende bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen. De ramen op het gelijkvloers worden allemaal uitgevoerd met gelaagd veiligheidsglas. De gekozen beglazingstypes hebben ook een goede geluidsisolerende waarde.

De openingswijze van de ramen staat aangeduid op het architectuurplan van de gevels, waarbij de openingswijze is opgetekend bekeken vanaf de buitenzijde.

De raamdorpels aan de buitenzijde worden – in functie van de situering in het gevelvlak - uitgevoerd in aluminium. De raamtabletten aan de binnenzijde worden uitgevoerd in natuursteen.

4.2 Aluminium inkomdeuren

De inkomdeuren van de hoofdingangen worden in aluminium uitgevoerd en uitgerust met deurbeslag in inox en een rolslot. Deurpompen vermijden het openstaan van de inkomdeuren.

4.3 Slagboom en sectionale poort - parking

De buitentoegang tot de ondergrondse parking wordt afgesloten met een sectionale poort, die de bezoekersparking afscheidt van de bewonersparking. De sturing van de poort gebeurt met afstandsbediening (één afstandsbediening voorzien per parkeerplaats). Een veiligheidsblokkering treedt in werking bij onvoorziene obstakels op het looptraject.

4.4 Borstwering terrassen

Afhankelijk van de situering in het gevelvlak worden de terrassen voorzien van een borstwering in ingeklemd glas.

4.5 Brievenbussen

Elk appartement is voorzien van een eigen brievenbus die al dan niet deel uitmaakt van een brievenbusgeheel. De brievenbussen bevinden zich in de gemeenschappelijke ingang samen met de videofooninstallatie en het bellenbord voor de appartementen die hun inkomdeur hebben in de respectievelijke inkomhallen. Keuze en kleur van de brievenbus te bepalen door de architect. De naamlabels op de brievenbussen en bellen worden aangebracht door de aangestelde syndicus, en zijn dus niet inbegrepen in de basis.

5. BINNENSCHRIJNWERK

5.1 Deuren

5.1.1 Binnendeuren gemeenschap

De binnendeuren zijn vlakke brandwerende schilderdeuren met tubespaan voorzien van een binnenkassament in watervast multiplex. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Afhankelijk van de situering in het gebouw hebben de deuren de opgelegde brandweerstand en een deurpomp (cfr. Brandweerverslag).

5.1.2 Inkomdeur appartementen

Elk appartement is uitgerust met een brandwerende inkomdeur voorzien van 3-puntsluiting, spionoog, veiligheidsrozas en veiligheidscylinder (3 sleutels). Deze deuren hebben de nodige brandweerstand (cfr. Brandweereisen).

De zijde van de inkomdeur aan de gemeenschappelijke hal wordt geschilderd. De koper dient de binnenzijde van de inkomdeur zelf te (laten) schilderen binnen de maand na de voorlopige oplevering.

De deurknop aan de buitenzijde van de deur wordt uniform bepaald door de architect.

5.1.3 Binnendeuren appartementen

De binnendeuren zijn gelakte tubespaan deuren (UV- en krasbestendige lak RAL 9010) en voorzien van een MDF klikkassament gelakt in RAL 9010 met rubberen strip in de slaglat.

Onder de deuren dient een spleet voorzien te worden van minimum 1cm, volgens de EPB-regelgeving teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

De binnendeuren worden voorzien van een slotkast met dag- en nachtslot voor een baardsleutel. De deur van het toilet is voorzien van een bezet/vrij slot. Deze binnendeuren kunnen worden gekozen bij portaplus. Dit met een handelswaarde van 400 € exclusief btw per deur.

5.2 Gordijnkasten en meubilair

Er zijn geen gordijnkasten voorzien. Er is geen ander meubilair voorzien dan de lager vermelde keukenkasten en badkamermeubel(s).

