

LASTENBOEK

10 Hedendaagse Appartementen

Dr. Jules Persynplein 3, 9185 Wachtebeke



Dit renderbeeld is louter illustratief en niet bindend. Het kan afwijken van de uiteindelijke uitvoering wat betreft materialen, kleuren, afwerkingen, structuur, afmetingen en omgeving.

1. Inhoudstafel

1. INHOUDSTAFEL	2
2. BOUWTEAM:	5
3. VOORWOORD:	7
3.1. Handelszaken	7
4. ALGEMENE BEPALINGEN:	7
4.1. Plannen en materialen	8
5. ADMINISTRATIE EN VOORAFGAANDEWERKEN	8
5.1. Vergunningen	8
5.2. Administratie	8
5.3. Sonderirig: De grondsondering werd uitgevoerd met daarbij horend funderingsadvies.	9
5.4. Voorafgaande werken	9
6. RUWBOUW:	9
6.1. Grond- en funderingswerken	9
6.2. Riolering	9
6.3. Nutsvoorzieningen	10
7. GESLOTEN RUWBOUW	11
7.1. kelderverdieping	11
7.2. Opgaand metselwerk	11
7.3. Gevelafwerking	11
7.4. Betonwerken	12
7.5. Dorpels en tabletten	12
7.6. Dakbedekking en regenwaterafvoer	12

7.7. Buitenschrijnschrijnwerk	12
8. TECHNIEKEN	13
8.1. Elektrische installatie	13
8.2. Zonnepanelen	16
8.3. Sanitaire installatie	16
8.4. Voor de badkamers wordt een budget voorzien van	16
8.5. Verwarming	17
8.6. Ventilatie	17
9. AFWERKING	17
9.1. Pleisterwerken	17
9.2. Dekvloeren	18
9.3. Bevloeringen en faiences	18
9.4. Binnenschrijnwerk	19
9.5. Keuken	19
9.6. Schilderwerken	20
10. BUITENRUIMTES	20
10.1. Terrassen appartementsgebouw	20
11. GEMEENSCHAPPELKE DELEN APPARTEMENTSGEBOUW	20
11.1. Inkom	20
11.2. Brievenbussen	20
11.3. Lift	20
11.4. Vloeren	20
11.5. Deuren	20
11.6. Technieken — elektriciteit	21

11.7.Schilderwerken	21
11.8.Signallatie	21
11.9.Onderhoud	21
12. OMGEVINGSWERKEN:	22
12.1.Tuinaanleg	22
12.2.Fietsberging	22
12.3.Inrit/parking	22
13.DIVERSEN:	22
13.1.Erelonen	22
13.2.Aansluitingskosten	23
13.3.Wijzigingen	23
13.4.Toegang tot de werf	23
13.5.Oplevering	23
13.5. Betaling	24

10 Hedendaagse Appartementen

Dr. Jules Persynplein 3, 9185 Wachtebeke

2. **Bouwteam:**

Bouwpromoter

Immotop BV

Terweststraat 24

9180 Moerbeke-Waas

Tel.: 0474 529494

Mail: info@immotop-moerbeke.be

Web: www.immotop-moerbeke.be

BTW nr.: BE 0888.214.350

Grondeigenaar:

Top Invest BV

Terweststraat 24

9180 Moerbeke-Waas

Tel.: 0474 52 94 94

Architect:

A 154 architecten BV

Distelstraat 30 B

9000 Gent

Tel: 09/222.27/94

Mail: info@a154.be

Web: www.a154.be

BTW nr.: BE 0843290680

Studiebureau Stabiliteit:

Vestad BV

Pederleese weg 20
2275 Lille

Tel: 014 41.08.90

Mail: andereasmertens@vestad.be

Web: www.vestad.be

BTW nr. : BE 0844.223.959

*EPB-VERSLAGGEVING, VENTILATIEVERSLAGGEVING EN
VEILIGHEIDSCOORDINATIE*

Vepabo

Zeshoekstraat 82

9190 Stekene

www.vepabo.be

BTW nr.: BE 0477 819 129

Keukens:

Eurosun interieur

Kluizenmeersen 16

9170 Sint-Gillis-Waas

www.eurosuninterieur.be

Tel.: 03 770 52 06

BTW nr.: BE 0417 803 051

Badkamers:

VEPA

Wachtebekestraat 109

9060 Zelzate

www.vepasanitair.com

Tel.: 09 345 56 25

BTW nr.: BE 0418 029 022

Vloeren:

Steylaerts

Hoogkamerstraat 308

9140 Temse

www.steylaerts.be

Tel.: 0482 13 53

BTW nr.: BE 0403 873 851

3. Voorwoord:

3.1. Handelszaken

Voor de keukens, vloeren en sanitaire voorzieningen werken we samen met selectief gekozen speciaalzaken. Bij deze zaken kan u met het vooropgestelde budget uw appartement / woning samenstellen naar uw eigen wensen en smaak.

