Beschrijvend Lastenboek

Lot 4

ALBAT & Partners nv
Geo Verbancklaan 1
9051 Gent
tel. 09/221 32 56
gsm 0475/67 77 64
info@albat.be

Kopers :



Bouwen van 7 woningen te 9030 Mariakerke
Hoek Schaatsmeers met René Van De Puttestraat





INHOUDSOPGAVE

1. Ligging en bouwteam Pg. 4

2. Algemene beschrijving Pg. 6

3. Technische beschrijving Pg. 9

4. Verkoopsvoorwaarden en opmerkingen Pg. 24

5. Algemene betalingsvoorwaarden Pg. 27



1. Ligging en bouwteam

1.1. Ligging

Stad Gent, deelgemeente Mariakerke, Hoek Schaatsmeers met René van de Puttestraat
Kadastraal: Gent, Afd. 29e Sectie A nr 659 g2 (deel)





1.2. Bouwteam

BOUWHEER:	ALBAT & Partners nv Geo Verbancklaan 1 9051 Gent BE 0441 724 835
ONTWERP:	EGUS Architecten o.l.v Arch. Gilles TROFFAES Koningin Maria Hendrikaplein 64 9000 Gent
STABILITEIT:	DECLERCQ & Partners nv o.l.v. dr.ir.-arch. Nicolas DECLERCK Staatsbaan 249 9870 Zulte
ZEKERHEDEN:	100 % Voltooiingswaarborg door BNP PARIBAS FORTIS
NOTARIS:	Meester Joost EEMAN Oudenaardsesteenweg 50 9000 Gent
Bouwvergunning:	vergund op 07/08/2017
Verkavelingsvergunning :	vergund op 28/09/2017

2. Algemene beschrijving

Groen en modern wonen op een steenworp van de bruisende stad Gent, wie droomt daar niet van?

Vlakbij het beschermd natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen bouwt Albat een modern nieuwbouwproject met 7 stijlvolle woningen met 3 slaapkamers en zuidgerichte tuinen. De badkamers zijn ruim met bad en douche; de master bedroom kan ingericht worden met een volwaardige dressing.

Voor natuurliefhebbers die graag de nabijheid van de stad behouden.

2.1. Troeven van de omgeving en mobiliteit

2.1.1. Omgeving

Gent centrum: een bruisende stad op amper 5 km.
Mariakerke: wordt gekenmerkt door diverse kasteelsites, oude hoeves en andere historische sites. Centrum Mariakerke op 500m met alle nutsvoorzieningen bereikbaar op wandelafstand (bank- en postkantoor, diverse supermarkten, scholen en crèches, sporthal)
Natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen: een groene oase met een diversiteit aan fauna en flora op amper 800 m.

2.1.2. Mobiliteit

Te voet: centrum Mariakerke en diverse nutsvoorzieningen op +/- 500 m.
Fiets: bushaltes, winkels, centrum Mariakerke of centrum Gent op fietsafstand
Trein: station Gent-Sint-Pieters op 5,8 km fietsafstand en vlot bereikbaar met de bus; station Drongen op 4,6 km fietsafstand en vlot bereikbaar met de bus
Bus: bushalte op 350 m wandelafstand
Wagen: oprit R4 (Industrieweg) op 2 km met aansluitend autosnelwegen E40 en E17 en benzinestation in Mariakerke centrum





Beschermd natuurreservaat 'Bourgoyen – Ossemeersen'

2.2. Troeven van de woningen

2.2.1. Algemeen

Deze stijlvolle woningen werden ontworpen met een uiterst **moderne architectuur en hedendaags design**. Ze worden kwalitatief afgewerkt met **duurzame materialen en technieken**. Elke woning beschikt over een ruime, **zuid gerichte tuin** palend aan de leefruimte inclusief een afgescheiden **zuid gericht terras**.

2.2.2. Specificaties

Bewoonbare oppervlakte: tussen 148 m² en 185 m²
Perceeloppervlakte: tussen 208 m² en 384 m²
Gelijkvloers: inkomhal, apart toilet, ruime leef-/eetruimte met open keuken, berging, garage ofwel fietsenberging met carport, valse plafonds met mogelijkheid tot plaatsen van inbouwverlichting en wegwerken van gordijnbevestiging
Verdieping: badkamer met ligbad, douche en toilet, berging, master-bedroom met dressing en 2 extra slaapkamers

2.2.3. Kwaliteit

Bij Albat begint kwaliteit met de keuze voor een 'algemene funderingsplaat' in plaats van de gebruikelijke strookfundering waarbij zettingsbarsten vaker voorkomen. Die aandacht voor kwaliteit wordt doorgetrokken tot aan het laatste afwerkingsdetail. Er wordt steeds gekozen voor kwaliteitsproducten en samengewerkt met een vast bouwteam dat ook na de oplevering garant staat voor de nazorg.

