PICUS



Inhoudstabel

HET PROJECT 3

FILOSOFIE VAN HET PROJECT 3
Architectuur
Kenmerkende elementen
Energiezuinig
Hoger comfort
Indeling project

ALGEMENE BEPALINGEN 4
Verzekering
Wijzigingen
Optionele keuzes
Geschrapte keuzes
Toegang tot de werf

PARTNERS 5

TECHNISCHE BEPALINGEN 6
Algemeen
Diverse aansluitingen en belastingen
Normen en bepalingen
Postinterventiedossier (PID)

VOORBEREIDING 6
Inplanting
Werfinrichting
Afsluiten van de bouwplaats

ONDERGRONDSE WERKEN 6
Bemaling
Grondwerken
Aardingslus
Funderingen
Riolering
Regenwater
Bovengrondse parkeergarage
Gelijkvloers

BOVENGRONDSE RUWBOUW 8
Structurele en dragende elementen
Dragend metselwerk
Beton
Stalen structuurelementen
Architectonisch beton
Gevels
Niet – dragende muren
Isolatie
Thermische isolatie
Dakwerken

BUITENSCHRIJNWERK 9
Private delen
Gemeenschappelijke delen

TECHNIEKEN 10
Aansluitingen
Elektrische installatie en verlichting
Gemeenschappelijke delen
Privédelen
Zonnepanelen
Verwarmingsinstallatie
Ventilatie
Airco
Sanitaire installatie
Branddetectie en brandpreventie

BINNENAFWERKING 11
Bepleistering
Vloeren
Wandafwerking
Binnenschrijnwerk
Keuken
Badkamer: sanitaire toestellen
Decoratiewerken

BUITENAANLEG 13
Groenzone

VERKOOPVOORWAARDEN 14
Principe
Plannen en tekeningen
Wijzigingen
Materialen
Ereloon architect
Voorlopige en definitieve oplevering

AANKOOPPROCES 15
De onderhandse koop-verkoopovereenkomst of compromis
De notariële akte

DE BETALINGSMODALITEITEN 15

Evergemsesteenweg 170
9032 Wondelgem

PICUS



Figuur 1: Atlas der buurtspoorwegen - 1842

HET PROJECT

In Wondelgem, net buiten het centrum van Gent, heerst een aangename dorpssfeer. Hier vloeit de levendige stad naadloos over in een leefbare, rustige omgeving. De nabijheid van de stad combineert er perfect met de charme van een randgemeente. Op deze bijzondere plek ontstaat Picus. Een nieuwbouwproject met dertien lichtrijke appartementen, elk gekenmerkt door een ruim terras, grote raampartijen en een bijzonder energiezuinige opzet. Picus wordt een plek waar het heerlijk wonen is. Een kwalitatief, hedendaags residentieel project dat inspeelt op de vraag naar buitenruimte (balkons/terrassen op elke laag), met een architecturale taal die zowel modern als warm aanvoelt, geschikt voor een gezinsvriendelijke, groene woonomgeving.

FILOSOFIE VAN HET PROJECT

Picus is een reconversieproject van een voormalige fermette in het hart van Wondelgem. Op deze plaats is er al honderden jaren beweging en bewoning, gelegen tussen de historische galgenmolen/galgenveld en het centrum van Wondelgem aan de Spesbroekstraat. Spesbroek is een historisch toponiem (veld- of plaatsnaam) dat in de middeleeuwen werd gebruikt in Wondelgem, oorspronkelijk geschreven als Specht brouc (1259) en Speisbroch (1270). Deze specht (Picus) is op vandaag nog steeds op vele plaatsen te zien in Wondelgm. De site wordt herontwikkeld tot een eigentijds woonproject dat de geschiedenis van de plaats respecteert en tegelijk ruimte biedt aan moderne woonkwaliteit.

Het project ligt in een rustige woonwijk vlak bij het centrum van Gent, waar stedelijke dynamiek en groen elkaar ontmoeten. Picus bouwt verder op de kernwaarden die DC Projects kenmerken: correct overleg met alle betrokken partijen, inbreiding binnen de bestaande woonkern, geen aansnijding van woonuitbreidingsgebieden en maximaal behoud van open ruimte. Deze aanpak resulteert in een doordachte kernverdichting die harmonieus aansluit bij de bestaande omgeving.