U zal tijdig worden uitgenodigd om gezamenlijk de standaardkeuzes te overlopen en indien u dit wenst aan te passen aan uw noden en smaak. Om misverstanden te voorkomen gebeurt alle communicatie of bezoeken met iedere leverancier altijd met medeweten van ons.

4. Algemene Bepalingen:

Onderstaande gegevens hebben enkel als doel de koper uitgebreid in te lichten over de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal. De gegevens zijn dus niet-limitatief en niet-bindend.

Deze technische beschrijving vormt een ondeelbaar geheel met de koopovereenkomst en de bouwplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft de koopovereenkomst —technische omschrijving integraal van toepassing. Het lastenboek geeft de toekomstige eigenaars een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van de appartementen. Het is niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden mee te geven. De uiteindelijke kopers kunnen voor hun aangekochte wooneenheid alle bijkomende informatie bekomen bij de bouwheer. Alle prijzen en budgetten in dit lastenboek zijn exclusief het van toepassing zijnde BTW-tarief tenzij anders vermeld.

4.1. Plannen en materialen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de koopovereenkomst. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens die voorkomen in de notariële akten. Zowel de architect, promotor, aannemer als studiebureaus hebben het recht om wijzigingen aan te brengen. Hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om technische, structurele, artistieke, wettelijke of esthetische aard, zonder echter de kwaliteit te schaden. De koper wordt mogelijks op de hoogte gesteld van eventuele aanpassingen. Noodzakelijke aanpassingen wegens constructieve of esthetische redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De opgegeven bouwoppervlakten worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheidingsmuren tussen twee wooneenheden.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min of meer zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of ander manier zouden wijzigen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De aanduiding van het meubilair op de plannen is enkel ten titel van inrichting en visualisatie. Deze zijn dus louter indicatief en maken geen deel uit van de koopovereenkomst. Verdere decoratiewerken (behangen, schilderen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen,..) zijn ten laste van de koper.

5. Administratie En Voorafgaandewerken

5.1. Vergunningen

Omgevingsvergunning voor de sloop van de huidige bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning met 10 appartementen en ondergrondse parkeerplaatsen en een fietsenstalling afgeleverd door de gemeente Lochristi op 12/12/2025 (dossiernr.: 2025/269) Energieprestatienummer OMV_2025058694).

5.2. Administratie

Landmeter: De opmeting van het perceel werd door een beëdigd expert-landmeter uitgevoerd teneinde de juiste en ondubbelzinnige ligging van de meergezinswoning op het terrein te bepalen.

Stabiliteit: De stabiliteitsstudie wordt uitgewerkt op basis van de plannen omgevingsaanvraag en het funderingsadvies welke worden verwerkt in de uitvoeringsplannen.

5.3. Sonderirig: De grondsondering werd uitgevoerd met daarbij horend funderingsadvies.

Veiligheid: De veiligheidscoördinator is voorzien. Deze coördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke of gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te voorkomen en erop toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal de veiligheidscoördinator een veiligheids- en gezondheidsplan opstellen, regelmatige werfbezoeken houden met bijhorend werkverslag alsook per wooneenheid een postinterventiedossier opstellen en afleveren binnen 6 maanden na de voorlopige oplevering.

EPB: De EPB-verslaggever is voorzien. Deze verslaggever heeft als taak om een EPB-voorstudie op te maken en geeft advies tijdens de werken omtrent het behalen van de EPB-eisen. Tevens zorgt hij voor het indienen van de startverklaring bij het VEA alsook de opmaak van de EPB-eindaangifte.

Ventilatie: De ventilatieverslaggever is voorzien. Deze verslaggever heeft als taak om een ventilatievoorontwerp op te maken waarbij hij het gekozen ventilatiesysteem beschrijft en de impact van dat systeem op het ontwerp. Op het einde van de werken wordt een ventilatieprestatie verslag opgesteld over het geplaatste ventilatiesysteem.

Verzekeringen: Gedurende de bouwtermijn wordt voor deze werf een ABR-polis (alle bouwplaatsrisico's) onderschreven.

5.4. Voorafgaande werken

De bestaande bebouwing wordt afgebroken en de overvloedige beplanting en struiken worden verwijderd. De werf wordt afgesloten waarna een werfinrichting wordt geplaatst. De kosten voor de voorlopige aansluiting op water en elektriciteit, nodig voor de werking van de werf, zijn ten laste van de promotor. De promotor heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein.

