

VERKOOPSLASTENBOEK

**RESIDENTIE SCALDIS**  
**SINT LIEVENSLAAN 6 – TER PLATEN 54 – 9000 Gent**



**BOUWHEER :** LAFAUT INVEST NV / DE WIJNGAARD INVEST BV  
Wielewaalstraat 20 8740 PITTEM  
T 0497 10 15 97  
[www.lafautestate.be](http://www.lafautestate.be)

**ARCHITECT :** CAAN ARCHITECTEN  
Gustaaf Callierlaan 35 - 9000 GENT  
T 09 233 18 22  
[www.caan.be](http://www.caan.be)

## 1. ALGEMEEN

Dit verkooplastenboek verschaft de individuele kopers van de privatieven een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

### OMVANG

Het gebouw bestaat uit 3 ondergrondse verdiepingen, een gelijkvloers +6 bovengrondse verdiepingen.

Het project omvat 22 appartementen en 1 handelsruimte. In de ondergrondse kelder bestaande uit 3 niveaus is parkeergelegenheid voor 23 voertuigen en 22 ruime bergingen die toebehoren per appartement.

### LIGGING / BEREIKBAARHEID

Qua bereikbaarheid scoort dit project zeer goed! Ter platen is gelegen op de hoek van de Sint-Lievenslaan en Ter Platen, die gekenmerkt wordt als een invalsweg naar het centrum van Gent. Hierdoor is er een vlotte verbinding met de auto zowel naar de binnenring als naar de oprit E17/E40.

### PARKEREN / FIETSEN

De ondergrondse parking verspreidt zich over 3 nivo's in het gebouw (-3, -2 en -1). De middelste verdieping is rechtstreeks bereikbaar vanuit Ter Platen en intern zijn de parkeerverdiepingen bereikbaar via een autolift.

De fietsenstalling is ook rechtstreeks bereikbaar via een afzonderlijke ruime ingang aan Ter Platen, wat direct aansluit op het fietspad aan het water en tesamen met de aanwezige fietsbrug diverse ontsluitingen heeft in alle richtingen.

Bijkomstig heeft de fietsenstalling een extra fietslift om ook de link te maken met de Sint-Lievenslaan. De fietsbeugels en plaatsen voor bakfietsen in de gemeenschappelijke fietsenstallingen worden genummerd en exclusief toegewezen aan de appartementen.

### ARCHITECTUUR

CAAN Architecten, realiseert met dit nieuwbouwproject een stijlvol appartementsgebouw op een centrale plaats in Gent. Er wordt gekozen voor een sterk architecturaal gebouw met een klassevolle luxueuze en frisse uitstraling in het materiaalgebruik. Qua gevelmaterialen wordt er

geopteerd voor een lichte genuanceerde zandkleurige baksteen, gecombineerd met een geaccentueerde sokkel in visgraadverband. Het eenvoudige volume wordt verrijkt met uitpandige terrassen in glad zichtbeton. Daarnaast zorgen subtiele gevelaccenten voor geleiding in het gebouw.

Hierbij blijft de keuze voor zeer duurzame materialen die een mooi esthetisch geheel vormen en een goede technische uitvoering de prioriteit.

Het residentieel karakter van het gebouw wordt onder meer bepaald door:

- Woonkwaliteit: op alle appartementen is ingezet om een zo open mogelijke leefruimte te creëren die een gevoel van ruimte geeft. Dat wordt nog versterkt door grote ramen met bijzondere uitzichten en perspectieven.
- Buitenruimte: alle appartementen hebben ruime, functionele terrassen.

Maar een hoogstaand kwalitatieve residentie start bij de inkom van gebouw en hierbij is extra aandacht aan gegeven.

De grote inkom aan de Sint-Lievenslaan start met een overdekte ruimte aan de brievenbussen met een groot hoog beglaasd deurgeheel welke toegang geeft tot de inkom met een doorsteeklif en brede trappenpartij. Dit alles wordt mooi afgewerkt met een combinatie van gevelmaterialen en bepleistering.

Aan de zijde van Ter Platen wordt de ingang ook extra afgewerkt door eerst te werken met een overdekt gedeelte aan de brievenbussen welke toegang geeft via een hekwerk naar een open verbinding naar de fietsenstalling en een gebogen wand in facadestenen.

## **2. TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW – BIJZONDER LASTENBOEK**

### **2.1 DOEL DER AANNEMING**

Het werk omvat het oprichten van een appartementsgebouw met ondergrondse parking volgens de plannen en bestek opgemaakt door **CAAN architecten**.

