



Lastenboek – oktober 2020

Residentie Tulip

Tulpenlaan 63 -65, Ieper

BOUWHEER: De Postillon BV, BE 0476.513.389

ARCHITECT: SOM Architecten – Stovestraat 1 – 8600 Diksmuide

STABILITEIT: STBW – Lekedorpstraat 101 bus 01 – 8600 Leke

BOUWCOÖRDINATIE: ARODAN Bouwcoördinatie – Provenseweg 3 – 8970 Poperinge

VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE: MV Engineering– Europalaan 1A/203 – 8970 Poperinge

EPB- en VENTILATIEVERSLAGGEVER: MV Engineering– Europalaan 1A/203 – 8970 Poperinge

LANDMETER: Landmetersbureau Opsomer – Lange Meersstraat 28 – 8900 Ieper

1 Inleiding

Dit verkooplastenboek geeft aan de kopers van de appartementen een duidelijke en overzichtelijke beschrijving van de manier van bouwen en de kwaliteit van binnen- en buitenafwerking van het gebouw.

2 Algemeen

Residentie “Tulip” is gelegen in de Tulpenlaan in het centrum van Ieper en is een residentieel appartementsgebouw. Het bevat 6 woonentiteiten en 1 kantoorruimte, verdeeld over het gelijkvloers en 2 verdiepingen. Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met kwalitatieve en duurzame materialen, en is voorzien van alle hedendaags comfort en veiligheid. Het gebouw zal ook voldoen aan de geldende EPB-eisen omtrent isolatie, ventilatie, verwarming, verluchting, enz. zodat een kwalitatief geheel kan worden bekomen.

2.1 Gelijkvloers

Het gelijkvloers verdiep bevat:

- 1 kantoorruimte met privatieve tuin
- 2 appartementen (App. 65 GLVA en App. 65 GLVB) met elk een privatieve tuin
- 1 inkomhal met videofonie en brievenbussen
- 1 gemeenschappelijke hal met lift en traphal
- 1 gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen en afval
- 1 meterlokaal
- 7 autostaanplaatsen
- 1 automatische schuifpoort
- regenwaterput voor algemene delen en de nodige bufferputten conform regelgeving

2.2 Eerste verdieping

De eerste verdieping bevat:

- 1 gemeenschappelijke hal met lift en traphal
- 1 appartement (App. 65 1A) met 2 terrassen
- 1 appartement (App. 65 1B) met terras
- 1 appartement (App. 65 1C) met terras

2.3 Tweede verdieping

De tweede verdieping bevat:

- 1 gemeenschappelijke hal met lift en traphal
- 1 penthouse (App. 65 2A) met terras

3 Ruwbouw

3.1 Voorbereidende werken

Het terrein is opgemeten door beëdigd landmeter-expert Feys BV uit Poperinge. De constructie werd uitgezet door beëdigd landmeter-expert Landmetersbureau Opsomer BV. De bouwheer-promotor zorgt voor aanvraag KLIP, veiligheidscoördinatie, EPB- en ventilatieverslaggever, en plaatsbeschrijving.

3.2 Afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats om de toegang door derden te beletten. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de Stad Ieper terzake. Het onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de werken. De bouwheer heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

3.3 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op de nutsvoorzieningen (water/gas/elektriciteit) vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten voor water (tot en met de waterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de elektriciteitsteller (incl. kast)), distributie, telefoon vallen ten laste van de koper, evenals de waarborgen die voortvloeien uit de aansluiting. Deze aansluitingskosten worden geraamd op 3000 € per appartement. Eventuele bouwtaken worden afzonderlijk aan de koper aangerekend. Tellers worden geopend op de kopers rechtstreeks. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefonie, distributie, internet,...) af te sluiten op naam van rekening van de koper. Alle verbruikskosten van elektriciteit, gas en water gedurende de opbouwfase van het gebouw vallen ten laste van de bouwheer. Overdracht van de leveringscontracten voor de nutsvoorzieningen gebeurt bij de voorlopige oplevering van de wooneenheden.

3.4 Grond- en funderingswerken

De grondwerken omvatten de graaf- en aanvullingswerken volgens de afmetingen op de architectuurplannen en stabiliteitsplannen. Een grondsondering is inbegrepen. Een gespecialiseerd studiebureau staat in voor de opmaak van de plannen en keuze van het type funderingen. Op basis van het grondsonderingsverslag bepaalt de stabiliteitsingenieur het funderingstype in functie van de bodemgesteldheid.