2.2.4. Bouwen zonder zorgen

Albat bezorgt de kopers van een woning steeds een 100 % voltooiingswaarborg die versterkt wordt door BNP PARIBAS FORTIS. Dit is uiteraard een totaal andere zekerheid dan de 5 % waarborg die door andere aannemers gegeven wordt en die geen enkele indicatie geeft over de financiële gezondheid van het bedrijf. Deze waarborg is immers niets meer dan een deel van het voorschot van de kopers dat op een waarborgrekening vastgezet wordt. In bijna alle gevallen is deze ruim onvoldoende om de woning af te werken in geval van een faillissement van de aannemer.

2.2.5. Duurzaamheid en waardebehoud

Bouwen volgens de BEN-normering (bijna-energieneutrale woningen) wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen; in heel Europa zelfs. Het bijzondere aan BEN-woningen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald.
De woningen van Albat behalen een E-peil dat duidelijk beter is dan vereist en zijn zo ontworpen dat zij aan de BEN-normering (E30 of lager) kunnen voldoen mits enkele aanpassingen.
Dit is bijvoorbeeld niet mogelijk in woningen met een klassieke verwarmingsinstallatie op gas. Het is duidelijk dat na 2020 enkel woningen die voldoen aan deze normering hun waarde zullen kunnen behouden en zelfs verder zien stijgen met de tijd.

3. Technische beschrijving

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de woningen:

- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen wordt verwezen naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde laboverslagen.
- 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 bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator en de bouwheer.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw. (WTCB)
- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als BIN, NBN en STS.
- De energieprestatieregelgeving (EPB)

3.1. Ruwbouw

3.1.1 Afbraakwerken

De bestaande loods wordt integraal gesloopt. Alle afbraakmateriaal wordt van het terrein verwijderd. Vooraleer met de slopingswerken te starten dient de aannemer en/of architect zich in verbinding te stellen met de nutsbedrijven aangaande de al of niet nog bestaande aansluitingen. Hij verwittigt de bevoegde
diensten als het nodig is hun installaties weg te nemen of te verplaatsen en zulks overeenkomstig de terzake geldende reglementering.

3.1.2 Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden uitgevoerd volgens de nodige afmetingen teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken te kunnen uitvoeren.
De funderingstechniek wordt bepaald door het studiebureau DECLERCQ & Partners uit Zulte op basis van de resultaten van het sonderingsverslag en van de draagkracht van de grond. Alle uitgravingen, het opbreken van oud(e) metselwerk/betonfunderingen, zijn inbegrepen.

3.1.3. Rioleringen

De rioleringsbuizen en toebehoren worden geplaatst volgens het plan en de voorschriften van de architect.De rioleringsbuizen en toebehoren worden geplaatst volgens het plan en de voorschriften van de architect. Elke woning wordt voorzien van een regenwaterput van 5000 liter, een infiltratieput en een septische put van 2000 liter.
Alle putten worden afgedekt met een daartoe bestemd deksel. De regenwaterpomp zal geplaatst worden in de regenwaterput om geluidshinder te vermijden en zal water geven aan een vorstvrije dienstkraan op de buitengevel en de toiletten. De regenwaterput zal manueel bijgevuld kunnen

worden in periodes van uitzonderlijke droogte.

3.1.4. Nutsleidingen

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor
de aansluiting van water, elektriciteit, distributie en telefoon. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via een energiebocht binnengebracht.
Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie en telefoon), evenals de aansluitingskosten op de riolering zijn ten laste van de koper. De afrekening zal gebeuren op basis van de door de promotor voor te leggen facturen.

3.1.5. Opgaand binnenmetselwerk

Alle dragende binnenmuren worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethodes en zijn overeenkomstig de regels van goed vakmanschap. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk of silicaatsteen (keuze promotor, ingenieur en architect).

Niet-constructieve wanden (scheidingswanden) worden opgetrokken in metselwerk.

In geval van zichtbaar metselwerk worden deze wanden meegaand gevoegd, ingeval van beton blijft het beton zichtbaar. (bvb bergingen en garages)

3.1.6. Gevelmaterialen

De gevels worden uitgevoerd in een witte pleister – glad of met fijne korrel - op EPS isolatie en anderzijds in houten latten in tropisch hardhout, type Afzelia, zwart gebeitst en met inox nagels bevestigd op een houten onderstructuur voorzien van isolatie. Dit alles conform de geldende EPB-normering.

Alle hoek-, stop-, en sokkelprofielen die gebruikt worden bij de buitenpleisterwerken zijn in inox. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan een waterdichte afwerking rondom de ramen en raamdorpels en aan de details ter voorkoming van de latere vervuiling van de gevel.

3.1.7. Blauwe hardsteen

Blauwe hardsteen wordt gebruikt voor bepaalde deurdorpels en detailleringen.
De steen is gaaf en hard, met regelmatige korrel, zuivere klank en uniforme kleur. Alle stenen die voor een zelfde zone moeten dienen, vertonen een gelijke tint en korrel.