6. Ruwbouw:

6.1. Grond- en funderingswerken

De grond- en funderingswerken worden uitgevoerd volgens de plannen opgesteld door het studiebureau stabiliteit. De funderingen worden aangezet op de vaste, ongeroerde grond. De aannemer is vrij het systeem toe te passen dat hij verkiest in samenwerking met het studiebureau stabiliteit.

Onder de fundering wordt een aardingslus in koper geplaatst, deze voldoet aan de eisen van het AREI.

6.2. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke en gewestelijke voorschriften. De aansluitingen van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd in

overeenstemming met de gemeentelijke verordeningen. Het debiet bepaalt het verloop en de sectie van de leidingen.

Het privaatief ondergronds rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in dikwandige BENOR- gekeurde PVC buizen. Een septische put (inhoud 7.500L) alsmede een regenwaterput (30.000L) is voorzien, conform de bouwvoorschriften. Het regenwater zal gebruikt worden voor de toiletten en de wasmachines. en is tevens aangesloten op de buitendienstkranen van de gelijkvloerse appartementen. De overloop van de regenwaterput is gekoppeld aan een WADI-infiltratiegracht al dan niet via een pompput om de lozing van regenwater in de riolering zoveel mogelijk te beperken. Er wordt een pomp voor regenwaterrecuperatie voorzien in de technische berging / kelder.

De aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel wordt voorzien en is ten laste van de koper.

De keuring van de installatie is inbegrepen in de totaalprijs.

6.3. Nutsvoorzieningen

In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht en dit volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen (water, riolering, elektriciteit, distributie, telefoon, ...). Alle aansluitkosten zijn ten laste van de kopers.

De installaties in de privaatieve delen worden gekeurd door een onafhankelijke organisatie. Met dit keuringsverslag dient de koper zijn leverancier (water, elektriciteit) opdracht te geven de meters officieel te openen. De bouwheer zal de koper verwittigen van zodra de keuringen ter beschikking liggen. De koper dient de nodige acties te ondernemen binnen de twee werkweken voor het openen van de meters. De koper ontvangt een document met een contractvoorstel van de energieleverancier. Hij dient een ondertekende kopie te bezorgen aan de aannemer.

Alle aansluitings-, indienststelling-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie,..) zijn niet in de koopsom inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De individuele verdeelborden staan in de berging van elke wooneenheid. De hoofdtellers water en elektriciteit van het appartementsgebouw staan in de inkomhall of in de technische berging op verdiep -1. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Na aansluiting zijn de kosten van verbruik van de nutsvoorzieningen voor de aangekochte wooneenheid voor rekening van de koper (forfaitaire prijs van €6000).

7. Gesloten Ruwbouw

7.1. kelderverdieping

De uitgravingen worden voorzien tot een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van ondergrondse constructies, fundering en riolering mogelijk te maken. Aanvullingen rondom funderingen en ondergrondse structuren gebeuren volgens richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

De uitvoeringsmodaliteiten, samenstelling en afwerking van de draagvloeren zijn uit te voeren overeenkomstig de studie ingenieur stabiliteit. De buitenwanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend gewapend beton. De binnenwanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend gewapend beton of metselwerk (betonblokken).

Vloerplaten en wanden worden samen met de nodige wapening, kolommen en balken uitgevoerd conform de richtlijnen en stabiliteitsstudie van de ingenieur. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en plannen. De architectuurplannen zijn indicatief.

Berekening, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de studie van de ingenieur, de wetgeving, normen en voorschriften.

7.2. Opgaand metselwerk

Het dragend binnenmetselwerk wordt opgetrokken in silicaat van 15cm dik. Niet- dragende binnenmuren worden uitgevoerd met gipsblokken van 10cm dik.

De scheidingsmuren tussen de appartementen alsook de kokerwanden worden opgetrokken als ontdebeldde muur uit metselwerk, dikte 15/17,5/20cm en gipsblokken, dikte 10 cm met tussenin 6cm thermische en akoestische isolatie. De kokerwanden worden opgetrokken als wand uit cellenbeton, dikte 15/20cm, met aan binnenzijde 5cm akoestische isolatie.

Alle scheidingswanden tussen de appartementen zullen voldoen aan normaal akoestisch comfort, conform normering klasse C.

Alle gemetste muren op het gelijkvloers worden onderaan voorzien van D.P.C (=waterkerende folie) om alle vochtindringing onderaan de wooneenheden tegen te gaan.

7.3. Gevelafwerking

De gevels in paramentsmetselwerk uitgevoerd als spouwmuur worden opgebouwd als: binnenspouwbladen in metselwerk of beton, spouwisolatie met een dikte en isolatiewaarde i.f.v. de beoogde energiestandaard, luchtsouw, buitenspouwblad in parementmetselwerk. De kleur, type en verband van de gevelstenen worden gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

Conform het gevelontwerp van de architect zijn er plaatselijk accenten in het gevelmetselwerk.