3.5 Riolering

Riolering en hun afvoer alsmede buffering en afvoer van regenwater worden conform de bepalingen van de bouwvergunning uitgevoerd. Tracé volgens het rioleringsplan van de architect. De buizen worden geplaatst met voldoende helling en de nodige toezichtputten. Hierin zijn tevens begrepen de ontluchtingsbuizen tot boven het dak. De technische voorschriften van de Bevoegde Diensten worden nageleefd.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke voorschriften en verordeningen.

Keuringskosten van de riolering zijn inbegrepen. De keuring wordt uitgevoerd door een erkend keuringsbureau.

3.6 Gewapend beton en metalen draagconstructies

Gewapende betonconstructies en metalen draagconstructies worden bepaald door en uitgevoerd onder toezicht van een gespecialiseerd studiebureau voor stabiliteit, welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting, materiaalkeuze en dimensionering van de dragende

constructies. Eventuele bijkomende balken en kolommen die niet vermeld staan op de architectuurplannen maar wel nodig blijken te zijn volgens de stabiliteitsplannen, dienen aanvaard te worden. Indien er metalen profielen worden toegepast, dan worden deze voordien behandeld met brand- en roestwerende verf.

3.7 Metselwerk

Het dragend metselwerk wordt traditioneel uitgevoerd. Dikte van de muren wordt bepaald naargelang ze een dragende functie of niet-dragende functie hebben. Scheidingswanden met gemeenschappelijke delen of tussen de appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metselwerk.

3.8 Gevelafwerking

De gevelafwerking bestaat uit een combinatie van gevelsteen en gevelbekledingssysteem. Materiaal, kleur en textuur wordt bepaald door de architect. De gevelsteen is een baksteen in een lichte kleur, die gevoegd wordt in een kleur volgens de keuze van de architect. De gevelbekledingssystemen zijn van het type trespa of rockpanel en in een donkere kleur. Kleur, materiaal en textuur te bepalen door de architect. Voor App 65 2A is een gedeelte van de gevelbekleding voorzien in hout volgens keuze van architect. Aan de inkomdeuren van de residentie, de deur van het tellerlokaal en aan de ramen op het gelijkvloers zijn dorpels voorzien in blauwe hardsteen. De ramen op de verdiepingen worden voorzien van een aluminium dorpelprofiel.

3.9 Vochtisolatie

Alle muren zijn waar nodig beschermd tegen opstijgend vocht door middel van roofing, EPDM of gelijkwaardige folies. Alle aansluitingen van ramen en deuren worden waar nodig met zorg van waterkerende slabben in EPDM of gelijkwaardige folies voorzien. Ondergrondse elementen zijn voorzien van dichtingslagen of worden uitgevoerd in waterdicht beton.

3.10 Thermische en akoestische isolatie

Het gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgende de geldende EPB-normen en de studie van de EPB-verslaggever. Types en diktes van de isolatiematerialen worden bepaald door de EPB-verslaggever. In de spouw worden harde isolatieplaten geplaatst die rot- en vochtbestendig zijn, op het plat dak en terrassen isolerende platen waar nodig voorzien van hellingschape. Een isolatielaag wordt aangebracht op de vloerplaat van het gelijkvloers. Op de tussenvloeren wordt ook thermische isolatie voorzien.

Om een goed akoestisch comfort volgens de geldende normen te bekomen worden de scheidingsmuren naar de gemene delen en tussen de appartementen dubbelwandig uitgevoerd en tussenliggend voorzien van akoestische isolatie. De vloeropbouw bestaat uit een thermische uitvullingslaag, akoestische isolatie, chape en bevoering. De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de zwevende dekvloer.

3.11 Dakwerken

De dakwerken worden uitgevoerd volgens de architectuurplannen en stabiliteitsstudie. Hellingen nodig voor de afvoer van het hemelwater worden voorzien. Daken en terrassen wordt afgewerkt met een damp scherm, isolatie- en dakdichtingslaag in EPDM. De hemelwaterafvoer wordt voorzien via de nodige afvoerbuizen, zoals bepaald op de architectuurplannen. Zichtbare hemelwaterafvoerleiding worden uitgevoerd in zink. De niet zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in kunststof of polyethyleen (PVC of HDPE). Op plaatsen waar dat noodzakelijk is, worden spuwers voorzien. De hemelwaterput en/of bufferputten worden volgens de geldende voorschriften geplaatst en dit volgens de voorwaarden van de bouwvergunning.