De werken worden uitgevoerd volgens de hiernavolgende beschrijving. De koper is vrij bepaalde afwerkingsposten in zijn privé-gedeelte te wijzigen, voor zover dit geen afbreuk doet aan het concept en/of de technische en esthetische waarde van het geheel.

#### Veiligheid en opkuis

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

Voor de voorlopige oplevering wordt het terrein ontdaan van alle werfval en wordt het gebouw borstelschoon gemaakt.

#### EPB-studie

Dit project valt onder de energieprestatieregelgeving waardoor een E-peil eis geldt. Er wordt een energieprestatiecertificaat opgesteld door de EPB-verslaggever TVH CONSULT BV.

Het certificaat is een onderdeel van de EPB-aangifte. Dit certificaat wordt enkel opgesteld voor gebouwen waarvoor een E-peil eis geldt. Het EPB-attest is 10 jaar geldig vanaf de datum van het einde van de werken of vanaf de datum van de ingebruikname.

## 2.2 GESLOTEN RUWBOUW

### 2.2.1 GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie voor het uitvoeren van de vloerplaat.

### 2.2.2 KELDER EN FUNDERINGEN

De funderingen en kelder worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de raadgevende ingenieur en rekeninghoudend met de resultaten van het grondonderzoek - sonderingen. Eventuele alternatieve funderingsmethoden ten gevolge van de aard van de grond, gebeuren op initiatief en voor rekening van de promotor. De maatvoering van de kelder is dan ook indicatief na het uitvoeren van de stabiliteitsstudie.

Overeenkomstig het AREI (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aarding lus geplaatst onderaan de fundering tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie. De aarding lus volgt de fundering van de buitenmuren en wordt opgetrokken op de plaats van de teller.

#### **Rioleringsstelsel:**

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en is opgesplitst tussen sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel. Ze wordt via de nodige putten aangesloten aan de straatriolering. Het tracé verloopt volgens het rioleringsplan van de architect en studie opgemaakt door Geberit. De rioleringsbuizen worden geplaatst met voldoende helling en de nodige toezichtputten. De toegepaste materialen zijn Benor-gekeurde PVC-buizen in de volle grond en PE-buizen in opbouw, opgehangen aan het plafond / de wand.

#### **Regenwater:**

Het gebouw heeft regenwaterputten met aanzuigdarm en pomp voorzien en geïnstalleerd voor de gemeenschap. Het regenwater zal gebruikt worden op de buitenkranen (tuin), dienstkranen voor onderhoud en voor het sanitair van het gelijkvloers.

### **2.2.3 GEVELBEKLEDING**

In de gevels is er een combinatie gemaakt van gevelmetselwerk in een licht genuanceerde steen, gevelbepleistering en architectonische beton voor terrassen en gevelbanden. De plint wordt uitgewerkt in een meer gladde groene steen.

### **2.2.4 THERMISCHE ISOLATIE**

De thermische isolatie is conform de EPB-eisen. De doelstellingen zijn: beperking van het brandstofverbruik, verhoging van het thermisch comfort en gelijktijdig verbetering van de akoestische isolatie. Per appartement dient voldaan te worden aan het maximale E-peil van E30 volgens de vigerende normeringen.

### **2.2.5 DAKBEDEKKING**

De platte daken worden uitgevoerd met een epdm of roofing afdekking volgens de regels van de kunst.

De nodige tapbuizen voor het regenwater worden uitgewerkt en waterdicht afgesloten met de regenafvoerleidingen in polyethyleen buizen via de kokers en parkeergarage.

## 2.2.7 BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen en raamdeuren zijn voorzien van een dubbel isolerende beglazing (conform studie EPB). Het totale project zal voldoen aan de norm van de veiligheidsbeglazing. Kleine kleurverschillen in het glas zijn mogelijk naargelang de diktes van het glas of dergelijke.

Er wordt gekozen voor aluminiumprofielen met thermische onderbreking. De meeste ramen zijn van het draai-kip type en schuiframen worden voorzien ter hoogte van de terrassen.

Er wordt zonwerende beglazing voorzien volgens de richtlijnen van het epb-verslag.

De exacte draai- en schuifrichting van de ramen is in te kijken op de uitvoeringsplannen bij de bouwheer.