7.4. Betonwerken

De vloerplaten op alle niveaus zijn in volle betonplaten van het type geprefabriceerde predal en opstortbeton (op de afdek van de kelder na). Alle vloerplaten, uitgezonderd deze van de kelderbergingen en in de bergingen van de appartementen worden achteraf vlak afgewerkt met een gespoten plamuurlaag.

Betonlateien, balken, liggers of kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton of stalen liggers, daar waar het volgens de ingenieur stabiliteit noodzakelijk is.

De trappen in de gemene delen worden uitgevoerd in architectonisch beton of ter plaatse gestort beton. Deze laatste uitvoering wordt nadien uitbekleed met natuursteen of keramische tegel. De kleur en type van de tegels worden gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

7.5. Dorpels en tabletten

De raam- en deurdorpels op het gelijkvloers van het appartementsgebouw wordt voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen of architectonisch beton.

Bij de ramen die tot op de grond komen wordt de vloerafwerking doorgetrokken tot aan het raamprofiel.

Bij de ramen die niet tot op de grond komen wordt de onderzijde voorzien van een tablet in waterresistant mdf. De kleur van de tabletten wordt gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect of dient nadien geschilderd te worden door de koper.

7.6. Dakbedekking en regenwaterafvoer

Het platte dak worden uitgevoerd in een betonnen vloerplaat en afgewerkt met hellingsbeton, damp scherm, isolatie (type en dikte volgens studie EPB) en een waterdichting. De dakranden worden uitgevoerd met een zinken kraai of een aluminium muurkap.

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in PE en ingepast in de technische koker of in de gevelopbouw.

Alle noodzakelijke dakafwerkingen zijn inbegrepen: de opstanden met voldoende hoogte, tapbuizen, spuwers in lood, slabben in lood/zink waar nodig.

7.7. Buitenschrijnschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium. De kleur wordt gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect. (taupe/antraciet kleur)

Ramen zijn van het vaste type, schuiframen, opendraaiend, kip of draaikip, volgens de aanduidingen op de plannen van de architect.

De inkomdeur van het appartementsgebouw worden voorzien van een dagslot die via een videofoon wordt bediend.

De inkomdeur wordt voorzien in beglaasde alumium deuren zonder kader.

Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van superisolerende dubbele beglazing met maximale k-waarde 1,0. De raamgehlen voldoen aan de nieuwste energie- prestatieregelgeving (EPB).

De plaatsing gebeurt conform de gestelde eisen van de fabrikant en overeenkomstig met de vigerende normeringen en technische voorschriften.

Alle borstweringen en doorvalbeveiliging aan de terrassen en de ramen worden uitgevoerd in gelakt aluminium/staal met verticale spijlen conform de uitvoeringstekening van de architect.

8. Technieken

8.1. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler. De volledige installatie is voorzien: schakelkast met schakelschema, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar, leidingen, stopcontacten, schakelaars en lichtpunten, videofooninstallatie, volgens bijgevoegde lijst.

In het gemeenschappelijk tellerlokaal/tellerberging wordt een centrale aansluiting van de stroomleverende maatschappij voorzien waarop de individuele schakelkasten van de appartementen zijn aangesloten. De individuele meters bevinden zich tevens in het gemeenschappelijk tellerlokaal/tellerberging.

Op vraag van de koper kan er een voeding voorzien worden voor een laadpaal aan de individuele parkeerplaatsen.

De schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in wit. Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd.

Elke wooneenheid beschikt over videofonie. De videofooninstallatie van de appartementen staan in verbinding met de centrale toegang, waarmee een spreek, luister- en beeld verbinding kan worden gemaakt en de inkomdeur kan worden geopend.

Het leveren en plaatsen van rookmelders zijn voorzien. De verlichtingsarmaturen binnen de wooneenheden zijn niet voorzien, indien van toepassing. De verlichtingsarmaturen buiten zijn wel voorzien. Het type wordt gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

Appartementen

Volgend minimale pakket aan schakelaars, lichtpunten en stopcontacten is voorzien:

Inkomhal

1 lichtpunt aan plafond

2 schakelaars

1 deurbelknop aan buitenzijde

Toilet

1 lichtpunt aan plafond

1 schakelaar (aan binnen- of buitenzijde)

Living / zitruimte

1 lichtpunt aan plafond

2 schakelaars

5 stopcontacten (3 enkele en 1 dubbel)

1 TV aansluiting (coax)

2 data RJ45 aansluiting

1 thermostaat

1 videofoon aansluiting

Keuken

1 lichtpunt aan plafond

2 schakelaars

1 lichtpunt onder hangkast (indien gekozen bij keukenfabrikant)