DC Projects ontwikkelt en adviseert vastgoedprojecten met een sterke focus op maatschappelijk verantwoorde stedelijke inbreiding, waarbij kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid centraal staan. Met Picus creëert DC Projects een hedendaags woonproject dat het verleden van de site eert en tegelijk een toekomstgerichte invulling biedt aan duurzaam stedelijk wonen.

De ligging van Picus is bovendien erg groen: op wandelafstand liggen verschillende natuur- en recreatiezones zoals De Zandbergen, het Ter Durmenpark, de Wondelgemse Meersen en de Vroonstalledries. Deze groene plekken bieden bewoners van Picus de mogelijkheid om vlak bij huis te genieten van rust, natuur en ontspanning.

Architectuur

Een hedendaags, verfijnd meergezinsgebouw in een modern classicisme. Strakke, moderne volumes maar met een warme, tijdloze uitstraling dankzij het gebruik van baksteen en ronde vormen.

Energiezuinig

Een tweede kenmerk is het energetische aspect. De ontwikkelaar koos hierbij voor een lucht-water warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Hierdoor haalt elke wooneenheid een maximaal E-peil 30 of energieklasse A. Maar het allerbelangrijkste voordeel zal u merken op uw energiefactuur en de impact op het milieu.



Kenmerkende elementen

Ronde/gebogen hoekvolumes: de afgeronde erkers en balkons aan de voorgevel breken de strakheid van het volume en geven een zachte, organische touch, vergelijkbaar met interbellum- of art-deco architectuur.

Getrapte volumes: het gebouw versmalt naar boven toe, waardoor ruime dakterrassen ontstaan op elke verdieping , goed voor lichtinval en privacy voor de bovenste bewoners.

Materiaalpalet: warmgetinte, licht zandkleurige baksteen, gecombineerd met donker aluminium schrijnwerk voor ramen en balustrades.

Groene daken en terrassen: extensieve beplanting op de daken en balkons.

Transparantie op het gelijkvloers: grote glazen puien op de begane grond zorgen voor een open, uitnodigende plint richting de straat, met een groene haag als overgang naar het openbaar domein.

Hoger Comfort

Het laatste typerende kenmerk is de keuze voor absoluut wooncomfort. Alle leveranciers en materialen werden zorgvuldig gekozen. De afwerking is luxueus alsook de architectuur is tijdloos en van een oerdegelijke kwaliteit en esthetiek.

Indeling project

Picus is ingedeeld in 13 woonunits, 12 open staanplaatsen. Verder worden er voldoende overdekte en afgesloten fietsstallingen en bergruimtes voorzien. Elke wooneenheid is voorzien van een eigen terras en/of groendak en geniet van een gemeenschappelijke, afgesloten fietsparking en gemeenschappelijke tuin. Deze gemeenschappelijk tuin wordt aangelegd door de bouwheer.

ALGEMENE BEPALINGEN

De bouwheer realiseert het totaalproject ‘Picus’. De uitvoering gebeurt volgens de regels van goed vakmanschap met inachtname van de bouwkundige technische voorschriften, normen en specificaties.

Alle elementen opgenomen in de technische beschrijving zijn inbegrepen in het totaalconcept. Het lastenboek heeft voorrang op de verkoopplannen.

Verzekering

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR-polis af, zelf of via de aannemer. Vanaf de voorlopige oplevering dient de eerste verzekeringspolis tot dekking van de risico's betreffende brandgevaar, ontploffing,... te worden overgenomen door de vereniging van mede-eigenaars. Voor de privatieve delen dienen de kopers zelf voor hun verzekering te zorgen vanaf voorlopige oplevering van hun privatieve delen. Wij geven een 10-jarige waarborg volgens de wettelijke voorschriften.