3.12 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit aluminium en de kleur wordt bepaald door de architect. Ramen zijn van het vaste type, schuiframen, opendraaiend of draai-kip zoals aangeduid op de plannen. De beglazing volgt de eisen van de EPB-regelgeving. De buitendeur en inkomdeur van de algemene delen op het gelijkvloers worden voorzien van een pompsysteem zodat de deur automatisch dicht gaat.

Op alle deuren en inkomdeuren van de appartementen wordt een cilinderslot voorzien met een specifiek sleutelplan.

3.13 Terrassen

Terrassen van de kantoorruimte, App 65 GLVA en App 65 GLVB worden uitgevoerd volgens de architecturale plannen. Afwerking van de terrassen gebeurt met keramische tegels 60x60 cm in mortelbed, volgens keuze van architect en passend in de architecturale context.

Terrassen van App 65 1A, App 65 1B en App 65 1C op onderliggende privatieve gedeelten worden voorzien van een hellingsbeton, waarop een damp scherm, isolatie conform de EPB-regelgeving en een waterdichting in EPDM wordt aangebracht. De uitspringende terrassen worden vervaardigd in beton. De kleurkeuze wordt bepaald door de architect. Afwerking van de terrassen gebeurt met keramische tegels 60x60 cm op tegel dragers, volgens keuze van architect en passend in de architecturale context.

Voor App 65 2A bestaat de afwerking van het terras uit een combinatie van hardhouten planken klasse 1 met een handelswaarde van 65 €/m² (excl. plaatsing) (excl. BTW) en een keramische tegel op tegel dragers met een handelswaarde van 35 €/m² (excl. plaatsing) (excl. BTW) en dit volgens de architecturale plannen.

4 Uitrusting van het gebouw

4.1 Binnenbep leistering

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst met één laag pleister. Alle vrije buitenhoeken worden voorzien van hoekijzers. De plafonds worden afgewerkt met 1 laag pleisterwerk. Eventueel verlaagde plafonds of buisomkastingen, volgens de noodzaak en aangeven van architect, worden uitgevoerd in gipskarton en afgewerkt met spuitplamuur. Alle wanden en plafonds zijn bij oplevering schildersklaar afgewerkt. Dit impliceert dat de werken klaar staan om mits het stellen van de normale handelingen te kunnen schilderen/behangen. Het bijwerken van kleine oneffenheden, opschuren van de wanden, plamuurwerken en plaatsen van elastisch voegwerk dat aansluit op het pleisterwerk valt onder het takenpakket van de schilder.

In het tellerlokaal en de gemeenschappelijke berging voor fietsen en afval is zichtbaar metselwerk of beton voorzien. De betonnen gewelven kunnen zichtbaar blijven. Het zichtbaar metselwerk zal meegaand opgevoegd worden.

4.2 Rookafvoer en ventilatie

4.2.1 *Rookafvoer*

De rookgassenafvoer van de verwarmingsinstallatie gebeurt met behulp van geprefabriceerde metalen kanalen volgens het CLV-systeem, bestemd voor de afvoer van rookgassen en toevoer van verse lucht. De kanalen bestemd voor afvoer van verbrandingsgassen voldoen aan de eisen van de brandweer.

Aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrande gassen van de verwarmingsinstallatie gebeuren in een gesloten systeem.

4.2.2 Ventilatie

In overeenstemming met de EPB-regelgeving wordt een ventilatiesysteem type C+ voorzien. Voor elk appartement wordt een individueel ventilatiesysteem voorzien. Dit houdt een natuurlijke aanvoer in via raamroosters en een vraaggestuurde afvoer via de vochtige ruimtes. In de ruimtes zoals keuken, toilet, douche-, badkamer en berging is een hieraan gekoppelde afzuiging voorzien. De afzuiging gebeurt aan de hand van een ingebouwde vochtsensor, die afhankelijk van de vochtigheidsgraad in de ruimte, bepaalt wanneer en hoeveel lucht er wordt afgevoerd. De architect behoudt zich het recht om verlaagde plafonds of voorzetwanden in te tekenen om eventuele ventilatiekanalen weg te werken.

4.3 Elektrische installatie

De installatie is conform aan de voorschriften van de nutsmaatschappij en het AREI. Aard van de stroom is 220/380 Volt- Wisselstroom, dit is afhankelijk van de netbeheerder. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen, de lift. Elk appartement beschikt over een individuele elektriciteitsteller (in het gemeenschappelijk tellerlokaal), en een eigen verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaars (in het appartement). In het verdeelbord zijn afzonderlijke kringen voorzien voor verlichting, stopcontacten, voeding elektrische kookplaat, oven, wasmachine en droogkast. Voor de verlichting wordt klassieke schakeling voorzien.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme. De definitieve aansluiting en de elektriciteitsteller zijn ten laste van de koper.