Aanvulling betreffende screens :

- Op de Oost- en Westgevel worden screens voorzien op de ramen. Het doek wordt gekozen door de architect en zal lichtdoorlatend zijn i.f.v. leefcomfort. De screens worden elektrisch bediend.
- Op volgende ramen zijn geen screens mogelijk :
  - o Ramen in de knik op de westgevel
  - o Gebogen ramen op de hoek van westgevel met noordgevel
  - o Inpandige hoekramen aan terrassen
  - o De ramen aan de noordzijde (zijde St-Lievenslaan)
- In latere fases is het niet meer mogelijk om bijkomende screens te plaatsen, ook is het niet toegelaten om na realisatie van het gebouw in opbouw screens te voorzien, daar deze een negatieve impact zouden hebben op de uitstraling van het project

## **2.2.8 TERRASSEN en BORSTWERINGEN**

De terrassen worden afgewerkt met beplanking (bankirai of gelijkwaardig) of keramische tegels op tegeldragers volgens keuze architect en zijn gemakkelijk toegankelijk met minimale raamopstand.

De balustrades worden voorzien in aluminium of staal. Er is een combinatie van glazen balustrades en balustrades met verticale spijltjes.

De glazen balustrades worden gemonteerd op een betonnen opstand meegaand met het terras bij de prefab terrassen. Bij de dakterrassen zal de balustrade gemonteerd worden op houten onderstructuur van de terrasbeplanking.

## **2.3 VOLTOOIINGSWERKEN PRIVATIEVE DELEN**

### **2.3.1 CHAPE & VLOERISOLATIE**

Er is een vloeropbouw voorzien van het type "zwevende vloer":

- een isolerende uitvulling op basis van EPS-korrels OF gespoten PU-isolatie OF schuimbeton (in functie van EPB en/of aanwezigheid van vloerverwarming)
- akoestische mat.
- zwevende (gewapende) chape van  $\pm 7$  cm (chape niveau in functie van de gekozen vloerdikte of parketdikte).
- vloerafwerking (zie verder).

### **2.3.2 BEPLEISTERINGEN**

Alle muren worden 'klaar voor de schilder' afgeleverd. Muren in beton of metselwerk worden gepleisterd, muren in kalkzandsteen worden afgewerkt met een dunne spuitplamuur en binnenmuren in gipswanden worden glad afgefilmd.

De plafonds in gladde beton worden afgewerkt met een spuitplamuur in uitzondering van de bergingen waar de ventilatiekanalen zichtbaar blijven.

De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken. De beoordeling van de gladheid van het pleisterwerk gebeurt niet bij scheerlicht.

Pleisterwerken volgens richtlijnen van het WTCB, normale uitvoeringsklasse.



In de parkeergarage, bergingen, technische lokalen en andere is zichtbaar metselwerk of beton voorzien. De betonnen predallen en plafonds blijven er eveneens zichtbaar. Het metselwerk zal opgevoegd worden.

### **2.3.3 PARKETVLOEREN EN PLINTEN**

Het volledige appartement (behalve badkamers, keuken, berging en toilet) wordt voorzien van een parketvloer met volgende kenmerken :

- meerlagen parket met een massieve toplaag
- houtsoort: **eik**
- behandeling: volgens keuze koper uit naturel of geolied
- handelswaarde: **80 €/m<sup>2</sup>** (excl btw, incl. geleverd en geplaatst).

Voor de plinten is gekozen voor een sobere plint in hout of MDF. Deze is mee te schilderen met de muren, waardoor hij zo weinig mogelijk opvalt.

### **2.3.4 STENEN BEVLOERINGEN EN WANDBETEGELING**

#### **Keuken/ bergingen/ toilet (vloerbetegeling):**

- type: volgens keuze bij de door de bouwheer geselecteerde aannemer/ toonzaal
- handelswaarde: **45 €/m<sup>2</sup>** (excl btw, excl. plaatsing incl. geleverd).
- formaat: naar keuze tot 60 x 60 cm, met bijhorende plinten.
- plaatsing: de tegels worden verlijmd op de chape en ingewassen met standaard grijze voeg.

#### **Badkamer (vloer- en wandbetegeling):**

- type: volgens keuze bij de door de bouwheer geselecteerde aannemer/toonzaal
- handelswaarde: **45 €/m<sup>2</sup>** (excl btw, excl. plaatsing incl. geleverd).
- formaat: naar keuze tot 60 x 60 cm.
- plaatsing: De tegels worden verlijmd op de muren die voorzien zijn van kerdidoek of cementering. Tegels worden ingewassen met standaard grijze voeg.

