

‘De Duinen’
-
Verkoopslastenboek
winkelruimten



*Bouwen van appartementen en winkelruimten
met ondergrondse parking.*

16/08/2017

*Dit verkoopslastenboek kan op latere datum steeds aangepast worden in functie van
bouwvergunning, eisen brandweer, milieu-eisen, EPB- normen, technische redenen, studie IR, ...*

1. Ondergrondse parking:

De kelder wordt opgevat als een waterdichte kuip met omtrekwallen en vloer in gewapend, waterdicht beton. De kopers dienen er op gewezen te worden dat in deze waterdichte betonwand geen enkele perforatie mag gemaakt worden. Alle zichtbaar blijvende betonelementen (bv betonkolommen in kelder) worden uitgevoerd in glad zichtbeton met propere naden. Het vloeroppervlak van de parking wordt gepolierd. Het concept en uitvoering van funderingen en draagstructuur worden bepaald door de aangestelde ingenieur.

In de parkeergarage worden conform de voorschriften brandweer de nodige brandbestrijdingsmiddelen voorzien zoals, sprinkler, haspels, RWA-installatie, brandmelding,...

2. Vochtisolatie:

Het gebouw wordt vakkundig afgeschermd tegen vocht. In de spouwmuren wordt onderaan de luchtspouw en bovenaan de ramen en deuren een vochtisolatie geplaatst die naar buiten toe loopt. Er worden eveneens op regelmatige afstand open stootvoegen voorzien in het parament om de spouw te ventileren. Ter hoogte van de vloerpas gelijkvloers wordt een tweede isolatie geplaatst over de volle lengte en breedte van de muren tegen opstijgend vocht.

3. Thermische/akoestische isolatie:

** Spouwisolatie: wordt vakkundig uitgevoerd met harde isolatieplaten (volgens EPB-verslag).*

Tussen 2 winkelruimten en tussen de winkelruimten en de gemene delen worden de muren akoestisch geïsoleerd met zachte isolatieplaten (volgens EPB-verslag).

** Vloerisolatie: wordt niet voorzien, maar dient door de koper worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het EPB verslag.*

** Dakisolatie: wordt vakkundig uitgevoerd met geschrant geplaatste harde isolatieplaten (volgens EPB-verslag).*

4. Metselwerken:

** Ondergronds binnenmetselwerk: wordt uitgevoerd in holle betonblokken.*

** Opgaand metselwerk: zowel het binnenspouwblad als de dragende binnenmuren van de bovenbouw worden uitgevoerd in snelbouwsteen. Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen of variante.*

** Gevelmetselwerk: wordt uitgevoerd met façadesteen. Het metselverband en kleur van de façadesteen en de voegen worden bepaald door de architect, conform de bouwaanvraag.*

** Voegwerken: Worden uitgevoerd na voltooiing van de metselwerken.*

5. Buitenschrijnwerk:

Ramen en buitendeuren zijn voorzien in aluminium (kleur te bepalen door architect). De thermische prestaties van de raamprofielen en het glas worden voorzien in overeenstemming met het EPB-

verslag. De dagkanten van de ramen worden bepleisterd. De ruimte tussen de bekleding en het metselwerk wordt afgespoten met PUR – vulschuim of opgestopt met aangepaste isolatiepanelen. Alle ramen zijn voorzien van een heldere, dubbele beglazing. Rolluiken zijn niet voorzien/NIET MOGELIJK.

6. Raam- & Deurdorpels:

Alle raam- en deurdorpels zijn voorzien in blauwe hardsteen.

7. Ijzerwerken:

Al het gebruikte profielstaal en de metalen liggers worden geschilderd alvorens zij geplaatst worden. De L-ijzers welke gebruikt worden ter ondersteuning van de strekken zullen gemoffeld worden in een RAL-kleur conform de voorkeur van de architect.

Alle ijzerwerk onder nivo +000 dat zichtbaar blijft na afwerking wordt brandwerend geschilderd volgens de voorschriften in het brandweerverslag.