3.1.8. Gewapend beton

De vloerplaten tussen de verschillende verdiepingen, de balken, de kolommen en trappen worden uitgevoerd in gewapend beton of in geprefabriceerd beton overeenkomstig de plannen en ijzerborderellen, opgemaakt door het studiebureau.

3.1.9. Stalen liggers en kolommen.

De stalen liggers en profielen worden uitgevoerd conform de studie van de ingenieur en worden roestwerend behandeld.

3.1.10. Isolatie

Elke **thermische isolatie** wordt uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van de EPB-verslaggever. De buitenbepleistering wordt aangebracht op 14 cm dikke hoge densiteit polystyreenplaten met verbeterde U-waarde. Achter de houten bekledingen worden 10 cm dikke polyurethaanplaten bevestigd (PUR/PIR). De platte daken worden voorzien van 12 cm dikke polyurethaanplaten (PUR/PIR). Op de vloerplaat van het gelijkvloers wordt 10 cm polyurethaanschuim gespoten. Overhangende vloeren worden geïsoleerd met 15 cm dikke hogedensiteit polystyreenplaten.
De architect houdt er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen rekening mee dat koudebruggen vermeden worden.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de **akoestische isolatie** van de woningen. De muren die de woningen van elkaar scheiden zijn akoestisch ontdubbeld. Zij bestaan uit telkens 2 dragende massieve wanden van 14 cm dikte, met daartussen een spouw voorzien van een akoestische isolatiemat van 4 cm dikte.

Verder wordt de aandacht gevestigd op de plaatsing van de regenwaterpomp in de put en de keuze voor een betonnen trapslede in plaats van een houten trap.

3.1.11. Platte daken

Boven op de isolerende laag wordt een performant waterdicht membraan voorzien. Dit wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die daarop 10 jaar waarborg aflevert.
De platte daken zijn voorzien van een afboordingsprofiel, gemoffeld in zelfde kleur als het buitenschrijnwerk of gevel of in VM Zinc, alles te bepalen door de architect.

3.1.12. Groendaken

Het dak op de eerste verdieping wordt afgewerkt met een extensief groendak. Op deze wijze wordt het regenwater tijdelijk gebufferd na een hevige bui, wordt er een extra thermische isolatie bekomen en bovendien komt dit de esthetiek ten goede. De substraatlaag van het groendak wordt afgestemd op de toekomstige begroeiing met verschillende sedumsoorten.



(afbeelding illustratief, groendak met sedums, foto van een eerdere realisatie

Het hoofddak wordt niet voorzien van een groendak; hier is ruimte voorzien voor de buitenunit van warmtepomp, eventuele fotovoltaïsche panelen en opvang van regenwater.

3.1.13. Regenwaterafvoer

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE (Geberit) en worden in de spouw weggewerkt. Waar dit niet mogelijk is worden deze uitgevoerd in zink volgens keuze architect.

3.2. Buitenschrijnwerk

3.2.1 Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden vervaardigd uit thermische onderbroken aluminium profielen. Het kleur is RAL 9005 ST met lichte korrel, of volgens keuze architect. Aan de buitenzijde zullen de ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten uitgepleisterd. De dorpels van de ramen worden uitgevoerd in aluminium met eenzelfde kleur of arduin bij de schuiframen.



(woning Berg 3, Deinze (Meigem)- realisatie NV Morti / Architect Rik Steppe)

Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een **dubbel isolerende beglazing met U-waarde 1,0 W/m2K**. Het glas voldoet aan de glasnorm: de ramen die tot tegen de vloer komen worden uitgevoerd in gelaagd of gehard glas.

Waar nodig zijn de opengaande ramen voorzien van een glazen buitenborstwering.
Dit alles voldoet aan de huidige veiligheidsnormen.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van **veiligheidsbeslag**.

Teneinde oververhitting van de woningen tegen te gaan, wordt zonnewarmtewerende beglazing met een uiterst doeltreffende coating voorzien voor de ramen die zuid en west (woning 7) gericht zijn.

Het glas cool-lite xtreme 60/28 of gelijkwaardig, combineert 4 karakteristieke eigenschappen.

- Uitzonderlijk helder
- Uitzonderlijk zonnewarmtewering
  De uitstekende zonnefactor g (28%) weerkaatst de zonnewarmte. Gevolg :
  - Vermindering van kosten door klimaatregeling
  - Aangenaam binnenklimaat
  - Verhoogd thermisch comfort met behaaglijke temperaturen in de zomer
- Uitzonderlijk effectief
  De ug= 1,0W/(m2.K) coëfficiënt, is de beste isolatiewaarde in dubbele beglazing en minimaliseert optimaal de warmteverliezen
- Uitzonderlijk estetisch
  De gematigde externe reflectie zorgt voor een neutraal aanzicht.