Er zijn wandtegels voorzien op de wanden boven het bad tot plafondhoogte, idem voor de douche.

## **2.3.5 VENSTERTABLETTEN**

Er worden geen venstertabletten voorzien.

Er is de doelstelling dat de vloerpassen van binnen naar buiten doorlopen waar mogelijk. Bij de overige ramen worden zal de onderzijde van de ramen mee gepleisterd worden.

## **2.3.6 GELUIDSISOLATIE**

In functie van het akoestisch comfort van de individuele units worden de vloer en/of wanden ontubbeld. Zo zal tussen de verdiepingen een akoestische mat + een zwevende chape voorzien worden, en waar mogelijk zullen de wanden ontubbeld worden met tussenliggende akoestische isolatie.

## **2.3.7 BINNENDEUREN**

De binnendeuren in de privatieve delen zijn vlakke volspaan- tubespaan schilderdeuren met hoogtemaat 211cm in. De kassementdeuren zijn voorzien van een multiplex kassement en deurlijsten in MDF of Meranti. De deuren zijn voorzien van 3 paumellen en dubbelen inox L-kruk (19mm). De slotkasten van de deuren worden standaard niet doorboord (deuren zonder sleutel) . Het toilet wordt voorzien van een vrij/bezet slot.

De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect.

## **2.3.8 MEUBILAIR & SCHILDERWERKEN**

Het los en vast meubilair (zoals een ingebouwde kast ) is enkel ten titel van inlichting en schikking op de plannen getekend, maar niet voorzien. De keukeninrichting en het lavabomeubel met spiegelpaneel in de badkamer zijn wel voorzien maar indicatief ingetekend op de plannen (zie verder).

De schilderwerken en voorbereidingen hiervoor zijn, in de privatieve delen, niet voorzien.

## **2.3.9 KEUKENINRICHTING**

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien als volgt:

- Keuken met handelswaarde € 10.000 (excl. btw en incl. plaatsing) voor :

App 54-101 - App 54.301 - App 54.401 - App 6.102 - App 6.202

- Keuken met handelswaarde € 12.500 (excl. btw en incl. plaatsing) voor :

App 54.201 - App 6.101 - App 6.104 - App 6.201 - App 6.204 - App 6.301 - App 6.401

- Keuken met handelswaarde € 15.000 (excl. btw en incl. plaatsing) voor :

App 6.103 - App 6.203 - App 6.302 - App 6.403

- Keuken met handelswaarde € 16.500 (excl. btw en incl. plaatsing) voor :

App 6.402

- Keuken met handelswaarde € 18.000 (excl. btw en incl. plaatsing) voor :

App 6.303 - 6.501 - App 6.502 - App 6.601 - App 6.602

De keukenopstelling op het architectuurplan en verkoopplan is louter illustratief, de indeling kan afwijken in functie van de handelswaarde.

## **2.3.10 VERLAAGDE PLAFONDS**

Plaatselijk zullen er verlaagde plafonds aangebracht worden in functie van het wegwerken van ventilatieleidingen tussen de badkamers, toiletten, ... Deze worden uitgevoerd in gyproc en klaar voor de schilder afgewerkt. In de berging zelf waar de ventilatie-unit staat wordt geen verlaagd plafond voorzien.

## **2.4 VOLTOOIINGSWERKEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

Er wordt ook grote aandacht gegeven aan een stijlvolle afwerking van de gemene delen en lift.

### **2.4.1 INKOMHAL / TRAPHAL**

De inkomhal en de traphal worden ingericht door de architect tot één degelijk en esthetisch geheel.

De wanden en plafonds worden gepleisterd en geschilderd.

De beglaasde aluminium ingang deur van de gemeenschappelijke inkomhal, wordt voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. De deur wordt langs de buitenzijde voorzien van een vaste deurgreep en van een kruk langs de binnenzijde. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel.

Alle binnendeuren, uitgevend op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en worden geschilderd. Ze zijn brandwerend waar nodig.

#### **2.4.2 PARKEERGARAGE**

De parkeergarage is voorzien van een gepolierde betonvloer. Alle muren en plafonds blijven in zichtbeton of metselwerk meegaand gevoegd zonder verdere afwerking.

De ondergrondse parking is toegankelijk via de autolift, Fietslift, personenlift en vluchttrappen.

#### **2.4.3 KELDERBERGINGEN**

De kelderbergingen worden voorzien van een gepolierde betonvloer.