4 stopcontacten

1 aansluiting voor kookplaat

1 stopcontact voor vaatwas

1 stopcontact voor koelkast/diepvriezer

1 stopcontact voor dampkap

1 stopcontact voor oven

Eetruimte

1 lichtpunt aan plafond

2 schakelaars

Berging

1 lichtpunt aan plafond

1 schakelaar

2 stopcontacten

1 stopcontact voor wasmachine

1 stopcontact voor droogkast

1 voeding distributie TV — telefonie

1 voeding zonnepanelen

1 voeding voor warmtepomp

1 voeding ventilatie-unit

1 zekeringkast

Nachthal (indien van toepassing)

1 lichtpunt aan plafond

2 schakelaars

Slaapkamers

1 lichtpunt aan plafond

2 schakelaars

4 stopcontacten

1 TV aansluiting

2 data RJ45 aansluiting

Badkamer

1 lichtpunt aan plafond

1 voeding voor lichtpunt aan wastafelmeubel

schakelaar

stopcontacten

Terras

1 lichtpunt

1 stopcontact

8.2. Zonnepanelen

De appartementen worden voorzien van zonnepanelen met omvormers, gekoppeld aan de individuele elektriciteitskasten. De zonnepanelen worden geplaatst op het platte dak van het appartementsgebouw.

Het vermogen van de zonnepanelen voor elk appartement wordt bepaald op basis van de EPB-studie. Hierdoor kan het voorkomen dat sommige appartementen geen zonnepanelen krijgen toegewezen, terwijl andere appartementen van meerdere zonnepanelen voorzien zijn. De bouwheer voorziet uitsluitend de zonnepanelen die noodzakelijk zijn volgens het EPB-rapport. Eventuele bijkomende zonnepanelen kunnen, in overleg tussen de bouwheer en de Vereniging van Mede-eigenaars (VME), worden voorzien.

De keuring van de installatie door een erkend organisme is inbegrepen in de totaalprijs.

8.3. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie is aangesloten op een individuele waterteller die geplaatst is in het tellerlokaal. Via de kokers verbindt een waterleiding de waterteller in het tellerlokaal met een collector voor koud water in het appartement. Op deze collector zijn de verschillende aansluitpunten voor koud water in het appartement verbonden.

De productie van sanitair warm water voor badkamer en keuken gebeurt via een geothermische warmtepomp. Een warm watercollector voorziet de aansluitingspunten van warm water. Alle tappunten worden voorzien op stadswater met uitzondering van de toiletten en wasmachines welke aangesloten zijn op regenwater uit de regenwaterput van de residentie.

De afvoerleidingen binnen het appartement zijn uitgevoerd in PE en aangesloten op het rioleringsstelsel. De aan- en afvoeren van de wasmachine en vaatwas zijn eveneens voorzien.

Het sanitair wordt geïnstalleerd door een gespecialiseerde plaatser in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen. De volledig uitgeruste badkamer kan gekozen worden bij VEPA Sanitair in Zelzate.

8.4. Voor de badkamers wordt een budget voorzien van

€5000 excl. BTW voor de appartementen 3 en 7

€6000 excl. BTW voor de appartementen 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10

Het budget omvat zowel levering als plaatsing van de sanitaire toestellen. Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de handelswaarde bij de handelaar en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

Bij de keuze door de koper van goedkopere materialen wordt geen minprijs verrekend.

De op de verkoopplannen ingetekende badkamers en de afmetingen zijn enkel te beschouwen als richtinggevend en niet-bindend.

8.5. Verwarming

De wooneenheden worden verwarmd zonder gebruik van fossiele brandstoffen en met geothermische warmtepomp. De warmtepomp betreft een geavanceerd systeem welk instaat voor de productie van verwarmingswater en de productie van sanitair warm water.

Voor elke wooneenheid wordt een klokthermostaat voorzien in de leefruimte. Behalve in de nacht- en daghal gebeurt de verwarming via vloerverwarming.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -10° Living en keuken: 22°

Slaapkamers: 18°

Badkamers: 22°

De gemeenschappelijke ruimtes worden niet verwarmd.

8.6. Ventilatie

Conform de EPB-regelgeving worden de wooneenheden uitgerust met een ventilatiesysteem D.

Het toestel wordt toegepast als balansventilatie met warmterecuperatie in de wooneenheden. In dit systeem wordt gebruikte lucht afgezogen in de keuken, badkamers, bergingen en toiletten (de zogenaamde "natte" ruimtes). Verse buitenlucht wordt toegevoerd in de leefruimtes zoals woon- en slaapkamers (de zogenaamde "droge" ruimtes). Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van 1cm voorzien als doorstroom voor de luchtcirculatie.

De installatie en de aan en af te voeren debieten worden voor de ingebruikname nauwkeurig afgeregeld door middel van een debietmeting.