3.2.2 Garagepoorten

De garagepoort is een **geautomatiseerde geïsoleerde poort** die bekleed wordt met eenzelfde houten bekleding als de gevels. De comfortsturing zorgt voor een stillere werking. Verder beschikt de poort over een mechanische optilbeveiliging om inbraak te weren en een ongevals- en vingerbeveiliging. Standaard worden twee handzenders bijgeleverd.

3.3. Technische installaties

3.3.1. Sanitaire inrichting

- De individuele tellers van het water worden geplaatst in de berging.
- Alle watertoevoer gebeurt via hoogwaardige kunststofleidingen tot aan de respectievelijke collectoren in getrokken volle messing of gelijkwaardig.
- De afvoerleidingen voor de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen zijn vervaardigd in PE-kunststof (Geberit) en uitgerust met de nodige reukafsnijders.
- In de berging of de garage zijn aan- en afvoeren voor wasmachines voorzien.
- Alle beschreven toestellen beschikken over de vereiste toe-, en afvoeren.
- Dit alles zal voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

3.3.2. Sanitaire toestellen en meubels

De woningen zijn standaard voorzien met de volgende toestellen:
Indien de koper andere toestellen wenst te kiezen, kan dit op een door de verkoper aangeduide showroom.
Het budget voor dit sanitair bedraagt : 4.477,36 euro excl. BTW

Gastentoilet

Duwplaat 2-toest Sigma 01 GEBERIT wit
Hangwc DURAVIT D-Code wit
Wc-zitting voor DURAVIT D-Code wit

Handenwasser DURAVIT D-Code 50-22 cm,
Koudwaterkraan RED/ECO Chroom

Badkamer

Meubel
Tablet Kunstmarmer NEWFORM 2 lavabo's 120 cm Wit
Onderbouwkast NEWFORM 1 Lade 120 cm Eik
Spiegelkast NEWFORM 120 cm
Halogeen verlichting voor spiegelkast NEWFORM

Toilet
Ophangsysteem GEBERIT systemfix
Duwplaat 2-toest Sigma 01 GEBERIT wit
Hangwc DURAVIT D-Code wit
Wc-zitting voor DURAVIT D-Code wit

Douche
Betegelde inloopdouche met douchegoot geleverd door vloerder (waarde 750 euro excl. BTW)
Thermostatische douchekraan CERATHERM 50 IS Chroom
Doucheset CROMA 100 vario HG Ecosmart

Bad
DURAVIT D-CODE 170 -75 cm wit
Automatische sluiting voor bad VIEGA Chroom
Badset FIMS 100 1 Jet flex. 125 cm Chroom

3.3.3. Verwarming

De woningen worden voorzien van een onderhoudsvriendelijke Inverter gestuurde lucht/water warmtepomp van het merk DAIKIN Altherma 3 met vloerverwarming zowel op de gelijkvloers als op de verdieping.

Bij het bepalen van het vereiste vermogen werd rekening gehouden met volgende binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van - 8 °C en vloerverwarming met watertemperaturen tussen 25° en 35 °C:

Inkom/wc/slaapkamers en nachthal: 20 °C
Leefruimte: 22 °C
Badkamer: 24 °C

Het DAIKIN Altherma 3 systeem werkt met een CFK-vrij koelmiddel (R32) met een zeer laag 'global warming potential' dat nu reeds voldoet aan de strenge norm van 2025 en is samengesteld uit een buitentoestel dat op de dak opgesteld staat en een hydraulische module met ingebouwde energietank.

Het binnentoestel bestaat uit een hydraulische module met een ingebouwde sanitair warm watertank van 230l.
In de tank zijn een aantal roestvrij stalen geribde spiralen voorzien die de tank laden of ontladen.
De efficiëntie van de verwarming bedraagt 4,56 (seasonal COP). Dit betekent dat voor 1kW verbruikte elektriciteit, de warmtepomp 4,56 kW nuttige warmte oplevert. Daardoor is het verbruik lager dan bij klassieke verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen en wordt de CO2-uitstoot verminderd met meer dan 70 % ten opzichte van een gaswandketel.

De unieke structuur van de buitenunit verhoogt het algemene rendement en vermijdt extra elektriciteitsverbruik in de winter bij het beschermen van de unit. De werking is gegarandeerd tot - 25°C.

Zowel op de gelijkvloers, met uitzondering van de fietsenberging, als op de verdieping wordt vloerverwarming geplaatst. De technische berging op de verdieping wordt niet voorzien van vloerverwarming.