De kelderbinnendeuren zijn vlakke standaard-schilderdeuren en blijven ongeschilderd.

Nadien kunnen deze door de vereniging van eigenaars geschilderd worden om esthetische redenen, maar op technisch vlak evenzeer ongeschilderd blijven.

De deuren worden brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd, indien dit vereist wordt.

#### **2.4.4 INKOMDEUREN**

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging. Elk appartement heeft een inbraakvertragende inkomdeur tussen traphal en inkom appartementen. Deze deuren zijn voorzien van rubberdichtingen, een driepuntssluiting en een veiligheidsrosas (inox).

Er is een vaste knop (inox) aan de buitenzijde en ½ inox L-kruk (19mm) langs de binnenzijde.

De inkomdeur van ieder appartement is van een veiligheidscilinder voorzien, dit in combinatie met het slot van de ingang deur.

De binnenzijde van deze deur is te schilderen naar eigen keuze. Aan elke voordeur is een individuele bel voorzien.

## **2.4.5 SCHILDERWERKEN**

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren (buitenzijde), tussendeuren, houtwerk, liftdeur ... enz. worden op aangeven van de architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De private gedeeltes, t.f.z. de appartementen zelf, worden niet geschilderd, noch behangen en zijn ten laste van de koper.

## **2.4.6 DIVERSEN**

Er zijn in alle gemeenschappelijke delen aangepaste verlichtingsarmaturen, alsook buitenverlichting, volgens keuze architect en bouwheer.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht.

De (vlucht-)trappen tussen de kelders en het gelijkvloers zijn in beton en voorzien van een antislipneus. Aan één zijde van de trap wordt een handgreep voorzien.

## **2.5 TECHNISCHE UITRUSTING**

### **2.5.1 AANSLUITINGEN**

Een voorlopige zekeringkast voor de voorziening van elektriciteit gedurende de werkzaamheden is voorzien. De definitieve elektriciteit- en waterteller, alsook de aansluiting en nodige keuringen zijn ten laste van de koper. Alle aansluitingskosten en leveringen voor de inwerkingstelling van tv-distributie, de private aansluiting, opening van aansluiting of teller en huur zijn ten laste van de kopers.

De tellers zullen voorzien worden conform voorschriften van FLUVIUS en FARYS in de tellerlokalen in de ondergrondse laag.

Elk appartement krijgt individuele meters en voor de gemeenschappelijke delen zal er een afzonderlijke elektriciteitsmeter en een afzonderlijke watermeter zijn.

### **2.5.2 ELEKTRICITEIT**

Netspanning 230 Volt.

De elektrische inrichtingen beantwoorden aan de gegevens van de stroom leverende maatschappij en de gangbare reglementen dienaangaande. Zij worden vóór de ingebruikstelling goedgekeurd door een erkende keuringsorganisatie.

De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

De elektriciteit wordt in elk appartement aangesloten op een individuele teller.

Er is een afzonderlijke teller voor de elektriciteit van de gemene delen waarop de parkeergarage, buitenverlichting in-, uitrit ondergrondse parking, traphallen, liften,... worden aangesloten. De leidingen in de appartementen worden volledig in muren en plafonds ingewerkt. In de overige lokalen worden de leidingen zichtbaar geplaatst, dit alles volgens de wettelijke voorschriften.

Alle lokalen worden voorzien van de nodige lichtpunten volgens de aanduiding op de plannen. De kringen voor lichtpunten en stopcontacten worden gescheiden uitgevoerd.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het inbouwtype.

Alles zal esthetisch gepositioneerd worden, stopcontacten op +/- 20cm boven vloer, schakelaars op +/- 85 cm boven vloer, etc. volgens de voorschriften van de architect.