4.4 Verwarming

De individuele verwarming per appartement en de productie van warm water gebeuren door een individuele hoogrendements-wandketel op aardgas (combi-ketel). De condenserende gaswandketel wordt geplaatst in de berging of op de plaats ingetekend op de architecturale plannen. In de appartementen (leefruimte, keuken, slaapkamers en badkamer) wordt vloerverwarming voorzien met een dimensionering die voldoet aan de geldende technische eisen. De temperatuurregeling gebeurt via een digitale kamerthermostaat met dag- nachtre regime in de leefruimte.

De gasleiding vanaf de gasteller in de gemeenschappelijke tellerruimte tot aan de ketel is voorzien in stalen buizen. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme. De definitieve aansluiting en de gasteller zijn ten laste van de koper.

In App 65 2A worden een toevoerleiding voor gas en afvoerbuis door het dak voorzien zodat het mogelijk is om een inbouwgaschaard te plaatsen. De inbouwgaschaard is niet voorzien in de constructieprijs.

4.5 Sanitair

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding van het koud water met een individuele teller. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper. Door middel van een stijgleiding, vertrekkende van de koudwaterteller, wordt de voeding van elk appartement verzekerd. Het distributiesysteem voor water bestaat uit kunststofbuizen van voldoende diameter, aansluitgarnituren en collectoren. De warmwatervoorziening gebeurt individueel, d.m.v. een individuele wandketel die zowel instaat voor de verwarming als voor het warm water (zie ook punt 4.4. Verwarming).

4.6 Brandveiligheid

Alle voorzieningen, zoals brandvrije deuren, brandhaspels, rookkoepel, noodverlichting, rookdetectie, blusapparaten en signalisatie worden geplaatst conform het brandweerverslag, deel uitmakend van de bouwvergunning.

5 Afwerking privatieve delen – appartementen

5.1 Vloer- en wandbekleding

Elke koper kan de vloer- en wandbekleding vrij kiezen binnen de hieronder geschetste voorwaarden en in zoverre de staat van de werken dit toelaat conform de voorziene procedure. De keuze dient gemaakt te worden bij de leverancier, aangeduid door de bouwheer. Alle vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

5.1.1 *Vloerbekleding*

Standaard is een keramische tegel 60x60 cm voorzien die met dubbele verlijming wordt bevestigd op de chape in alle ruimtes. Particuliere handelswaarde (excl. plaatsing) van de vloeren bedraagt 35,00 €/m², exclusief plinten en BTW.

Bij de keramische vloer zijn er, waar geen wandbetegeling voorzien is, plinten voorzien met particuliere handelswaarde (excl. plaatsing) van 10,00 €/lm, excl. BTW.

Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien. Onder een ligbad en een douche worden geen vloertegels geplaatst. Waar noodzakelijk, worden zettingsvoegen voorzien.

Afhankelijk van de gekozen vloerbekleding zal een verrekening gebeuren volgens de hier boven opgenoemde voorwaarden. De prijs voor de plaatsing van de vloerbekleding en plinten is voorzien in de constructieprijs van het appartement. In functie van de keuze van de koper zal mogelijks eveneens een verrekening van de plaatsingsprijs worden opgemaakt.

5.1.2 *Wandbekleding*

Standaard is een keramische wandtegel voorzien met een particuliere handelswaarde (exclusief plaatsing) van 35 €/m², excl. BTW, voorzien in:

- Bad: keramische wandtegel rondom het bad en 1 strook boven het bad van maximum 30cm.
- Douche: keramische wandtegel tegen de wanden in de douche, hoogte tot +/- 2m, eindigend op een volle tegel.

Afhankelijk van de gekozen wandbekleding zal een verrekening gebeuren volgens de hier boven opgenoemde voorwaarden. De prijs voor de plaatsing van de vloerbekleding en plinten is voorzien in de constructieprijs van het appartement. In functie van de keuze van de koper zal mogelijks eveneens een verrekening van de plaatsingsprijs worden opgemaakt.

5.2 Binnenschrijnwerk

5.2.1 *Inkomdeur*

De inkomdeur is een vlakke deur, met een brandweerstand conform de wettelijke bepalingen, voorzien van een driepuntslot met een veiligheidscilinder, spionoog en deurtrekker (aan de buitenkant). De inkomdeur dient aan de appartementszijde afgewerkt te worden door de verkoper, aan de gemeenschappelijke zijde worden ze uniform geschilderd (zie ook punt 6.6 Schilderwerken).