Op de compressor en de elektronische componenten is er 3 jaar waarborg, 2 jaar op de werkuren en verplaatsingskosten mits een jaarlijkse preventieve onderhoudsbeurt. Mits een kleine jaarlijkse bijdrage kan de garantieperiode verlengd worden tot 8 jaar. (Stand By Me – serviceprogramma)

Zie filmpje op youtube over derde generatie warmtepompen Daikin:
https://www.youtube.com/watch?v=eLqVXOSULvI

3.3.4. Elektrische installatie

De installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomverlenende maatschappij en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Er is volgende voorzien:

Inkom:

- 1 lichtpunt bediend vanop 2 plaatsen
- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt buiten aan voordeur schakelaar verlicht
- 1 Led-verlichtingsarmatuur is standaard voorzien teneinde de homogeniteit te bewaren

Wc:

- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats

Leefruimte:

- 1 lichtpunt bediend vanop 2 plaatsen (eetplaats)
- 1 lichtpunt bediend vanop 2 plaatsen (salon)
- 6 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig en 1 tweevoudig

- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting televisie

Terras:
- 2 lichtpunten bediend vanop 1 plaats
- 2 Led-verlichtingsarmaturen zijn standaard voorzien teneinde de homogeniteit te bewaren
- 1 stopcontact

Keuken:
- 1 lichtpunt bediend vanop 2 plaatsen (keuken)
- 1 aansluiting voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact frigo
- 1 stopcontact microgolfoven
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasser
- 1 stopcontact dampkap
- 3 stopcontacten boven werkvlak waarvan 1 enkelvoudig en 1 tweevoudig
- 1 lichtpunt boven werkvlak bediend vanop 1 plaats

Berging op gelijkvloers:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 3 stopcontacten waarvan 1 tweevoudig onder het zekeringsbord
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact wasmachine

Nachthal:
- 1 lichtpunt bediend vanop 4 plaatsen waarvan 1 op gelijkvloers
- 1 stopcontact

Slaapkamer 1:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 4 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig

Slaapkamer 2:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 4 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig

Slaapkamer 3:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 4 stopcontacten waarvan 4 enkelvoudig

Berging:
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats
- 1 aansluiting voor warmtepomp binnen-unit
- 1 aansluiting voor ventilatie unit systeem D
- 1 stopcontact

Badkamer:

- 2 lichtpunten bediend vanop 1 plaats
- 1 lichtpunt bediend vanop 1 plaats aan lavabomeubel
- 4 stopcontacten waarvan 2 tweevoudig (1 tweevoudig aan meubel)

Belinstallatie:

- Er wordt een verlichte beldrukknop aan de voordeur geplaatst. De bel wordt geplaatst in inkomhal.

Schakelmateriaal is van het merk Niko.

3.3.5. Ventilatie en EPB

Er wordt geopteerd voor het ventilatiesysteem D. De installatie bestaat uit een unit met een automatische bypass bij hogere buitentemperaturen, vorstregeling en digitale bediening.
De toevoer van verse lucht en afvoer van de lucht gaat via 2 dakdoorvoeren.
De distributie binnen de woning gebeurt via spiraal kokers in het valse plafond. Het geheel wordt zo ontworpen dat een vlotte reiniging van de kanalen mogelijk is.

De bouwheer verbindt er zich toe te voldoen aan het minimaal vereiste E-peil en K-peil.
Om oververhitting tegen de gaan wordt er waar nodig gebruik gemaakt van zonnewarmtewerende beglazing. Eventuele administratieve boetes die zouden voortkomen uit het niet respecteren van de reglementering komen ten laste van de verkoper.

De wettelijk eis bij indiening van de bouwaanvraag is K-peil 40 en E-peil 50 (maximumwaarden)

De resultaten van het EPB-voorverslag zijn als volgt:

Woning	K-peil	E-peil
Woning 1	36	47
Woning 2	28	38
Woning 3	31	41
Woning 4	30	39
Woning 5	27	37
Woning 6	31	42
Woning 7	34	45

In het voorverslag wordt rekening gehouden met een luchtdichtheid van 5 m3/um2 hetgeen in de praktijk lager ligt. Ook door het gebruik van zonnewarmtewerende beglazing in sommige ramen (niet opgenomen in voorverslag) en het nieuwe type warmtepomp zal het E-peil in het eindverslag gunstiger uitvallen dan deze waarden.

3.3.6. Duurzame technieken

Teneinde te voldoen aan het opgelegde minimum aan hernieuwbare energie zijn bij deze woningen geen fotovoltaïsche panelen of zonneboliers nodig aangezien het E-peil van de woningen minder dan

E45 bedraagt en er beroep gedaan wordt op warmtepomptechnologie voor de verwarming.

Teneinde de woningen conform te maken met de normering die vanaf 2021 van kracht zal worden en die beter bekend is als de BEN-normering (bijna energie neutrale woning), is het mogelijk mits enkele aanpassingen het E-peil 30 te bereiken.

De meerprijs voor het bekomen van het E-peil 30 bedraagt 3.750 euro excl. BTW.

Ingeval van een BEN-woning is er een korting van 50 % op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar. Wie ondermeer bij Belfius of Triodos Bank een Ben-krediet afsluit van 100.000 euro bekomt bovendien een korting op de rentelast van 3.139 euro op 25 jaar. (Bron: Vlaanderen.be) Deze meerprijs om E30 te behalen is bijgevolg bijzonder snel terugverdiend.