### Het aantal contactpunten zijn:

| ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN |                           |                            |             |                    |                                      |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|---|--------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|---|
|                           | Lichtpunt enkele richting | Lichtpunt dubbele richting | Stopcontact | Dubbel stopcontact | Schakelaar voor verlichting wastafel | Voeding voor DATA | Voeding voor Tv-aansluiting | Videofoon | Voeding voor thermostaat | Stopcontact voor kookplaat | Stopcontact voor dampkap | Stopcontact voor microgolfoven | Stopcontact voor koelkast | Stopcontact voor vaatwas | Schakelaar voor onderkast verlichting in keuken | Voeding warmtepomp | Voeding ventilatie | Stopcontact wasmachine | Stopcontact droogkast | Stopcontact Telenet/ Proximus | Terrasverlichting met schakelaar | Hermetisch stopcontact |   |
| Living                    |                           | 2                          | 4           | 1                  |                                      | 1                 | 1                           | 1         | 1                        |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Inkom                     |                           | 1                          | 1           |                    |                                      |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Keuken                    | 1                         |                            |             | 2                  |                                      |                   |                             |           |                          | 1                          | 1                        | 1                              | 1                         | 1                        | 1   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Wc                        | 1                         |                            |             |                    |                                      |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Slaapkamer 1              |                           | 1                          | 3           |                    |                                      | 1                 | 1                           |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Slaapkamer 2 (*)          |                           | 1                          | 3           |                    |                                      | 1                 | 1                           |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Slaapkamer 3 (*)          |                           | 1                          | 3           |                    |                                      | 1                 | 1                           |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Nachthall (*)             |                           | 1                          | 1           |                    |                                      |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Badkamer 1                | 1                         |                            | 1           |                    | 1                                    |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Badkamer 2 (*)            | 1                         |                            | 1           |                    | 1                                    |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        |   |
| Berging in app            | 1                         |                            | 1           |                    |                                      |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   | 1                  | 1                  | 1                      | 1                     | 1                             |                                  |                        |   |
| Terras                    | 1                         |                            |             |                    |                                      |                   |                             |           |                          |                            |                          |                                |                           |                          |   |                    |                    |                        |                       |                               |                                  |                        | 1 |

(\*) = indien van toepassing volgens plan indeling

Per appartement worden een aantal fotovoltaïsche zonnepanelen voorzien volgens noodzaak EPB-normen. Deze panelen worden geplaatst op het hoofddak en gekoppeld aan de eigen teller.

Verlichting terrassen: aangezien buitenverlichting mee de architectuur en uitstraling van het gebouw bepaalt, wordt dit vastgelegd door de architect. Bijkomende vaste buitenverlichting tegen gevels of plafonds is niet mogelijk.

### 2.5.3 VERLICHTING

#### Verlichting – privatieve delen:

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen, met uitzondering van de terrasverlichting.

#### Verlichting – gemene delen:

In de gemene delen wordt de nodige noodverlichting voorzien. Tevens zullen aangepaste esthetische lichtarmaturen geplaatst worden t.h.v. de algemene delen zoals traphal volgens de keuze van bouwheer en architect.

Functionele verlichting wordt geplaatst in de parkeergarage, fietsenberging, en privatieve bergingen in de parkeergarage.

Betreffende de buitenverlichting zijn volgende zaken voorzien:

- Verlichting ter hoogte van de inkom en paden ernaartoe, dit op een tijds klok en sensor.
- Beperkte verlichting in de gemeenschappelijke tuin dit op een tijds klok.

Al deze verlichtingselementen zullen gestuurd worden met bewegingsdetectoren en timers.

### 2.5.4 LIFTEN / AUTOLIFT / FIETSLIFT

#### Personenliften :

**Lift inkom Ter platen :** Lift met 5 stops van niveau -1 tot 4<sup>de</sup> verdieping

**Lift inkom Sint-Lievenslaan :** Lift met 10 stops van niveau -3 tot en met de 6<sup>de</sup> verdieping.

Beide liften zijn voorzien van een veiligheidssysteem met alarmbel en directe verbinding met de meldingskamer. Het betreft een ruime liftkooi welke voldoet aan de toegankelijkheidsnorm. De liften zijn uitgerust met een gekwalificeerd veiligheidssysteem, de nodige

veiligheidsverlichting en zijn voorzien van een nooddaalprocedure bij brand of andere noodsituaties.

### **Autolift :**

De autolift is een type schaarlift. Deze is volledig uitgerust met verlichting, bediening- en noodoproepsysteem. Op alle verdiepingen is er een bijhorende poort voorzien.

Voor zowel de personenlift als de autolift zal een onderhoudscontract aangegaan worden door de syndicus.

### **Fietslift :**

Op niveau -2 is een grote fietsenstalling aanwezig bereikbaar via de inkom van Ter Platen .

Van hier is een fietslift aanwezig om de fietsenberging op niveau -1 te bereiken of het gelijkvloers kant Sint-Lievenslaan.