5.2.2 *Binnendeuren*

De binnendeuren zijn tubespaan schilderdeuren met omlijsting in MDF of meranti om te schilderen. De deuren zijn voorzien van drie scharnieren, een paar L-inox deurkrukken met rozas, sleutelrozas en sleutel. De draairichting is aangeduid op de verkoopspannen van de architect. Het opstoppen van nagelgaten hoort bij de schilderwerken. Binnendeuren in contact met vochtige ruimtes dienen door de koper geschilderd te worden vooraleer deze ruimtes te gebruiken. Toiletdeuren kunnen optioneel voorzien worden van een vrij/bezet slot.

5.2.3 *Raamtabletten*

Er zijn raamtabletten voorzien aan de ramen die niet tot aan de grond komen. Deze zijn voorzien van een stenen tablet met een dikte van 20 mm. Ze hebben een rechte zijkant en steken ongeveer 1 cm buiten het gepleisterde muurvlak.

5.3 Keuken

De voorziene handelswaardes van de keukens per appartement zijn inclusief plaatsing, excl. BTW en bedragen:

- Voor App 65 GLVA: 8000 €
- Voor App 65 GLVB: 8000 €
- Voor App 65 1A: 8000 €
- Voor App 65 1B: 8000 €
- Voor App 65 1C: 9000 €
- Voor App 65 2A: 11.000 €

De leverancier van de keukens en de keukentoestellen zal door de bouwheer worden gekozen. De koper kan de keukens naar eigen wensen en smaak samenstellen volgens de hierboven vermelde handelswaardes.

5.4 Elektrische installatie

Toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, e.d. zijn van het type Niko Intense White. Alle leidingen, schakelaars en stopcontacten worden ingebouwd. De installatie wordt opgeleverd zonder luchters, noch lampen. Verder zijn er volgende voorzieningen:

5.4.1 *Leefruimte*

- 2 lichtpunten aan het plafond (zit- en eethoek)
- 2 dubbele stopcontacten
- 3 enkele stopcontacten
- 1 aansluitpunt telefoon
- 1 aansluitpunt radio/tv
- 1 aansluitpunt voor internet
- 1 belinstallatie met videofoon

5.4.2 *Keuken*

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven werkblad
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- dubbel stopcontact op werkbladhoogte of aan zijkant van werkblad (in geval van eiland)

5.4.3 *Nachthal*

- App 65 1B, App 65 2A: 1 lichtpunt aan het plafond
- App 65 GLVA, App 65 GLVB, App 65 1A, App. 65 1C: 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 stopcontact

5.4.4 *WC*

- 1 lichtpunt aan het plafond

5.4.5 *Slaapkamers*

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 3 stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor tv en internet

5.4.6 *Badkamer*

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel
- 1 stopcontact naast wastafel
- 1 extra stopcontact bij wastafel indien dubbele wastafel
- 1 stopcontact op plintheogte

5.4.7 *Berging*

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 2 dubbele stopcontacten

5.4.8 *Terrassen*

- App 65 GLVA, App 65 GLVB, App 65 1A, App 65 1B, App 65 1C: 1 lichtpunt en 1 buitenstopcontact per terras
- App 65 2A: 3 lichtpunten op terras + 1 lichtpunt in buitenbergplaats + 2 buitenstopcontacten
- Armatuur volgens keuze architect

5.5 Videfoon

Een videfooninstallatie bedient alle appartementen. De installatie opent het elektrisch slot van de inkomdeur op het gelijkvloers. De videfoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de hal van het gebouw. Er is ook een belknop voorzien aan de inkomdeur van het appartement.

5.6 Sanitaire toestellen

Alle toestellen hebben een witte kleur. De leverancier van de sanitaire toestellen zal door de bouwheer worden gekozen. Op vraag en mits verrekening kan de koper de sanitaire toestellen naar eigen wensen en smaak aanpassen indien dit technisch haalbaar is. De voorziene handelswaardes van de sanitaire toestellen per appartement zijn inclusief plaatsing, excl. BTW en bedragen:

- Voor App 65 GLVA: 2800 €
- Voor App 65 GLVB: 2600 €
- Voor App 65 1A: 2800 €
- Voor App 65 1B: 2600 €
- Voor App 65 1C: 4000 €
- Voor App 65 2A: 5400 €

5.7 Borstwering

De borstwering worden uitgevoerd in gelaagde beglazing vervat in aluminium profielen. De kleur van de borstwering wordt vastgelegd door de architect. De kleur en vormgeving van de borstwering wordt vastgelegd tijdens de loop van de werken met het oog om het geheel naar zijn oordeel esthetisch af te werken.