3.4. Binnenafwerkingen

3.4.1 Pleisterwerken

De wanden worden bepleisterd conform TV 199, 201.
Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen.
Op de plaatsen waar het pleisterwerk met water in contact kan komen, bijvoorbeeld in de douche of boven het bad, wordt eerst een KERDI-mat geplaatst om een perfecte waterdichting te garanderen.

De verlaagde plafonds op het gelijkvloers en verdieping worden uitgevoerd met een metal-stud systeem of evenwaardig. Daarop wordt gyproc geplaatst waarvan de naden en vijzen opgestopt worden. In de berging op de eerste verdieping is geen vals plafond voorzien.

Tussen de overgang plafond/baksteenmuur kunnen zettingsbarstjes optreden. Deze moeten na de zettings- en drogingstijd bij de schilderwerken weggewerkt te worden op kosten van de koper.

Gedurende de eerste jaren kunnen er zich (haar)scheurtjes voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton en door zettingen tengevolge van de verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen.
Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang zullen brengen, zijn inherent aan de natuur van de woning en dus te aanvaarden door de kopers. Zij worden bij een volgende schilderbeurt door en op kosten van de kopers hersteld. Deze vallen geenszins onder de 10-jarige aansprakelijkheid.
Waar verschillende vlakken en materialen elkaar ontmoeten is het belangrijk flexibele voegen te voorzien bij het schilderen.
Het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen of putjes in het pleisterwerk en het behang- en schildersklaar maken van de wanden en plafonds valt ten laste van de koper.

3.4.2. Chape

Een gewapende cementchape wordt geplaatst op de gespoten polyurethaanisolatie. De plaatsing van de dekvloeren gebeurt overeenkomstig TV 189 en 193. Onder de chape wordt een PE-folie voorzien van 0.15mm indien er geen contactgeluidsisolatie is vereist. (bvb gelijkvloers)

3.4.3 Vloerbekleding en wandtegels

De ceramische vloertegels worden gelijmd op de chape. Na voldoende verharding worden de voegen ingewassen met een fijne zandcementmortel. De vloeren en wandtegels worden gekozen in een door Albat aangeduide speciaalzaak waar zij over de normaal gangbare handelskortingen geniet. Indien gekozen wordt voor duurdere vloeren of wandtegels, natuursteen of plaatsing met een hogere moeilijkheidsgraad, wordt een prijsverrekening uitgevoerd.

Standaard zijn volgende eenheidsprijzen excl. BTW en plaatsing voorzien:

- Vloertegels (formaat 50 x 50 cm): 40 euro/m2
- Bijhorende plinten: 15 euro/m2
- De carports worden in hetzelfde materiaal als de oprit uitgevoerd.
- Wandtegels (formaat 30 x 50 cm) boven bad en in douche : 35 euro/m2
- De vloeren op de terrassen bestaan uit grijze graniet PEPPERINO 50/50 cm /2 dik, gevoegd



(afmeting op tegels is hier rechthoekig en niet gevoegd, louter ter illustratie beoogde materiaal)

3.4.5 Venstertabletten

Alle ramen, welke niet tot op de vloer komen, worden afgewerkt met een venstertablet in blauwe hardsteen.

3.4.6. Parket

In optie, te bespreken.

De parketwerken worden slechts uitgevoerd na een volledige controle van de vochtigheid van het pleisterwerk en de chape. De kamertemperatuur moet 15 à 16°C. zijn voor een optimale plaatsing. Bij slechte weersomstandigheden kan de chape bijzonder traag uitdrogen en zal de keuze voor parket een extra uitvoeringstermijn met zich mee brengen.

3.4.7 Binnenschrijnwerk

- Schilderdeuren

  De volkern deurbladen zijn standaard ca 211 cm hoog en zijn voorzien van inox scharnieren en inox deurkruk. De deursloten zijn voorzien van magnetische sloten, type BONAITI of evenwaardig. Het grote voordeel van deze sloten is dat zij niet kunnen slepen tegen de aanslag van de deur. Waardoor de typische zwarte strepen of krassen in de deurlijst vermeden worden.

  Conform de EPB-normering worden de deurgehelen geplaatst met een voeg onderaan die voldoende luchtdoorstroming mogelijk maakt tussen de verschillende kamers. De afkasting is vervaardigd uit waterbestendige MDF of multiplex met meranti of mdf-deuromlijsting.

- Trap

  De tredes van de betontrap worden volledig in beuk uitbekleed. Het vernissen van de trap is ten lasten van de koper.