6. PLEISTERWERKEN EN WANDAFWERKINGEN

6.1. Wanden

De binnenwanden uit beton of metselwerk worden afgewerkt met een éénlaagse pleisterlaag, die glad wordt afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve aan deurkozijnen. De wanden worden klaar voor de schilder opgeleverd, afwerkingsgraad normaal (zoals beschreven in TV 199, uitgave WTCB 1996). De ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd.

Aangezien er geen schilderwerken worden voorzien dient de koper in te staan voor het nodige opstop- en plamuurwerk alvorens de schilderwerken aan te vatten.

Op gipswanden worden de naden en schroeven afgeschilderd.

Wanden met zichtbaar blijvend en glad opgevoegd metselwerk of beton worden niet verder afgewerkt (o.a. bergingen in kelder, technische ruimten, tellerlokalen, ...).

De wanden van de gemeenschappelijke inkomhallen op de verschillende verdiepingen worden afgewerkt met een spuitplamuur, éénlaagse pleisterlaag of met een voorzetwand in gipskartonplaten, die glad worden afgewerkt, en geschilderd.

6.1 Plafonds

In de appartementen worden de plafonds afgewerkt met spuitplamuur (prédallen) of met behulp van een éénlaagse pleisterlaag (ter plaatse gestort beton). Verlaagde plafonds worden aangeduid op de verkoopplannen en zijn uitgevoerd in gipsplaten.

De plafonds van de gemene delen zijn in pleisterwerk, met uitzondering van de technische lokalen.

7. VLOERAFWERKINGEN EN FAIENCE

7.1 Algemeen

Het gamma van de basis vloer- en wandbekleding wordt bepaald in overleg met de architect en voorgesteld in het verkoopkantoor of in de toonzalen van de, door de bouwheer aangeduide handelaar.

7.2 Akoestische en thermische vloerisolatie

De uitvullaag bovenop de vloerplaat wordt uitgevoerd in een thermisch isolerend materiaal i.f.v. de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving.

Met het oog op het bereiken van een normaal akoestisch comfort worden de vloeren uitgewerkt volgens het principe van "zwevende vloeren" waardoor contactgeluiden worden vermeden en dit door een akoestische isolatie met aangepaste dikte te voorzien. Op deze isolatie komt dan de afwerkingschape. De omtrek van de ruimtes wordt voorzien van randisolatie, die samen met de isolatiematten in de vloer de akoestische barrière vormen.

Opbouw vloeren:

- Dragende betonvloerplaat in gewapend beton (predallen of ter plaatse gestorte plaat);
- Uitvullingschape met cementgebonden polystyreenkorrels (Betopor of gelijkwaardig);
- Een akoestische isolatiemat;
- Een zwevende chape waarop de vloerbekleding wordt geplaatst;

7.3 Chape

Alle lokalen worden afgewerkt met een cementchape. De dikte van deze chape is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking.

7.4 Vloerbekleding

7.4.1 Tegelvloer / plinten

In de berging, toilet, badkamer en keuken is een keramische vloertegel voorzien, standaardformaten tot 60 x 60cm, recht op recht geplaatst (niet geresectificeerd) en cementgrijs opgevoegd volgens de geldende normen. De vloertegels worden gelijmd op de chape. De bijhorende plinten met standaardhoogte 7cm. De handelswaarde van de tegels (niet geplaatst) bedraagt 40,00 €/m² excl. BTW. Handelswaarde (niet geplaatst) van de bijhorende plinten 12.95 €/lm excl. BTW. Deze kunnen worden besteld bij Vloer en Tegelconcept.

7.4.2 Parket/plinten

De niet-betegelde ruimten (woonkamer, inkomhal, nachthal, slaapkamers) worden voorzien van parket met bijhorende plinten. De parket is verlijmt, 16 mm dik, Europese eik met een 4 mm toplaag rustiek A/B en geschikt voor vloerverwarming. Geen extra vernis voorzien. De handelswaarde van de parket (niet geplaatst) bedraagt 87.97 €/m² excl. BTW, en de handelswaarde (niet geplaatst) van de plinten 1.78 €/lm excl. BTW. Deze kunnen worden besteld bij Portaplus

7.4.3 Raamtabletten

De ramen met borstwering zijn voorzien van een natuurstenen venstertablet.