Alle ijzerwerken boven nivo +000 wordt altijd eerst roestwerend behandeld.

8. Betonwerken:

De werken in beton gebeuren na studie door een stabiliteitsingenieur overeenkomstig de Belgische normen en voorschriften. Van geprefabriceerd dan wel in het werk gestort beton zijn o.a.:

- de vloeren, balkons en de vloeren van de terrassen
- de trappen en bordessen

9. Platte daken:

De dakdichting bij platte daken heeft de volgende samenstelling: betonnen draagstructuur conform IR, hellingsbeton (helling 1 à 1,5 cm per meter), dampscherm, isolatie, tweelaagse dichting in roofing of éénlaagse dichting in EPDM.

De dakrandprofielen zijn voorzien in aluminium, Ral-kleur volgens keuze architect.

10. Hemelwaterafvoer:

Regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, welke met beugels aan de muur worden bevestigd.

11. Pleisterwerken:

De wanden van de winkelruimten worden gepleisterd, de plafonds worden onbepleisterd gelaten. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst d.w.z. met de regel gerecht en in lood, hoeken loodrecht en haaks. Het schilderklaar maken van de muren en plafonds is niet voorzien.

Vanaf pas 0 worden de muren en plafonds van de begane grond en verdiepingen bezet met een éénlagige bezetting in witte kalkmortel (richtmerk Knauf of gelijkwaardig). De trap- en lifthallen worden tot en met de kelderverdieping bezet met een éénlagige bezetting in witte kalkmortel. I.f.v. ventilatie (volgens EPB-wetgeving) worden enkele ruimtes voorzien van een verlaagd plafond afgewerkt met gyproc of gelijkwaardig.

Wij raden u aan om geen schilder- of behangwerken uit te voeren 1 jaar na de voorlopige oplevering, zodat het vocht goed uit de bouw kan trekken en de constructie tijd krijgt om 'uit te leven'. De schilderwerken in de traphallen worden uitgevoerd door de aannemer.

12. Vloeropbouw:

De vloer wordt casco opgeleverd. De bovenzijde van de betonnen draagstructuur wordt voorzien op vloerpas -0,20m. Er wordt geen vloerisolatie of chape bovenop de betonnen draagstructuur voorzien. De vloerisolatie dient door de koper te worden uitgevoerd in overeenstemming met de VOORSCHRIFTEN VAN HET EPB-VERSLAG..

13. Bevloering:

** In de winkelruimten: geen afwerking voorzien*

** In de gemeenschappelijke delen: Een keramische tegelvloer met bijpassende plint (keuze door architect).*

** De trappen zijn uitgevoerd in beton en bekleed met een granito bekleding of minstens evenwaardig (keuze door architect).*

14. Venstertabletten

Niet van toepassing.

15. Wandbetegeling:

Niet van toepassing.

16. Terrassen / Tuinen:

Niet van toepassing.

17. Binnenschrijnwerk:

De deuren van de gemene delen zijn brandwerende deuren (hoogte 211,5cm) in overeenstemming met het advies van de brandweer en de regelgeving toegankelijkheid(uitzicht idem als de binnendeuren).

18. Keukeninrichting:

Niet van toepassing.

19. Lift

De elektrische liften zijn rolstoeltoegankelijk voorzien volgens plan.

20. Elektrische installatie

Er wordt voor elke winkelruimte een afzonderlijke aansluiting elektriciteit voorzien in het gemeenschappelijk meterlokaal. De privatieve elektrische installatie vanaf de meter wordt door de koper in eigen beheer voorzien, in overleg met de bouwheer ifv het te volgen traject. Het individuele verdeelbord staat in de winkelruimte. Alle aansluitingskosten van de elektriciteitsmaatschappij zijn ten laste van de koper.

De plaatsing en de uitvoering worden volledig uitgevoerd volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De plaatsing en de keuringen gebeuren door een erkende aannemer, die hiervoor een keuringsverslag aflevert. De elektrische installatie en verlichting van de winkelruimte dient te voldoen aan de energieregeling en aan de VOORSCHRIFTEN VAN HET EPB-VERSLAG.