## **2.5.5 SANITAIR**

### **Leidingen:**

Buizen met voldoende diameter verbinden de individuele teller met ieder appartement. De leidingen zullen vooraf uitgetest worden om eventuele lekken achteraf te vermijden.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, het handwasbakje in het toilet heeft enkel koud water.

De leidingen van het afvoerwater zijn uitgevoerd in PE (Geberit) of gelijkwaardig, met aangepaste diameter en kopverluchtingen. Deze zijn reuk- en waterdicht aangesloten op de hoofdriolering.

Volgende tappunten worden voorzien:

- Spoeltafel keuken (warm en koud),
- Vaatwasmachine (koud),
- Wasmachine in berging (koud)
- Toilet en handwasbakje (koud)
- Lavabo (enkel of dubbel) (warm en koud)
- Douche of bad (warm en koud) – van toepassing afhankelijk van verkoopplan.



## **Warmwater productie:**

De warmwater productie gebeurt aan de hand van een individuele verwarmingsinstallatie met warmtepomp (lucht-water).

## **Regenwaterrecuperatie:**

Het opgevangen regenwater zal hergebruikt worden voor het onderhoud van de gemeenschap en de tuin en voor het sanitair van het gelijkvloers.

## **Sanitaire toestellen:**

Voor ieder appartement werden de sanitaire toestellen samengesteld volgens de plannen en in functie van het aantal badkamers waardoor de handelswaarde per appartement verschilt van elkaar.

- Sanitaire toestellen met handelswaarde € 6.500 (excl. btw en plaatsing) voor appartementen :

App 54.101 – App 54.301 – App 54.401 – App 6.102 – App 6.202 – App 6.301 – App 6.401

- Sanitaire toestellen met handelswaarde € 7.500 (excl. btw en plaatsing) voor

App 54.201 – App 6.101 – App 6.103 – App 6.201 – App 6.203 – App 6.302 – App 6.403

- Sanitaire toestellen met handelswaarde € 8.000 (excl. btw en plaatsing) voor appartementen :

App 6.104 – App 6.204

- Sanitaire toestellen met handelswaarde € 12.000 (excl. btw en plaatsing) voor appartementen :

App 6.303 – App 6.402 – App 6.501 – App 6.502 – App 6.601 – App 6.602

Indien het bouwtechnisch mogelijk is om te kiezen tussen bad en/of douche, enkele en/of dubbele lavabo, dan zal dit verrekend worden in de handelswaarde.

Bij een inloopdouche zal de douchetub zo laag als mogelijk geplaatst worden. Volgens technische voorschriften is het niet mogelijk om deze inloopdouche gelijk met de vloer te plaatsen en ontstaat er een kleine opstap.

Verrekening bij wijziging van sanitaire toestellen of wanneer posities gewijzigd worden, zal rechtstreeks gebeuren met de installateur.

Badkamermeubels zijn qua afmetingen indicatief ingetekend op de verkoopplannen.

## **2.5.6**      **VERWARMING – VLOERVERWARMING**

De verwarming en warmwaterproductie van de appartementen wordt individueel voorzien d.m.v. een warmtepomp lucht-water. De binnen-unit wordt geplaatst in de berging van elk appartement. De buiten-unit(s) worden bovendaks gegroepeerd.

Het gehele appartement wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering onder de kasten, de douche en onder het eiland. De thermostaat/ bediening wordt geplaatst in de leefruimte. In één slaapkamer wordt een bijkomende regeling geplaatst voor sturing van de zoneventielen. Deze kan geen afzonderlijke warmtevraag genereren maar begrenst enkel de doeltemperatuur. Er wordt geen bijverwarming voorzien d.m.v. radiatoren. Enkel in de badkamer wordt een elektrische sierradiator van gelakt staal geplaatst.

Volgende temperaturen worden gewaarborgd bij – 10° C buitentemperatuur:

- Slaapkamers: 18° C
- Badkamer: 24° C
- Leefruimte: 22° C

## **2.5.7**      **VENTILATIE**

Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd conform de regelgeving inzake EPB.

In alle appartementen is een individueel ventilatiesysteem voorzien type D met warmterecuperatie.

De afzonderlijke ventilatie-unit wordt geplaatst in de private bergingen, waardoor iedere bewoner zijn ventilatie zelf kan regelen en niet afhankelijk is van een gemeenschappelijk systeem op het dak.

De ventilatiekanalen worden ingestort in betonplaat en/of voorzien in een verlaagd plafond in uitzondering van de berging waar kanalen zichtbaar blijven.