5.8 Decoratiewerken

Decoratiewerken van de privatieve delen zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs. De koper kan, na voorlopige oplevering, zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met decoratiewerken van de privatieve delen wordt bedoeld het schildersklaar maken van muren, plafonds en deuren, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.

6 Afwerking gemeenschappelijke delen

6.1 Vloerbekleding

De vloerbekleding in de algemene delen (inkomhal en algemene delen per verdieping) bestaat uit een keramische tegel, afgewerkt met bijhorende plinten, passend in de architecturale context.

De vloerbekleding in de tellerruimte bestaat uit een keramische tegel, afgewerkt met bijhorende plinten, volgens de keuze van de architect. De vloerbekleding in de gemeenschappelijke berging voor fietsen en afval bestaat uit een keramische tegel, volgens de keuze van de architect.

6.2 Inkomhal

De buitendeur en inkomasdeur van de algemene delen op het gelijkvloers zijn beide beglaasde deuren en worden voorzien van een pompsysteem zodat de deur automatisch dicht gaat. De inkomasdeur is uitgerust met een elektrische deurontgrendeling en is vanuit elk appartement bedienbaar via de videofooninstallatie. De videofoon met drukknoppen en naambordjes worden samen met de brievenbussen decoratief ingewerkt in de inkomhal van het gebouw.

6.3 Trappen

De trappen in de gemeenschappelijke delen zijn betontrappen en worden uitbekleed in graniet of een gelijkwaardig materiaal, passend binnen de architecturale context. De trappen worden aan één zijde voorzien van een leuning.

6.4 Lift

De liftinstallatie is een elektromechanische personenlift uitgerust met alle veiligheidssystemen. De lift bedient alle verdiepingen. De lift voldoet aan alle geldende normen van veiligheid en snelheid. De lift is rolstoeltoegankelijk met kooiafmetingen van 1100 mm breedte en 1400 mm diepte. De lift is afgewerkt met passende materialen. De lift is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, telefoon, verlichting, een alarmbel, stop en een elektromagnetische rem in geval van stroomonderbreking. De lift is goedgekeurd voor indienststelling door een erkend organisme.

6.5 Elektrische installatie

In de algemene delen (inkomhal en algemene delen per verdieping) worden verlichtingsarmaturen voorzien volgens lichtplan en passend in de architecturale context. Deze worden bediend door bewegingsdetectoren of verlichte drukknoppen met tijdschakelaar. Per verdieping wordt 1 stopcontact voorzien.

In de tellerruimte en gemeenschappelijke berging voor fietsen en afval wordt 1 lichtpunt en 1 stopcontact voorzien.

6.6 Schilderwerken

De inkomhal, algemene delen per verdieping en de trappenhal worden geschilderd opgeleverd met kleur volgens keuze van architect.

De tellerruimte en gemeenschappelijke berging voor fietsen en afval worden niet geschilderd.

6.7 Gemeenschappelijke berging voor fietsen en afval

De gemeenschappelijke berging voor fietsen en afval is via een aparte deur bereikbaar via de rechterzijgevel en is toegankelijk met dezelfde sleutel als het appartement (volgens sleutelplan). Er is 1 fietshaak inbegrepen per appartement.

7 Afwerking buitenruimte

7.1 Autostaanplaatsen

Er zijn autostaanplaatsen voorzien op het gelijkvloers aan de zijkant van het gebouw. De uitvoering en afwerking van de wegenis wordt bepaald door de architect. De parkeervakken worden aangelegd in waterdoorlatende materiaal en worden duidelijk afgebakend. Ter hoogte van de schuifpoort wordt een vorstvrij buitenkraantje (aangesloten op regenwater) en een buitenstopcontact voorzien.