Om de luchtdichtheid van de woning en een goede werking van het ventilatiesysteem te garanderen is bij gebruik van een droogkast enkel het condensatietype mogelijk; de dampkap is van het type recirculatie met koolstoffilter.

De ventilatiekanalen worden aangebracht afhankelijk van de technische vereisten/mogelijkheden, hetzij geïntegreerd in de predallen, hetzij ingebed in de chape van de vloeropbouw, hetzij weggewerkt achter een verlaagd plafond.

9. Afwerking

9.1. Pleisterwerken

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, op plaatsen van de voegen en waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze

krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de koper aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen. Het dichten is ten laste van de koper. In geen geval geven deze aanleiding tot een schadevergoeding of het staken van betalingen.

Alle wanden in silicaat worden glad afgewerkt met normale afwerkingsgraad met een éénlaagse pleisterlaag (zoals beschreven in TV 199, uitgave WTCB 1996).

Dit houdt in dat de wanden klaar zijn voor de schilder. Aangezien er geen schilderwerken voorzien zijn in de koopsom dient de schilder van de koper dus in te staan voor het nodige extra opstop en plamuurwerk alvorens de schilderwerken kunnen aanvangen. De elastische voegen die aansluiten bij het schilderwerk zijn ook ten laste van de koper. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve de deurkozijnen.

Als ondergrond voor de wandbekleding met faïence in de badkamers en douchecellen wordt een waterwerende bezetting aangebracht op de wanden in metselwerk.

Alle wanden en plafonds in gipskarton worden schilderklaar opgeleverd.

De tellerlokalen, parkeergarage (incl. garagebox en aansluitende berging), vuilnisberging, fietsberging en individuele bergingen op het gelijkvloers van het appartementsgebouw worden niet bepleisterd. De lift- en traphal vanaf het gelijkvloers worden wel bepleisterd.

9.2. Dekvloeren

De vloeropbouw van het gelijkvloers bestaat uit een betonplaat, een thermische uitvullaag uit gespoten poly-urethaan en een cementgebonden zwevende deklaag.

De vloeropbouw op alle verdiepen bestaat uit een betonplaat, een thermische uitvullaag met droge granulaten en een cementgebonden zwevende deklaag.

9.3. Bevloeringen en faïences

Het gamma van de vloer- en wandbekleding zal kunnen gekozen worden in de toonzaal van speciaalzaak Steylaerts te Temse. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individuele besproken kleurkeuze. Bij keuze van andere types bekleding kunnen naast een verrekening in de handelswaarde ook duurdere plaatsingsmodaliteiten verrekend worden.

Er wordt een uitvoering voorzien handelswaarde € 50,- lm* excl. BTW voor alle ruimtes met uitzondering van de leefruimte. In de slaapkamers is een laminaat (of gelijkwaardig) voorzien. Hierop worden schilderplinten in MDF voorzien. In de andere ruimtes wordt een keramische tegel voorzien. De plinten zijn bijhorend bij de keramische tegels. Andere opstellingen zijn ook mogelijk.

Indien door welke reden dan ook (vb. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de ondergrond, dienen deze voor

aanvang van de werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder prijsbestek. Tegels worden standaard in wit of grijs opgevoegd.

De wandbetegeling in de badkamer wordt gekozen uit dezelfde reeks als de vloertegels, handelswaarde € 50,- /m² excl. BTW, geplaatst volgens geldende normen.

De tegels worden recht op recht geplaatst op de wanden die de douche omkleedt en dit volgens de geldende normen. De wandbetegeling wordt voorzien over de volle wandhoogte. Bij baden is de voorzijde onder het bad en op de badrand tot hoogte 60cm voorzien.

9.4. Binnenschrijnwerk

Appartementen

De binnendeuren zijn volledig afgewerkte deuren te kiezen door de kopers bij de leverancier. Er is een budget voorzien van €500 per deur.

De inkomdeur is een RF schilderdeur en wordt gekozen door de bouwheer.

Er wordt een speciale sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat men per appartement maar één toegangssleutel nodig heeft voor de inkomdeur en het appartement. Standaard worden drie sleutels afgeleverd. Dit alles om de veiligheid van het project en de appartementen te garanderen.

De trapleuningen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw worden voorzien met een handgreep in aluminium.

9.5. Keuken

De volledig uitgeruste keuken kan gekozen worden bij Eurosun interieur in Sint-Gillis-Waas. Deze firma ontwerpt, levert en plaatst een volledig geïnstalleerde keuken, elektrische apparatuur, gootsteen en dampkap (altijd met koolstoffilter te voorzien).

Voor de keuken wordt een budget voorzien, variërend volgens wooneenheid van
€ 13000 excl. BTW voor de appartementen 3 en 7

€ 17000 excl. BTW voor de appartementen 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9 en 10

Het budget omvat de levering en de plaatsing van de keuken en van de keukentoestellen.

Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de handelswaarde bij de handelaar en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

Bij de keuze door de koper van goedkopere materialen wordt geen minprijs verrekend.

De keuken op de verkoopplannen is louter illustratief. Wijzigingen dienen vooraf aangevraagd te worden aan de bouwheer, rekening houdende met de technische voorzieningen.

9.6. Schilderwerken

De wooneenheden worden opgeleverd exclusief het schilderwerk. Alvorens de schilderwerken aan te vatten moeten de wanden en de plafonds nog lichtjes opgeschuurd worden en ontdaan worden van stof.

De schilderwerken zijn ten laste van de koper; optioneel kan hiervoor een offerte aangeboden worden.

10. Buitenruimtes

10.1. Terrassen appartementsgebouw

De terrasafwerking van de appartementen bestaat uit keramische tegels met tegeldragers. De kleur en grootte worden gekozen door de bouwpromotor in samenspraak met de architect.

11. Gemeenschappelijke Delen Appartementsgebouw

11.1. Inkom

De inrichting van de inkomhal is voorzien en is volledig afgewerkt. Hier zijn alle voorzieningen getroffen betreffende de videofonie.

11.2. Brievenbussen

De bouwpromotor voorziet een brievenbusensemble aan het pad richting de inkom of in de inkomhal van het appartementsgebouw.

11.3. Lift

De inkomhal van het appartementsgebouw beschikt over een lift met de liftmotor opgesteld in de liftschacht en met een minimale bezetting van zes personen. De lift is voorzien van een alarm- en telefooninstallatie. De liftkooi wordt afgewerkt met wanden en plafonds conform gelijkaardige installaties. De vloer bestaat uit dezelfde vloer als in de inkomhal en wordt gekozen door de bouwheer. De lift voldoet aan de Europese Richtlijn EN 81-1 en 95/16/EG. Bovendien is de lift toegankelijk voor rolstoelgebruikers. De lift wordt voor indienststelling gekeurd door een erkend organisme.

11.4. Vloeren

De vloer van de gemeenschappelijke inkomhal en de gemene delen op de verdiepingen bestaan uit keramische vloertegels met bijhorende plinten. De kleur en grootte worden gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

11.5. Deuren

De deuren van technische lokalen en de trappenhal hebben een brandweerstand volgens de geldende normen. Indien noodzakelijk zal volgens de geldende normen eveneens een deurpomp

voorzien worden. De deuren zijn eveneens geschilderd en voorzien van het nodige hang- en sluitwerk en een deurkruk.

11.6. Technieken — elektriciteit

De algemene delen worden voorzien van een eigen aansluiting op het elektriciteitsnet. De aansluiting dient voor de voeding van de verlichting, toegangscontrole en overige installaties. In de gemeenschappelijke delen worden volgende elektrische voorzieningen op basis van de keuze van de bouwheer voorzien: lichtpunten, bewegingsdetectoren op minuterie en armaturen (ingesteld op minuterie) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.

voorzieningen voor de liftinstallatie. Veiligheidsverlichting voorziening voor de branddetectie lichtpunten, detectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal. Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw iedere wooneenheid beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot. Verdeeldoos telefonie en kabeldistributie in tellerlokaal elektriciteit.

De kleur en type van de schakelaars en stopcontacten in de bovengrondse gemene delen zijn te bepalen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

11.7. Schilderwerken

In de gemene delen worden alle inkomhallen, trapkokers volledig afgewerkt en geschilderd. De kleur wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect en zal uitgevoerd worden in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De schilderwerken zullen pas plaatsvinden nadat alle bewoners hun appartement betrokken hebben om verhuisschade te voorkomen. Schilderwerken zullen pas plaatsvinden nadat alle bewoners hun appartement betrokken hebben om verhuisschade te voorkomen.

11.8. Signallatie

De signalisatie is inbegrepen bij de oplevering van het gebouw. Dit houdt in: de niveauaanduidingen op de liftbordessen en in de traphallen, aanduiding van de vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van brandbestrijdingsmiddelen, de benaming van het complex en de benaming van de gemeenschappelijke lokalen.

11.9. Onderhoud

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.). Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de bouwheer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodiek onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting. De koper verklaart te weten dat de elektrische installatie binnen de vijftientig jaar na de keuringsdatum opnieuw moet worden gekeurd door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 AREI, en dat dit dan op zijn kosten en initiatief moet gebeuren.

12. Omgevingswerken:

12.1. Tuinaanleg

De tuinen van de gelijkvloerse appartementen worden vlak getrokken, aangevuld waar nodig met teelaarde en vervolgens ingezaaid.

Er wordt een streekeigen haag als afsluiting voorzien incl. paal en draad en rondom geplaatst op de perceelsgrenzen.