Voorziene schakelaars, lichtpunten en stopcontacten:

* Gemene delen:

ALGEMENE INKOMHAL (gelijkvloers)

- minuterie met 2 lichtpunten 2 bedieningen
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder
- Noodverlichting

GEMENE HAL (per verdieping)

- minuterie met voldoende lichtpunten
- 1 rookmelder.
- Noodverlichting.

* Privatief:

Ten laste van de koper

21. Verwarming

Er wordt voor elke winkelruimte een afzonderlijke aansluiting aardgas voorzien in het gemeenschappelijk meterlokaal. De privatieve installatie vanaf de meter wordt door de koper in eigen beheer voorzien, in overleg met de bouwheer ifv het te volgen traject. Het individuele gasketel

staat in de winkelruimte en kan worden aangesloten op de gemeenschappelijke rookgasafvoer en luchttoevoer in de gemeenschappelijke technische schachten, in overleg met de bouwheer. Alle aansluitingskosten van de gasmaatschappij zijn ten laste van de koper.

De plaatsing en de uitvoering worden volledig uitgevoerd volgens de voorschriften van de plaatselijke gasmaatschappij. De plaatsing en de keuringen gebeuren door een erkende aannemer, die hiervoor een keuringsverslag aflevert. De verwarmingsinstallatie van de winkelruimte dient te voldoen aan de energieregelgeving en aan de VOORSCHRIFTEN VAN HET EPB-VERSLAG.

22. Ventilatie

De verluchting van de winkelruimte wordt door de koper in eigen beheer voorzien. De aan- en afvoer van lucht kan eventueel door de achtergevel worden voorzien, mits uitdrukkelijk akkoord van de bouwheer ifv locatie en uniformiteit van de gevelroosters. De ventilatie van de winkelruimte dient te voldoen aan de energieregelgeving en aan de VOORSCHRIFTEN VAN HET EPB-VERSLAG.

23. Sanitaire installatie

Er wordt voor elke winkelruimte een afzonderlijke aansluiting stadswater voorzien in het gemeenschappelijk meterlokaal. De privatieve installatie vanaf de meter wordt door de koper in eigen beheer voorzien, in overleg met de bouwheer ifv het te volgen traject. De verdeelcollector staat in de winkelruimte. De koper voorziet een brandhaspel in de winkelruimte in overeenstemming met de voorschriften van de brandweer. Alle aansluitingskosten van de watermaatschappij zijn ten laste van de koper.

24. Riolering

De afvoeren van de winkelruimte worden door de koper voorzien door de koper in eigen beheer voorzien, in overleg met de bouwheer ifv het te volgen traject en zijn aan te sluiten op de huisrioleringen voor fecaal en huishoudelijk afvalwater.

De riolering wordt uitgevoerd in PVC buizen Benor gekeurd. Indien nodig is er een septische put en eventueel een zinkput voorzien. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet alsook de nodige herstellingen worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente of stad.

25. Brievenbussen

De brievenbussen worden uitgevoerd in aluminium volgens de normen en afmetingen van de post, op de plaats aangeduid op het plan (plaats te bepalen door de post).

26. Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten. De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over de gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren. De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de bouwheer teneinde:

- *Alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten.*
- *Met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstel, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelde van de gemeente, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut heeft telkens het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water. De vergoedingen en premies die de bouwheer door het afsluiten van deze contracten zou kunnen bekomen, komen uitsluitend haar te goede.*
- *Alle nutsvoorzieningen (aansluitingen, uitbreidingen, elektriciteit cabine, ...) zijn ten laste van de koper.*
- *Een coördinatiefee van 10% wordt berekend op de prijs nutsvoorzieningen (administratiekosten).*

27. Materiaalkeuze

De materialen kunnen gewijzigd worden door de architect of ingenieur om technische redenen zonder afbreuk te doen aan het geheel .