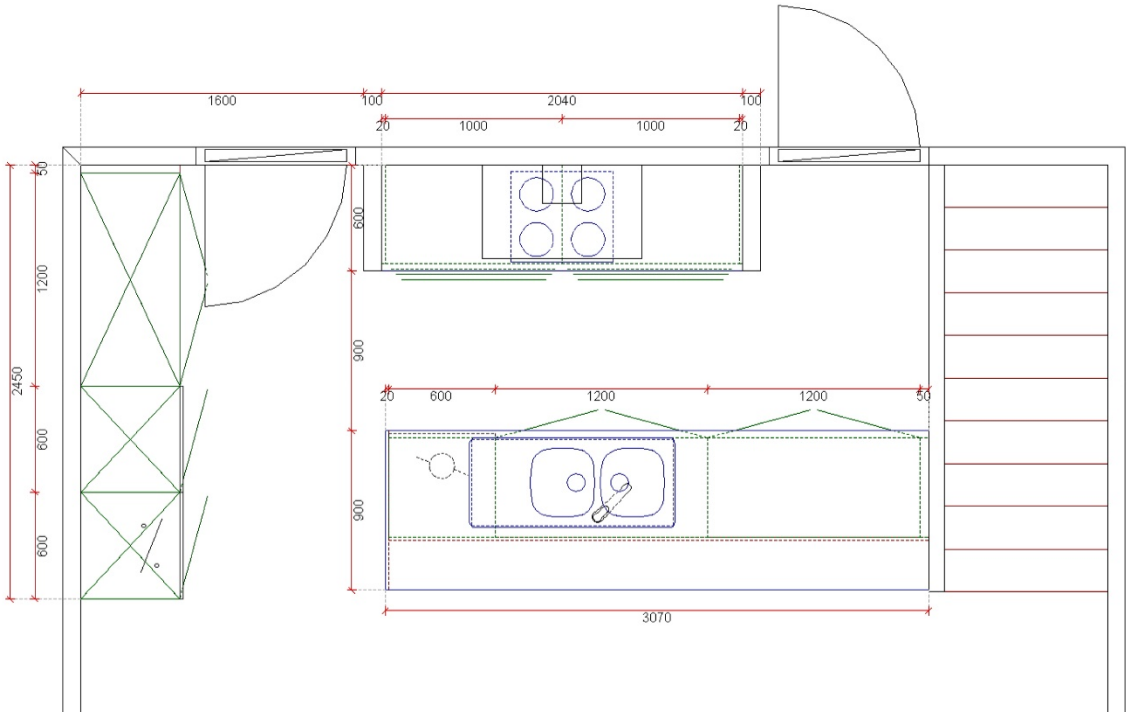
- Gordijnbakken, kokers, uitbekledingen

  Plaatselijk kunnen verlaagde plafonds, uitbekledingen en kokers nodig zijn voor het afwerken van de ventilatiekanalen en de integratie van de technieken. Deze worden schildersklaar opgeleverd. In de living is een uitsparing in het valse plafond voorzien voor de bevesting van gordijnen. Dit is niet het geval op de verdieping.

3.4.8. Keuken

Het keukenmeubilair en de apparaten worden samen met de klant gekozen bij een gespecialiseerde firma. De keukens zijn van uitstekende kwaliteit en worden in België op maat vervaardigd. Het keukenbeslag is van de Duitse topfabrikant BLUM. Gedetailleerde plannen van de keukens zijn te verkrijgen op aanvraag. Het ontwerp van de keuken van woning 3 is hierna bijgevoegd en is representatief voor de keukens van de andere woningen.

Budget meubilair en werkblad : 6.688,29 euro excl. BTW



Volgende keukenapparaten zijn standaard voorzien voor alle woningen:

• Oven	Siemens	HB331E4	universele oven 60 cm
• Kookplaat	Siemens	ET651BF17E	vitrokeramische kookplaat 60 cm
• Dampkap	Siemens	LC94BA521	wanddampkap 90 cm
• Recirculatie	Siemens	LZ53250	startset voor kringloopverwerking
• Koelkast	Siemens	KI24RV21FF	koelkast 122 cm zonder vriesvak
• Vaatwas	Siemens	SN63D002EU	full-integré vaatwasser
• Spoelbak	Franke	EFX621	2 bakken
• Kraan	Franke	Spider	eengreepsmengkraan

Budget keukenapparaten : 2.529,50 euro excl. BTW


DIAFORM N.V.


DIAFORM N.V.

3.4.9. Schilder- en behangwerk

De schilder- en behangwerken zijn niet voorzien in de aanneming.

3.5. Buitenaanleg

De buitenaanleg van de tuinen is inbegrepen in de aanneming om de uniformiteit van het geheel te garanderen. Dit omvat:

- de oprit
- het terras
- de tuinafsluitingen
- het gazon
- de beplanting in de voortuin en langsheen de tuinafsluitingen
- de buitenverlichting
- enz.

Dit alles zal onderdeel uitmaken van een gedetailleerd ontwerp dat in samenspraak met de architect ontwikkeld zal worden. De aandacht wordt er op gevestigd dat er achteraan de tuinen een recht van doorgang zal zijn waardoor de woningen 2 tot en met 6 via woning 7 een uitweg zullen hebben tot in de Schaatsmeers.