7.4.4 Wijziging in vloerafwerking

De tegels en het parket zijn te kiezen in door de bouwheer aangeduide toonzalen.

Eventuele keuzemogelijkheden vervallen op het tijdstip dat de vordering der werkzaamheden de bouwheer verplichten tot bestelling over te gaan van de in basis voorziene vloerafwerking. Bij keuze van andere types betegeling kunnen naast een verrekening in handelswaarden ook duurdere plaatsingsmodaliteiten verrekend worden.

7.5 Wandbetegeling

7.5.1 Algemeen

In de badkamers zijn wandtegels voorzien tegen de muren rondom het bad en tegen de badopstand en in geval van een douche, tegen de muren rondom de douchetub. Er wordt betegeld tot plafondhoogte. De wandtegels worden gelijmd op een waterdicht doek (type kerdi of gelijkwaardig). In de voorwand van het bad wordt een toezichtsmogelijkheid gerealiseerd d.m.v. het elastisch opkitten van 1 of enkele tegels. Het betreft wandtegels met standaardformaten 30 x 90 cm, recht op recht, volgens de geldende normen. De handelswaarde (niet geplaatst) tegels bedraagt 40,00 €/m² excl. BTW.

7.5.2 Wijziging in wandbetegeling

De tegels zijn te kiezen in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.

Eventuele keuzemogelijkheden vervallen op het tijdstip dat de vordering der werkzaamheden de bouwheer verplichten tot bestelling over te gaan van de in basis voorziene vloerafwerking. Keuze van andere types betegeling kunnen naast een verrekening in handelswaarden ook duurdere plaatsingsmodaliteiten met zich meebrengen.

7.6 Terrasafwerking

De terrasvloeren worden afgewerkt terrastegels (60cm X 60cm). Keuze en afmeting wordt bepaald door de architect.

De terrasafwerking maakt deel uit van de buitenschil en kan dus nooit gewijzigd worden.

7.7 Bevloering gemeenschappelijke delen

7.7.1 Inkomhal

De inkomhal op de gelijkvloerse verdieping worden afgewerkt met een keramische tegel, keuze te bepalen door de architect. Aan de algemene inkomdeur op het gelijkvloers wordt tevens een ingewerkte vloermat voorzien.

7.7.2 Lifthallen

De gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen worden afgewerkt met een keramische tegel, keuze te bepalen door de architect.

7.7.3 Trappen - beton

De trappen in de gemeenschappelijke traphallen worden afgewerkt in de zelfde materialen als de inkomhallen. De leuningen worden afgewerkt in metaal, conform de vigerende voorschriften.

8. KEUKENS

8.1 Algemeen

Per type appartement wordt een basisopstelling (keukenmeubels en toestellen) uitgewerkt door de keukenleverancier conform de bijgevoegde plannen en specificaties. De keuken ingetekend op het verkoopplan kan gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting, maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling (basisofferte) uitgewerkt door de keukenleverancier. DEMO of Tony Vercauteren Interieur

De keuken is volledig uitgerust. De fronten zijn voorzien van een dempingsysteem. De elementen zijn voorzien van alle nodige uitsnijdingen of sparingen voor inbouw van toestellen, elektra etc. Standaard is voorzien : Ladenkast, bestekindeling, vuilnisemmer, handdoeksrek en alu bodem in de spoelonderkast.

Keuken budget : 9000 euro exclusief BTW

Wij verwijzen naar het detailplan van de keukeninstallateur voor de opstelling van het meubilair en de toestellen.

9. SANITAIRE INSTALLATIES

9.1 Leidingen

Alle leidingen zijn voorzien naar de per appartement voorziene sanitaire toestellen. Per appartement wordt een individuele watermeter voorzien in het daartoe bestemde technische lokaal in de kelderverdieping.