7.2 Afsluiting van het terrein

De autostaanplaatsen aan de linkerkant van het gebouw zijn afgesloten met een automatische metalen schuifpoort. Kleur van de poort wordt bepaald door de architect. Bediening van deze poort kan enkel met afstandsbediening. Aan de zijde van het gebouw is een voetgangerspoortje voorzien dat kan geopend worden met een sleutel. Dit slot maakt eveneens deel uit van het sleutelplan. Er is één afstandsbediening voorzien per autostaanplaats. Het stuk terrein tussen de poort en het perceel van Tulpenlaan 61 wordt afgesloten met een draadafsluiting. Afsluitingen met naburige gronden zal gebeuren volgens de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning met een draadafsluiting of paneelafsluiting met hoogte van 2m in combinatie met een streekeigen haag, volgens keuze van de architect. De afsluiting ter hoogte van de autostaanplaatsen en het perceel van de Poperingseweg 7 wordt voorzien in een draadafsluiting met klimopbegroeiing.

7.3 Private tuinen

Bij de kantooruimte, App 65 GLVA en App GLVB is een tuin voorzien met een grootte volgens de architecturale plannen. De aanleg en beplanting van de tuinen is ten laste van de koper. De tuinen worden opgeleverd klaar voor aanleg, met name braakliggend en met hoogte op maaiveld. Afsluiting tussen de private tuinen onderling zal gebeuren met een ondoorzichtige draadafsluiting en streekeigen groen met hoogte van 2m, volgens keuze van de architect.

8 Bijzondere bepalingen

8.1 Opkuis

Kopers zullen minimum 10 dagen voor de oplevering op de hoogte gebracht worden van definitieve datum en tijdstip van de oplevering. Het appartement zal “borstelschoon” opgeleverd worden. Energie- of waterverbruik ten behoeve van het testen of vrijwaren van de installaties, of nodig voor het versneld drogen van de werken zijn ten laste van de kopers.

8.2 Verzekering

Voor al onze werken is er een ABR (Algemene Bouwplaats Risico's) verzekering afgesloten door de bouwheer. De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar enz. Deze polis zal op eerste verzoek van de bouwheer door de vereniging van mede-eigenaars overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies van betalen vanaf het onderschrijven van gezegde polis. De koper is tegenover derden en in het bijzonder tegenover de burens volledig aansprakelijk voor de schade die onvermijdelijk volgt uit de uitvoering van de werken, wanneer geen enkele fout ten laste kan worden gelegd van de verkoper.

8.3 Risico-overdracht

De overdracht van de risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van de verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden dan ook vroeger zou geschieden.

8.4 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, zelf uit te voeren of te laten uitvoeren door derden, vóór de voorlopige oplevering van zijn appartement. Zou de koper dit toch doen dan geldt dit als een onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn appartement. Bouwheer en aannemers worden desgevallend ontslagen van elke verantwoordelijkheid en garantie tegenover de koper voor hun werk. Daarenboven zal de koper desgevallend verantwoordelijk zijn voor elke schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, en zal hij de herstelling hiervan betalen.

8.5 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds behoort dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect, ingenieur of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

8.6 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect en goedgekeurd door de bouwheer en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akte. De kleine verschillen in minder of in meer dan 5 % die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen. De secties van balken en kolommen worden vastgelegd door de ingenieur onder toezicht van de architect. Zichtbare kolommen, balken en kokers zullen als normaal beschouwd worden ook als ze niet op het basisplan vermeld zijn.

De koper kan nog wijzigingen aanbrengen aan het privaat in zoverre dit niet in strijd is met de stabiliteitsstudie en/of de stedenbouwkundige vergunning en zoverre dit mogelijk is in functie van de timing der werken. Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertraging door hem veroorzaakt bij de keuze van de materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen. Er zal tevens gevraagd worden aan de koper om de goedgekeurde plannen af te tekenen. De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vorderen.

8.7 Meerwerken

Meerwerken door de koper aangevraagd worden bijkomend aangerekend, minwerken worden eveneens verrekend. Wijzigingen door de koper dienen schriftelijk meegedeeld te worden en voorgelegd ter goedkeuring aan de bouwheer en de architect. De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat de opleveringstermijn gewijzigd of verlengd kan worden in functie van de door de koper bestelde meerwerken/wijzigingen. Meer- of minwerken/wijzigingen worden pas uitgevoerd met het schriftelijk akkoord van de bouwheer en/of architect.

8.8 Lastenboeken

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

8.9 Erelonen

De erelonen van de architect, stabiliteitsingenieur, bouwcoördinator, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect of andere noodzakelijke deskundige. Uitzondering hierop is het door de koper aangevraagde meerwerk, aanpassen van plannen en wijzigingen, en eventuele kosten voor opmaak van een regularisatiedossier die als meerprijs aan de koper zullen worden doorgerekend.