## **3.**      **VOORWAARDEN**

### **3.1**      **ALGEMENE BEPALINGEN**

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.

De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover wettelijk vereist.

De keuring van de producten is ten laste van de bouwheer/promotor.

De reglementering van ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen.

Het vermelde tarief van btw in dit lastenboek is 21% btw.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden volgende verzekeringen afgesloten:

- Bank waarborg voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- ABR-polis
- Verzekering 10-jarige aansprakelijkheid

De kosten voor het herstel van het voetpad zijn een last van de aanneming en ten laste van de bouwheer. De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een privaatief zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

#### **Opkuis :**

De lokalen zullen opgeleverd worden na eerste borstelklare opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren, sanitaire toestellen, ... is ten laste van de kopers.

#### **Zetting van het gebouw :**

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

### 3.2 UITVOERINGSVOORWAARDEN

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst. Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden. De termijn kan verlengd worden in geval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien : staking, zelfs gedeeltelijke, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimum veertien dagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte. Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling. De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, temperatuur enz...) worden opgetekend in het register van de werf en worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privaatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op 750€/mnd. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de rechtsgeldige ingebrekestelling per deurwaardersexploot aan de bouwheer.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

### 3.3 PLANNEN, LASTENBOEK EN MATERIALEN

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden ter goedertrouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door het bestuur, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer al in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen. As-buultplannen worden in de loop van de uitvoeringen aangepast om uiteindelijk gevoegd te worden bij het post-interventie-dossier. De aanpassingen kunnen het gevolg zijn van op voorhand niet in te schatten toestanden, ofwel het gevolg zijn van individuele wensen van de kopers, ofwel het gevolg zijn van beslissingen van de architect in het belang van het gebouw.

De bouwheer en de architect behouden zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falen of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De bijgevoegde visualisaties zijn enkel ter impressie. De beschrijving in het lastenboek heeft steeds voorrang op deze visualisaties.

## PROJECTOPVOLGING

In het algemeen staat de bouwheer in voor de klantenopvolging en de architect voor de technische opvolging van de gemaakte keuzes.

Hieruit zal het definitief uitvoeringsplan opgemaakt worden welke iedere koper dient te ondertekenen in uitvoeringsfase. Dit is het enig geldende plan voor verdere uitwerkingen en vormt de basis voor de verdere keuzes. Latere wijzigingen van binnenmuren, deuren, ... zijn dan niet meer mogelijk, tenzij de architect hiervoor goedkeuring geeft en hiervoor een aangepast en gehandtekend uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

Tekenwerk betreffende beperkte eenmalige planaanpassingen zijn inclusief de aankoop, behalve natuurlijk de wijzigingen zelf, deze zullen verrekend worden conform meer of minder materialen.

Bij grotere wijzigingen of extra studie- en tekenwerk zal 86€/h (excl. btw) aangerekend worden door de architect aan de koper (te verrekenen via de promotor). Hetzelfde geldt wanneer er bijkomende wijzigingen zijn na het eerste ondertekende uitvoeringsplan.

Bij grote wijzigingen of de wens voor een volledig uitgewerkt interieur wordt geadviseerd om een externe interieurarchitect aan te stellen.

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

## 3.4 WIJZIGINGEN

De koper kan wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt indien deze geen betrekking hebben op steunmuren en kokers. De koper kan geen wijziging vragen aan de

gemeenschappelijke delen of delen die invloed hebben op het algemene beeld van het gebouw.

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de appartementen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in het appartement mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking. Alle wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer en architect zullen beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar bij het plaatsen van de bestelling.

Tussenkosten voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

### 3.5 BETALINGEN

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst.

De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

Deze opdracht is een gemengde opdracht bestaande uit:

- A. een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten
- B. een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken

- C. een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming kunnen gelicht worden. In voorkomend geval heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost van 15 % en een winstderving van 25 % aan te rekenen op het verrekende bedrag.

### 3.6 ERELONEN

De erelonen van de architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator, epb-verslaggever en alle noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwheer. De koper zal zelf instaan voor de betaling van de erelonen van de architect door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.

### 3.7 AANSPRAKELIJKHEID

De koper mag zich enkel op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwpromotor en de architect kunnen niet aansprakelijk worden gesteld inzake betaling van schade en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, indien deze beschadigd wordt oa. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade enz... Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Opgemaakt te .....

op .....

**voor akkoord**  
de Koper(s)

**voor akkoord**  
De Bouwheer LAFAUT INVEST NV