Men dient op te merken dat de leidingcollectoren in de bergingen worden opgesteld. Voor de appartementen zonder berging kunnen deze collectoren elders worden geplaatst, afhankelijk van de technische mogelijkheden.

9.2 Toestellen

9.2.1 Algemeen

Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen in de badkamers ingetekend. De keuze en de schikking van de toestellen kan gewijzigd worden volgens de modaliteiten vermeld in artikel 1.6.

De klant kan – binnen de limieten van de uitvoeringsplanning - een andere keuze van toestellen maken, waarbij een prijsofferte zal voorgelegd worden ter goedkeuring. De keuze kan enkel gemaakt worden binnen het gamma aangeboden door de leverancier. Bepaalde keuzes kunnen een impact hebben op de planning en aflevering van het appartement.

De supplementaire prijs voor de levering en plaatsing van desbetreffende toestellen wordt voorgelegd en er wordt pas besteld na schriftelijk akkoord van de klant.

9.2.2 Sanitaire toestellen

Voor het sanitair (sanitaire toestellen & badkamermeubel) is een budget voorzien dat de koper kan besteden bij de door bouwheer aangeduide toonzaal van sanitaire toestellen. Dit is de firma Joossens uit Sint Niklaas

De badkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen volgens de gedetailleerde offertes van de leverancier sanitair.

- Er wordt een budget van 4500 euro exclusief btw.

Voor de juiste voorziening en inplanting verwijzen wij naar de desbetreffende technische detailtekeningen en fotoboek van het appartement. Eventuele verrekeningen zullen steeds gebeuren t.o.v. de basisofferte.

- Plaatsing : De Volder Moerbeke

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

10.1 Aarding van het gebouw

Er wordt op de bodem van de funderingsleuf een niet geïsoleerde koperen geleider geplaatst, in overeenstemming met het AREI. De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm² en wordt verbonden met de aardingsklem van de elektrische installatie. Binnen het gebouw wordt via geïsoleerde koper leidingen de aarding verzekerd van de, water-, en verwarmingsleidingenleidingen aan de hoofdaarding.

10.2 Elektrische uitrustingen

De elektriciteitsmeters van de appartementen worden opgesteld in de gemene delen. Ieder appartement heeft zijn eigen meter geplaatst door de nutsmaatschappij.

De elektrische installatie beantwoordt aan de geldende voorschriften van de distributiemaatschappijen. Alle materialen zijn CE gekeurd, tevens wordt de installatie door een erkend organisme gekeurd.

Alle bekabelingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. De elektriciteitsuitrusting is opgesplitst in meerdere stroomkringen, te bepalen door de installateur.

Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen, voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten aan de wettelijke aarding onder de funderingen.

Een aarding is aangebracht aan bad, water- en gasleiding en aan CV-leidingen. De lichtarmaturen en de eventuele voorziening voor een laagspanningsnet in de privatieve delen zijn niet inbegrepen. Alle stopcontacten zijn voorzien van een aarding.

Het verdeelbord opgesteld in het appartement en gevoed via de technische schachten bevat:

- De automatische zekeringen en differentieelschakelaars;
- De verlichtingscircuits en gescheiden circuits met stopcontacten;
- De stroomkringen beveiligd door een algemene differentieel-schakelaar;
- De circuits die de badkamers en vochtige ruimten bedienen en zijn uitgerust met differentieelschakelaars;

De kabels worden geplaatst in holle buizen die op de draagvloer in beton worden bevestigd en verder verlopen in de wanden.

Alle lichtpunten in de privatieve delen worden uitgerust met een lamphouder met lamp. Schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO of gelijkwaardig – lichte tint.