Wijzigingen

De bouwheer heeft het recht om de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegenen die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en of privatieve delen of het nut ervan verbeteren, of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van voorziene materialen, onaanvaardbare vertragingen in levering, prijswijzigingen in grondstoffenmarkt, enz.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, of lichte verschillen in afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

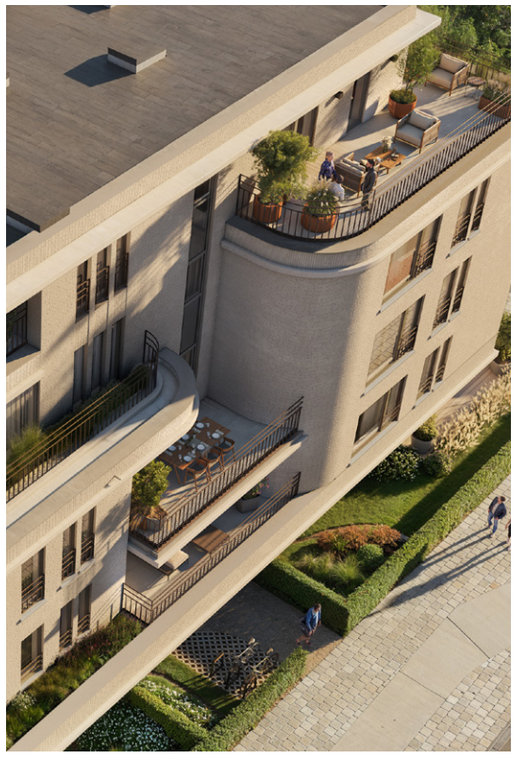
Optionele keuzes

De koper heeft de optie om bepaalde elementen beperkt aan te passen onder volgende voorwaarden:

De definitieve wijzigingen worden tijdig gecommuniceerd met de klantenbegeleider van de bouwheer en ruim voor aanvang van de desbetreffende werken en voor het tijdstip dat door de klantenbegeleider zal gecommuniceerd worden.

De definitieve offerte en facturatie gebeurt via de bouwheer.

Wijzigingen met invloed op de buitenzijde of algehele architecturaal concept zijn onderhavig aan goedkeuring van de architect.



Wijzigingen waarbij de dimensionering van structuur, diktes van pakketten of uitvoeringsmethodes substantieel gewijzigd worden, zijn niet toegelaten. De wijzigingen moeten tevens binnen de verleende omgevingsvergunning mogelijk zijn.

Meerkosten mbt. wijzigingen worden doorgerekend aan de koper.

Elke koper heeft recht op 3u klantenbegeleiding dewelke inbegrepen is in de verkoopprijs van de unit.

Meerkost qua studie-uren (overleg met klantenbegeleiding, aanpassen van de plannen, communicatie naar de aannemer). Voor de extra studie-uren ifv. klantenbegeleiding wordt een tarief van 75€/u excl. BTW gehanteerd.

Meerkost in materiaalprijs – Meerkost op voorhand voor te leggen en goed te keuren (per handtekening) door de koper.

Meerkost qua werkuren door de uitvoerder. Meerkost op voorhand voor te leggen en goed te keuren (per handtekening) door de koper.

Geschrapte werken

Indien elementen worden geannuleerd, verplaatst of veranderd en de publiekspijzen van de leveranciers lager liggen dan de prijzen vermeld in dit commercieel lastenboek – of het algemeen indien de koper een aanpassing vraagt die voor hem tot een waardevermindering leidt – dan wordt het verschil niet terugbetaald door de projectontwikkelaar. Een verrekening kan met andere woorden niet minder dan nul euro bedragen.

Toegang tot de werf

Zonder de aanwezigheid en de voorafgaande toestemming van de projectontwikkelaar of diens vertegenwoordiger mag niemand de werf betreden. Wie dit wel doet is volledig verantwoordelijk bij eventuele ongevallen. Ze maken in geen geval aanspraak op een schadevergoeding en kunnen deze ook niet eisen. Werfbezoeken vinden uitsluitend plaats op afspraak tijdens de afwerkingsfase en binnen de werfuren. Bezoekers zijn verplicht de veiligheids- en voorzorgsmaatregelen te respecteren.

PARTNERS

Bouwheer
DC Projects Bv
Waterlelielaan 1,
9032 Wondelgem

Architect
A154 architecten
Distelstraat 30 B,
9000 Gent



Bouwcoördinatie
VierD bv
Waterlelielaan 1,
9032 Wondelgem

Stabiliteit
Xolid engineering NV
Noorwegenstraat 51
9940 Evergem

EPB-verslaggeving & Veiligheidscoördinator
MijnEPB
Zeilschipstraat 10,
9000 Gent

Hoofdaannemer

Technieken

Notariaat
Notariaat Wondelgem, Cottenie & De Neve, notarissen
Sint-Markoensstraat 45
9032 Wondelgem

TECHNISCHE BEPALINGEN

Algemeen

De architect bepaalt de look en feel van het totaalproject. In het bijzonder kunnen voor de gemeenschappelijke delen wijzigingen op onderstaande nog door hem bepaald worden.