28. EPB – wetgeving

In functie van de EPB-wetgeving zullen de winkelruimten in samenspraak en overleg met de aangestelde EPB-verslaggever op dergelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat het gebouw/winkelruimte het vereiste E-peil & K-waarde behaalt.

De technische installaties voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting zijn ten laste van de koper, maar maken eveneens deel uit van de voorstudie van de aangestelde EPB-verslaggever. De voorstudie geeft een mogelijk weg aan om het vereiste E-peil te kunnen behalen. De technische installaties zullen door de koper worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de voorstudie of met minimaal dezelfde energieprestatie. Eventuele aanpassingen tov het EPB-verslag dienen steeds te worden voorgelegd aan de EPB-verslaggever. De vergoeding hiervoor is ten laste van de koper.

29. Brandveiligheid

De nodige pictogrammen, noodverlichting, brandblusmiddelen, enz... moeten voorzien worden volgens wetgeving brandveiligheid / brandweerverslag en worden voorzien door de bouwheer.

30. Opmerkingen

- a) *De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de aanduidingen op de plannen. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn louter illustratief.*
- b) *De erelonen van de architect, ingenieur, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs. **Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, worden de extra kosten in uurloon aan de architect verrekend. Dit zal rechtstreeks door de koper aan de architect dienen betaald te worden. Deze kosten kunnen pas gekend zijn en opgemaakt worden na alle gemaakte wijzigingen.***
- c) ***Alle communicatie zal geschieden via het makelaarskantoor of de aannemer.***
- d) *In dit lastenboek wordt een aantal malen de benaming handelswaarde gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs bij de door de aannemer aan te duiden leveranciers. De plaatsingskosten zijn echter wel in de totaalprijs van de verkoopsovereenkomst begrepen, in zoverre de nieuw gekozen materialen op dezelfde wijze en met hetzelfde rendement kunnen geplaatst worden.*
- e) ***Wanneer de koper wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek of aan de plannen, kan dit enkel mits een schriftelijk akkoord van de aannemer. De kostprijs van deze wijzigingen wordt bepaald door de aannemer en wordt schriftelijk aan de koper meegedeeld.***
- f) *De koper dient zijn materialen te bestellen bij de leveranciers dewelke door de aannemer zijn bepaald. Indien dit niet gebeurt, dan zal de koper 70 % van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de te betalen laatste schijf. Door bovenvermelde materialen elders te bestellen willen wij er op wijzen dat het transport, de plaatsing, het afvoeren van de verpakking, het risico van diefstal, het herstellen van gebreken, termijnproblemen enz., te uwer laste zijn.
Kunnen geenszins uit de overeenkomst getrokken worden : alle constructieve delen, technische installaties en delen in aanraking met de gemene delen.*
- g) *Ten einde alle misverstanden te vermijden, is het de koper niet toegelaten zelf werken uit te voeren vóór de voorlopige oplevering.*
- h) *De architect zal samen met de aannemer een datum van voorlopige oplevering vooropstellen en dit aan het einde der werken. Deze voorlopige oplevering zal doorgaan op een weekdag tijdens de kantooruren. De koper zal hiervan tijdig op de hoogte worden gebracht.*
- i) *JP Energy bvba kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventueel falen van de aannemers en zal niet opdraaien voor eventuele achterstallige betalingen. Dit lastenboek is opgesteld door de aannemer die de bouw gaat zetten. JP Energy bvba treedt hier niet op als promotor.*
- j) *Verkoop zal gebeuren onder de voorwaarden van de wet Breyne.*

Bij ondertekening bevestigt de koper grondig kennis te hebben genomen van de inhoud van dit lastenboek en akkoord te gaan met alle punten die hierin vermeld staan. Hij/zij verklaart hierbij tevens dat het appartement door hem werd aangekocht met de afwerking zoals hierboven vermeld zonder uitzondering en/of mondelinge afspraken, tenzij hierbij expliciet schriftelijk vermeld en voor akkoord door de verkoper ondertekend.

De koper,

De verkoper,