4. Verkoopsvoorwaarden en opmerkingen

4.1. Oplevering

De woningen worden bezemschoon opgeleverd met inbegrip van de verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers en schoongemaakt.

4.2. Inbezitneming

De klant mag de goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.
De aannemer is er niet toe gehouden de wooneenheid en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de klant de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingsschaal.
Elk uitstel, veroorzaakt door het niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de klant.

4.3. Onderhoud

De eigenaar moeten de woning 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 woning, zal de aannemer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

4.4. Principe

De woningen worden verkocht, volgens de plannen en tekeningen van de architect en het verkoopslastenboek. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten: de goedgekeurde plannen die deel uitmaken van de bouwvergunning, eventuele uitvoeringsplannen en het verkoopslastenboek. Bij eventuele tegenstrijdigheden heeft het lastenboek voorrang op de plannen.

De **uitvoeringstermijn voor de bouw** van de woningen eindigt bij de voorlopige oplevering en bedraagt 350 werkdagen te rekenen vanaf 01/10/2017.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verbintenissen van de aannemer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (zoals: ongevallen, aanslagen, en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen en lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding de verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de aannemingsovereenkomst op bevel of door toedoen van de opdrachtgever wordt onderbroken voor een periode van tenminste dertig kalenderdagen, moet aan de aannemer een voorschot op de lopende schijf worden betaald ten belope van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Door het aanbrengen van wijzigingen door de opdrachtgever, ziet deze af van de vooropgestelde opleveringsdatum.

Worden niet als werkdagen aangerekend, de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks vier uur lang het werk hebben onmogelijke gemaakt; alsook zaterdagen, zon en wettelijke feestdagen en jaarlijks betaalde vakantiedagen

Bij vertraging in de uitvoering of de levering te wijten aan de aannemer, moet deze aan de opdrachtgever bij wijze van **forfaitaire schadevergoeding 30 Euro per dag betalen**, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, met uitsluiting van enige andere vergoeding. Die schadevergoeding stemt overeen met de normale huurprijs.

De voorlopige oplevering van de woningen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige.

De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning. Bij de voorlopige oplevering wordt een proces-verbaal opgesteld dat door de partijen ondertekend wordt.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement of woning zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs: de verlichtingsarmaturen (tenzij anders vermeld in de beschrijving), schilderwerken en meubilair dat niet werd opgenomen in bovenstaande beschrijving. De partijen erkennen uitdrukkelijk dat de computervisualisaties van de woningen geen contractuele waarde hebben.

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.
De definitieve aansluitingskosten op de openbare riolering, van water, elektriciteit, distributie en telefoon zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.
De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen op de plannen. Maatafwijkingen en afwijkende oppervlaktes kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

4.5. Voorlopige en definitieve oplevering

De definitieve oplevering heeft plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering. Op uitdrukkelijk verzoek van de koper wordt hiervoor samengekomen; zoniet wordt de definitieve oplevering stilzwijgend verkregen.

4.6. Totale koop/aannemingssom

Deze vermelde verkoopprijs is vast en niet vatbaar voor herziening.

4.7. Wederzijdse verbintenissen van partijen

De koper is ertoe gehouden de woning te onderhouden volgens het post-interventiedossier van het gebouw. De koper zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak.

Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval tijdens een voormeld bezoek.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen wanneer deze door de overheid zouden worden opgelegd of wanneer de architect om een aanpassing zou vragen. Deze wijzigingen mogen in geen enkel geval een minderwaarde voor de koper betekenen.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Het wordt de koper niet toegestaan om andere dan de door de bouwheer vastgestelde aannemers werkzaamheden te laten uitvoeren tot aan de voorlopige oplevering. Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer.

4.8. Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akte. Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via de promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtsreeks van klant naar bouwheer gebeurt.

5. Betalingsvoorwaarden

5 % van de totale waarde (grondwaarde + bouwwaarde) wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de grondwaarde die bij het verlijden van de akte volledig dient te worden betaald.

Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingsschijven:

- 20 % na het gieten van de vloerplaat van het gelijkvloers
- 15 % na het gieten van de vloerplaat van de eerste verdieping
- 15 % na het gieten van de vloerplaat boven de eerste verdieping
- 10 % na het plaatsen van de ramen
- 10 % na het plaatsen van de leidingen voor sanitair en elektriciteit
- 10 % na het plaatsen van de binnenbepleistering
- 10 % na het plaatsen van de vloeren
- 5 % na het plaatsen van de keuken
- 5 % bij de voorlopige oplevering van het aangekochte goed

Iedere schijf is telkens te verhogen met de verschuldigde BTW.

Gedaan in zoveel exemplaren als partijen te GENT op ……..

De koper(s) De bouwheer - verkoper