Op de terrassen van de appartementen wordt een verlichtingsarmatuur voorzien. Vóór ingebruikname wordt elke elektrische installatie gekeurd door een erkend controle- organisme waarvan de kost is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

10.3 Beschrijving van de elektrische installaties - appartementen

Hierna wordt een opsomming gegeven van de elektrische voorzieningen in de privatieve delen. De voorzieningen kunnen verschillen van appartement tot appartement, en is in functie van de grootte, aantal kamers en verdeling binnen het appartement. Voor de juiste opstelling en voorziening verwijzen we naar het specifieke technische plan van het desbetreffende appartement. De minimale hoeveelheden zijn weergegeven in onderstaande tabel:

	INKOM	TOILET	KEUKEN	BEERGING	LIVING	SLK1	SLK2	BUREAU	BADKAMER	TERRAS
Lichtpunt	2	1	2	1	2	1	1	1	2	1
Schakelaar	2	1	2	1	4	1	1	1	2	1
Stopcontact	1		8	3	6	3	3	3	2	
TEL/RJ45					2	1				
COAX					1	1				

Elk appartement wordt uitgerust met een telefoon- en TV-aansluiting (cfr. elektriciteitstekeningen van de appartementen), en aangekoppeld aan de desbetreffende centrales opgesteld in het technisch lokaal op de benedenverdieping. De eigenaar dient wel persoonlijk de aansluiting en opening te vragen aan de desbetreffende nutsmaatschappijen na de voorlopige oplevering.

10.4 Beschrijving van de elektrische installaties – gemene delen:

De elektriciteit van de gemene delen verloopt via meerdere elektriciteitsmeters opgesteld in het meterlokaal waar ook de privatieve elektriciteitsmeters staan opgesteld.

- De inkomhal
 - De verlichting van de inkomhallen op het gelijkvloers worden eveneens bediend door middel van een bewegingsdetector.
 - De toegang tot het gebouw wordt gecontroleerd met behulp van de video- parfooninstallatie, opgesteld in de inkomhal van het gebouw.
 - In de hal op het gelijkvloers niveau is ook de bediening van de ontrokkingsrookkoepel (traphal) geplaatst.

- Bordes en gemene hall
 - De verlichting gemonteerd in de gemeenschappelijke hallen wordt bediend door een bewegingsdetector.
 - De traphallen worden verlicht door middel van plafond- en/ of wandarmaturen, eveneens bediend door middel van een bewegingsdetector.
 - Op elk niveau worden de liftborden en traphallen uitgerust met een noodverlichting die de verlichting gedurende een zekere tijd blijft verzekeren in geval van stroompanne.
 - Alle inkomdeuren van de appartementen hebben op de gangzijde een deurbel (onafhankelijk van het video-parlefonie systeem).

10.5 Liftinstallaties

De liftinstallaties hebben een capaciteit van 6 personen. De liften bedienen de bovengrondse verdiepingen.

De liftkooi van alle liften wordt afgewerkt volgens keuze van de architect. De liften voldoen aan de geldende Europese richtlijnen.

De telescopische liftkooideuren worden uitgevoerd in inox.

De elektrische installatie is voorzien van de nodige bedienings- en veiligheidsvoorzieningen voor de uitbating van de lift.

De liftkooi is uitgerust met een alarmdrukknop en telefoonverbinding met rechtstreekse verbinding naar de nooddienst van de lift-installateur.

10.6 Verlichtingstoestellen

In elke plaats van het appartement wordt een sokkel met spaarlamp voorzien. Er zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Op de terrassen wordt minstens 1 lichtarmatuur per appartement voorzien (schakelaar binnen), type en kleur te bepalen door de architect.

11. CENTRALE VERWARMING

11.1 Algemeen

De installatie beantwoordt aan de geldende normen en goed vakmanschap inzake.

De appartementen worden individueel verwarmd met een warmtepomp. Elk appartement heeft zijn eigen buitenunit, die instaat voor de productie van sanitair warm water en de voeding van de vloerverwarming.

11.2 Warmtepomp

Het privatieve verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van -10° Celsius een gewaarborgde binnentemperatuur van 22°C in de leefruimte, 22°C in de keuken, 24°C in de badkamer en 16°C in de slaapkamers te verzekeren.