De scheiding tussen de tuinen onderling gebeurt op basis van een groene haag.

De afscheiding tussen de privatieve tuinen en het gemeenschappelijk wandel- en fietspad gebeurt met struiken (geen draadafsluiting en/of poortje).

De gemeenschapszone achteraan worden zoveel mogelijk groen ingericht. Er zullen bomen aangeplant worden cfr. de omgevingsvergunning.

De voortuinstroken langsheen de Jules Persynplein worden zoveel mogelijk onverhard en met een groen karakter ingericht. Dit wordt gerealiseerd met verhoogde plantvakken, coherent omheen de volledige site.

De aanplanting van de tuinen wordt uitgevoerd bij het eerstvolgend plantseizoen na de voorlopige oplevering van de algemene delen van het appartementsgebouw en van de woningen.

De parking wordt aangelegd volgens de type verhardingen opgenomen in de omgevingsvergunning.

12.2. Fietsberging

Achteraan het gebouw bevindt er zich een fietsberging.

De wanden van de fietsberging zijn uitgevoerd in hout. Het regenwater wordt opgevangen in een infiltratiegracht (wadi).

12.3. Inrit/parking

De inrit van de parking wordt uitgevoerd in gewapend beton en is niet overdekt. De ondergrondse parking wordt afgesloten via een sectionaalpoort.

13. Diversen:

13.1. Erelonen

Het ereloon van architect, landmeter en ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs.

13.2.Aansluitingskosten

Aansluitingskosten voor nutsvoorzieningen (water / riolering / elektriciteit / telefoon / kabel distributie,..) zijn niet inbegrepen in de totaalprijs en worden tegen kostprijs (€6000) aangerekend aan de koper.

13.3.Wijzigingen

Alle wijzigingen dienen vooraf schriftelijk te worden meegedeeld aan de promotor die ze voor uitvoering eerst dient goed te keuren. Aan de andere personen meegedeelde wijzigingen worden als onbestaande beschouwd. De meerwerken zullen pas worden uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring door de koper. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat de afgesproken bouwtermijn zal verlengen ten gevolge van de wijzigingen, bijgevolg ziet de koper af van de overeengekomen opleveringsdatum.

De toelaatbare wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel betrekking hebben op de afwerking met uitsluiting van gevels en draagstructuur.

Indien de koper toch opteert om af te wijken in indeling van de woning of van materialen die standaard zijn voorzien dan kan dit éénmalig zonder kosten. Bij latere wijzigingen zal een toeslag worden aangerekend van € 1.000,- excl. BTW voor de bijkomende administratieve opvolging en ev. planaanpassingen bovenop de eventuele meerkosten.

Indien de keuze van de koper niet is gemaakt tegen het op voorhand opgelegde tijdstip zal de standaard uitvoering worden geplaatst.

Indien er door de koper goedkopere handelswaardes worden gekozen en/of afgenomen zullen deze niet worden verrekend in min. Keuze voor mindere hoeveelheden of aantallen dan voorzien in het lastenboek zullen ook niet in min worden verrekend, daar de impact

t.o.v het totaalbudget van de aanneming te verwaarlozen valt.

13.4.Toegang tot de werf

De kopers kunnen op vraag een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Om veiligheidsredenen worden deze beperkt en dienen deze te gebeuren tijdens de kantooruren in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de promotor, architect of verkoper.

Buiten de arbeidsburen in het algemeen en specifiek in het weekend of in verlofperiodes is het de koper verboden de werf te betreden. De promotor wijst dan ook alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens deze ongebeleide bezoeken af.

13.5.Oplevering

Het geheel is op te leveren, bezemschoon, met verwijdering van alle grof puin en afval. Bij oplevering en voor het overhandigen van sleutels zal de koper het saldo van de werken hebben betaald. Door het betrekken van de wooneenheid aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. De definitieve oplevering gebeurt 1 jaar na de voorlopige oplevering stilzwijgend.

13.5. Betaling

Voorschot 5% op de grond te betalen bij aankoop (overige grondwaarde te betalen bij het tekenen van de akte)

Betaling gebouw in schijven na afronden van bepaalde werken in constructie.

- Schijf 1: Vloerplaat kelder (20%)
- Schijf 2: Afdek kelder (10%)
- Schijf 3: Afdek 1e verdieping (10%)
- Schijf 4: Afdek 2e verdieping (10%)
- Schijf 5: Dakwerken (10%)
- Schijf 6: Pleisterwerken (10%)
- Schijf 7: Chapeswerken (10%)
- Schijf 8: Sanitair (5%)
- Schijf 9: Keuken (5%)
- Schijf 10: Deuren (5%)
- Schijf 11: Oplevering (5%)

Gelezen en goedgekeurd op _____ te _____

Verkoper

Koper(s)