8.10 Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de bouwheer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de bouwheer zich het recht wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Materialen en toestellen vermeld in onderhavig lastenboek die op het moment van uitvoering niet meer leverbaar zijn, mogen door de bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen en toestellen. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe, slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken, enz.

8.11 Meubilering

Toestellen, meubilering, kasten en decoratie anders dan diegene omschreven in het lastenboek dienen enkel ter illustratie van de plannen en ze worden door de verkoper niet geleverd.

8.12 Werfbezoek

De eigenaar, toekomstige eigenaar of zijn aangestelden hebben geen toegang tot de werf, tenzij zij vergezeld zijn van een afgevaardigde van de bouwheer en enkel en alleen maar na uitdrukkelijke voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer. In dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige oplevering gebeuren op het volledige risico van de bezoeker. De bezoeker zal geen verhaal kunnen uitoefenen op de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een ongeval of schade tijdens voormeld bezoek.

8.13 Bouwvoorschriften

De wettelijke bouwvoorschriften op datum van de bouwvergunning zijn van kracht.

8.14 Tienjarige aansprakelijkheid

De verkoper is gehouden tot de aansprakelijkheid overeenkomstig artikel 1792 – 2270 B.W., die een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering. Deze aansprakelijkheid geldt voor de opeenvolgende eigenaars van de woning. De voorlopige oplevering betekent de aanvaarding van de werken en het einde van de aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken van het gebouw.

Onverminderd het voorgaande, wijst de verkoper er op dat volgende waarborgtermijnen gelden:

- Verwarmings-, sanitaire en elektrische installatie, liften, binnen- en buitenschrijnwerk, leuning, opvoeging: één jaar
- Parketvloeren, tegelvloeren, muurtegels, pleisterwerk, voegen, zettingen en scheuren: nihil

De koper wordt vermoed de werken definitief te aanvaarden indien hij geschreven verzoek van de verkoper de oplevering op de gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen de 15 dagen nadat hij daartoe door de verkoper bij deurwaardersexploot werd aangemaand, volgend op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet is verschenen.

8.15 Veiligheidscoördinatie

Ingevolge het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen dienen de nodige maatregelen (waaronder aanstelling van een veiligheidscoördinator) getroffen te worden om de veiligheid te verzekeren op alle tijdelijke en mobiele werkplaatsen, waar bouwwerken worden uitgevoerd door minstens twee aannemers tegelijk of achtereenvolgens.

Zo is een veiligheidscoördinator verplicht op de hier boven genoemde werkplaatsen, ongeacht de aard, de omvang, de oppervlakte, de risicograad of de kostprijs van de werken en dit zowel tijdens het ontwerp als tijdens de bouwwerken zelf. De veiligheidscoördinator moet ervoor zorgen dat het risico dat ontstaat als gevolg van de interactie van de verschillende aannemers wordt beperkt.

Bij het einde van de opdracht, dient de aangestelde veiligheidscoördinator, overeenkomstig artikel 7 §, 4° van het KB, een geactualiseerd veiligheids- en gezondheidsplan, een geactualiseerd coördinatiedagboek en het postinterventiedossier over te maken aan de bouwheer.

De bouwheer verbindt er zich toe, van zodra hij het algemeen postinterventiedossier ontvangt, dit aan de syndicus (beheerder van mede-eigendom) over te maken die er toe gehouden is dit dossier bij te houden en het ter beschikking te stellen van iedere rechtsopvolger van een privaat pand dat deel uitmaakt van de mede-eigendom.

Elke koper kan (I) zowel in zijn hoedanigheid van privaat eigenaar van het door hem verworven privaat onroerend goed, (II) als in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen, aan alle bovenstaande op hem rustende wettelijke verplichtingen voldoen door deze opdracht of volmacht aan de bouwheer.

8.16 Niet inbegrepen

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief;
- De kosten van de registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;

- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen;
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (vb. water, gas en elektriciteit) en riolen;
- De verlichtingstoestellen van de privatieve delen;
- De telefoon- en internetinstallaties

8.17 Bijzondere voorwaarden

De koper verklaart hierbij de plannen te hebben ontvangen in bijlage, ze nagezien te hebben en ze voor akkoord ondertekend te hebben. Eventuele technische wijzigingen kunnen waar mogelijk nog aangebracht worden in functie van de verdere technische uitvoering.

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en de tekeningen van de architect en conform de korte technische omschrijving van de appartementen die de koper erkent ontvangen te hebben. 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 vergunde plannen gehecht aan de basisakte en/of de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;
- De korte technische omschrijving die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