Er wordt verwarmd, via een circuit van vloerverwarming in volgende ruimtes: leefruimte, keuken, slaapkamers, bad en douchekamer. De verwarming wordt geregeld met één bijhorende modulerende digitale thermostaat opgesteld in de leefruimte. De leidingen bestaan uit dubbelwandige kunststofbuizen en zijn in een meerkringsysteem geplaatst onder de bevloering. Hiervoor wordt een aparte verwarmingsstudie gemaakt.

De productie van het sanitaire warm water gebeurt eveneens via de warmtepomp.

- Plaatsing : De volder Danny Moerbeke

12. VENTILATIE EN VERLUCHTING

12.1 Ventilatie appartementen

Er zal worden gewerkt met een individueel ventilatiesysteem type C-plus en dit volgens de geldende normering voor de ventilatie van wooneenheden (EPB wetgeving).

De toevoer van propere lucht gebeurt via de ventilatieroosters boven de ramen. De zogenaamde "NATTE" ruimtes (badkamer -en/of douchekamer, keuken, wc), worden verlucht door middel van afvoerroosters waarlangs de lucht via een buizen netwerk mechanisch wordt afgevoerd. Deze mechanische ventilatie is "demand-driven" en zal zijn debiet verhogen in functie van de effectieve vraag of vervuiling.

In functie van de ventilatiecirculatie in de wooneenheid worden waar nodig de deuren voorzien van een kier van 1cm onderaan het deurblad.

Bij gebruik van een droogkast dient er gewerkt te worden met een model "condensatie". Er mag geen afvoer van de droogkast geplaatst worden op het verluchtingssysteem van het appartement.

13. BRANDBEVEILIGING

De gebouwen beantwoorden aan de technische normen betreffende brandveiligheid en de specifieke verordeningen van de brandweer. De richtlijnen van het rapport van de brandweer (afgeleverd samen met de bouwvergunning) worden strikt nageleefd.

De nooduitgang via de traphallen zijn voor elk appartement vlot bereikbaar. De trapzalen zijn in het dak uitgerust met een rookkoepel, die in geval van brand zorgt voor de rookevacuatie.

In geval van stroomonderbreking zorgt een autonome noodverlichting voor de nodige verlichting in de

gemeenschappelijke delen, noodzakelijk voor de evacuatie van deze plaatsen.

Blustoestellen, rookdetectors, en signalisatie zijn voorzien volgens de onderrichtingen van de brandweer. Elk appartement is uitgerust met minimum één rookdetector.

14. SCHILDERWERKEN

In de appartementen zelf worden geen schilderwerken voorzien.

De wanden in de gemeenschappelijke delen worden afgewerkt volgens materiaal en kleurkeuze van de architect. De deuren en deuroplijstingen van de gemene delen worden geschilderd afgewerkt. Kleur door de architect te bepalen.

15. Prijs en betaling

De betaling gebeurt op volgende wijze

- Voorschot 5% op de grond bij aankoop
- Betaling grond bij akte
- Betaling gebouw in schijven
 - 20% fundering
 - 10% 1^{ste} verdiep
 - 10% 2^{de} verdiep
 - 10% dakwerken
 - 10% bezetwerken
 - 10% Chapewerken
 - 10% sanitair
 - 10% keuken
 - 5% deuren
 - 5% oplevering

16. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

16.1 Algemeen

Het appartement wordt afgeleverd in een nette staat en ontdaan van alle bouwafval. Daarbij worden vloeren, wanden evenals het meubilair, sanitaire toestellen, binnen- en buitenschrijnwerk gereinigd.

De garantiedocumenten, gebruiksaanwijzingen, post-interventiedossier, as-builtondossier, en technische fiches worden op dat ogenblik overgemaakt aan de koper, samen met desleutels.

De technische installaties worden in werking gesteld op het ogenblik van de oplevering.

In de verkoopprijs zijn inbegrepen:

- ABR-polis (alle bouwplaatsrisico's);
- Ereloon van de architecten en studie bureau's.

Zijn niet inbegrepen:

- Aansluitingstaks, aansluitingskosten van de nutsleidingen riolering, water, gas, elektriciteit, teledistributie

- en telefoon;
- De plaatsingskosten van de individuele tellers, evenals de garantiestellingen indien gevraagd door desbetreffende maatschappijen;
- De gemeenschappelijke diensten zoals bv. vuilniscontainers, onderhoudsmateriaal, enz.

Ter informatie, het bedrag van voornoemde kosten zal na ontvangst van de desbetreffende facturen naar de kopers worden gecommuniceerd.

Teneinde de technische installaties te kunnen controleren, en de organisatie van de werf te optimaliseren worden de meters geopend tijdens de uitvoering van de werken.

Er wordt één enkele distributieleverancier aangeduid door de opdrachtgever.

Op het moment van de voorlopige oplevering heeft dan een meterovername plaats met opname van het verbruik.

16.2 Wijze van opleveringen

16.2.1 Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering gebeurt in twee stappen:

1. Oplevering van de gemene delen

De voorlopige oplevering van de gemene delen (hallen, gemeenschappelijke lokalen, daken, gevels,...) gebeurt in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de vereniging van mede- eigenaars, de aannemer, de architect, en de opdrachtgever.

Het doel van de voorlopige oplevering is de staat van de gemene delen te controleren ter voorbereiding van de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Tevens is het de bedoeling de staat van de werken te noteren zodat naderhand door eventuele schade veroorzaakt aan de gemene delen door de ingebruikname van de privatieve delen, betwistingen worden vermeden.

2. Oplevering van de privatieve delen

De oplevering van de privatieve delen (appartementen, kelders en parkingplaatsen) gebeurt in aanwezigheid van de koper, de aannemer, de architect en de opdrachtgever.

De voorlopige oplevering van het appartement bevestigt dat de werken in hun geheel werden voltooid, met uitzondering van eventuele kleinere opmerkingen die binnen een onderling, afgesproken termijn, dienen opgelost te worden.

Er dient genoteerd dat het verslag van voorlopige oplevering verschillende opmerkingen mag bevatten, zolang de bewoonbaarheid door desbetreffende opmerkingen niet in het gedrang wordt gebracht.

De voorlopige oplevering maakt het gebruik van het goed door de eigenaar mogelijk.

Op dat moment:

- Worden de nodige sleutels overgemaakt aan de koper;
- Dient de koper de resterende saldo's betaald te hebben (inclusief het bedrag van de meerwerken en aansluitingskosten).

De voorlopige oplevering stopt de periode waarbij de klant nog opmerkingen kan formuleren op zichtbare gebreken

en die de staat van het goed niet in gedrang brengen gedurende de garantieperiode voor de werken die werden afgeleverd.

16.2.2 Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van de gemene en privatieve delen gebeurt minimaal één jaar na de datum van de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering heeft tot doel:

1. te controleren dat er zich geen verborgen verbreken hebben gemanifesteerd in de garantieperiode en de staat van de werken niet zijn aangetast;
2. te controleren dat de opmerkingen van de voorlopige oplevering werden opgelost.

De koper erkent kennis genomen te hebben van de inhoud van deze beschrijving bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, en eveneens de inhoud ervan te aanvaarden.

De koper erkent tevens de nodige tijd gehad te hebben de inhoud van dit document te onderzoeken en desgevallend de nodige vragen te hebben geformuleerd.

16.2.3 10-jarige aansprakelijkheid

Ondanks de grootste zorg neemt de koper er nota van dat het optreden van scheuren en barstjes gedurende de eerste jaren inherent is aan een constructie (o.a. stabilisatie van het beton, zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, ...). Dit verschijnsel kan dus niet worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling van onder meer schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

Gelezen en goedgekeurd op

Verkoper

Koper

Stekene , 03/05/2018