De uitvoering gebeurt in kwalitatieve materialen.

Voor de private delen is afwerking zoals hieronder beschreven.

De bouwheer voorziet in de basisprijs eenzelfde uniforme basisafwerking voor elke woning zoals hieronder beschreven, conform de handelswaardes opgenomen in dit bestek.

Diverse aansluitingen en belastingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen en huren van eventuele tellers en het verbruik voor respectievelijk water, elektriciteit, telefonie, data en riolering zijn ten laste van de koper – zie ook deel technieken.

Indien nodig voor een goede uitvoering & afwerking van het project, zal het gebouw gedurende de afwerkingsperiode nog opgewarmd worden. De aansluiting van de tellers en het verbruik na aansluiting komt, zoals gebruikelijk, onmiddellijk op naam van de individuele kopers te staan.

Normen en bepalingen

De uitvoering van de werken geschiedt conform de voorwaarden vermeld in de diverse vergunningen. De uitvoering zal geschieden door uitvoerders die de regels van goed vakmanschap volgen en werken volgens de code van goede praktijk en de richtlijnen van het WTCB.

De realisatie van het gebouw zal verder in de mate van het mogelijke rekening houden met volgende normen en voorschriften (niet-limitatieve oplijsting):

De vigerende Belgische bouwnormen en wetgeving
Deze van de verschillende nutsmaatschappijen
De normen op het gebied van EPB en technieken
De norm voor normaal akoestisch comfort

Het ontwerp van het gebouw maximaliseert de energieprestatieregelgeving en de opgelegde verwachtingen uit de bouwvergunning.
Alle wooneenheden zijn BEN-woningen.
BEN staat voor Bijna Energieneutraal. Bouwen volgens de BEN-principes is sinds 2021 de standaard voor nieuwe gebouwen in Vlaanderen. BEN-bouwen is vandaag al de slimste keuze, meer informatie via energiesparen.be/BEN.

Postinterventiedossier (PID)

De veiligheidscoördinator staat in voor de veiligheid op de werf en de samenstelling van het post-interventiedossier. Uiterlijk 12 maanden na de eerste van volgende twee datums: datum van ingebruikname van het gebouw (domiciliëring) of datum van het beëindigen van de vergunningsplichtige werken; wordt dit dossier afgegeven aan de nieuwe eigenaar, het bevat een volledig as-built dossier, de nodige keuringen en het EPC-attest. Het post-interventiedossier is een officieel document dat u goed moet bijhouden. Bij eventuele verkoop van het pand zal u dit moeten afgeven aan de nieuwe eigenaar.

Afsluiten van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de bouwheer en de aannemer staat in voor de zorg en plaatsing van de voorlopige omheining. De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken. Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en wordt bij het beëindigen van de werken verwijderd op kosten van de bouwheer. De bouwheer behoudt zich het recht voor om publiciteit aan te brengen op de afsluiting.



Het PID bevat op zijn minst:

- plannen en tekeningen van de structuur van de woning en de aanwezige technische installaties (cv, sanitair, elektriciteit, ...)
- aanduidingen van (ingewerkte) nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, ventilatie, ...) en verborgen gevaren
- een lastenboek met overzicht van de gebruikte materialen
- instructies voor onderhoud, herstelling, verbouwing en ontmanteling van het gebouw en de technische installaties
- eventuele aankoopfacturen en garantiebewijzen
- de namen en contactgegevens van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers, die het gebouw hebben opgetrokken.

VOORBEREIDING

Inplanting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen, de richtlijnen van de bouwvergunning en de instructies van de stad en de architect.

Werfinrichting

De aannemer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen en zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Op het einde van de werken zal hij zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de aannemer. Het gebouw wordt borstelschoon opgeleverd.

ONDERGRONDSE WERKEN

Bemaling

In functie van de heersende grondwaterstand worden indien nodig bemalingswerken uitgevoerd ten behoeve van het grondverzet en de ondergrondse werkzaamheden.

Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd in overeenstemming van de afmetingen op de plannen. Ze omvatten de nodige uitgravingen en stuttingswerken voor het uitvoeren van de kelder en funderingen, rioleringen en het nivelleren van het terrein rondom de gebouwen, rekening houdend met de eindafwerking, verhardingen en groenaanleg. Het uitgraven, tijdelijk stockeren, afvoeren en wederaanvullen van de grond is in overeenstemming met de regelgeving betreffende grondverzet.

Aardingslus

Leveren en plaatsen van een aardingslus, zoals voorgeschreven door het AREI. De plaatsing gebeurt conform art. 69 van het AREI en het art. 2 van het M.B. van 6/10/1981.

Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn louter indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling.

Riolering

Alle ingegraven elementen voor het verzamelen, behandelen en afvoeren naar de openbare riolering van huishoudelijk afvalwater, fecaal water en regenwater van een gebouw of gebouwencomplex. De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen, in PVC of PE buizen van voldoende grote diameter. Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige scheppputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en putdeksels, volgens de studie van de architect.

De binnenriolering van de sanitaire installatie wordt uitgevoerd in afvoerleidingen uit polyethyleen hoge dichtheid op pvc, BENOR-gekeurd (of gelijkwaardig). De leidingen hebben een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een correcte lozing van afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen hebben de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings-en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen worden, waar mogelijk, uitgevoerd tot boven het dak.

Regenwater

De gebouwen worden aangesloten op de bestaande riolering. De riolering wordt uitgevoerd volgens een gescheiden stelsel opgesplitst in vuil-en regenwater. Het regenwater afkomstig van het nieuwe platte dak en van de buitenruimtes wordt gecollecteerd in overeenstemming met de bepalingen van de omgevingsvergunning. Voor het hergebruik van het regenwater zijn er 2 hemelwaterputten van 15.000l voorzien.

In de gemeenschap is een dubbeldienstkraan voorzien. De opstelling van de gemeenschappelijke dubbeldienstkraan maakt het mogelijk om water te gebruiken voor het beregenen van de beplanting, kuisen van verharding... .

Ondergrondse parkeergarage

Het project voorziet bij de residentie een gemeenschappelijke ondergrondse parking met 12 parkeerplaatsen voorzien in de kelder. In de kelder is een afvalberging voorzien alsook een gemeenschappelijke tellerlokaal. De parkeerplaatsen worden allemaal voorzien van de nodige leidingeninfrastructuur om een laadpaal te installeren.



Gelijksvloers

Op het gelijkvloers is er een ruime fietsstalling voorzien. Er zijn 38 gewone fietsparkeerplaatsen voorzien en 5 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. minstens drie voor elke wooneenheid.

BOVENGRONDSE RUWBOUW

Structurele en dragende elementen

De gebouwen worden opgetrokken in kwalitatieve bouwmaterialen volgens de traditionele bouwwijze. Het betreft dragende muren in massief metselwerk op een funderingsplaat en/of vloer-en dakplaten uit gewapende beton.

Dragend metselwerk

Alle dragende wanden worden uitgevoerd in silicaatsteen, betonblokken, snelbouwsteen of cellenbetonblokken volgens studie van de ingenieur. De stenen zijn gelijkmatig van vorm en uitzicht. De mortels zijn aangepast aan de aard van het metselwerk. Spouwankers worden mee ingewerkt in geval van spouwmuren. Alle metselwerk is pas, vlak en te lood. Constructieve elementen zoals lateien, balken worden mee ingewerkt.

Beton

Alle funderingen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieursbureau. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (pre-dallen), ter plaatse gestorte platen, welfsels of alternatief bepaald door de bouwpartners. Alle in gewapend beton uitgevoerde funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapsledes, kolommen, lintelen, ... worden gerealiseerd overeenkomstig de Belgische normen NBN.

Stalen structuurelementen

Alle stalen structuurelementen worden berekend en uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieursbureau. De realisatie is overeenkomstig de Belgische normen NBN. De plannen van de ingenieur vermelden alle te verwerken profielen, platen en verstijvers evenals alle verbindingen met aanduiding van de lassen en bouten. De studie bevat eveneens alle verbindingen met de aanliggende structurele elementen. Alle staalconstructies worden beschermd met corrosiewerende verf. De zichtbare staalprofielen worden ook beschermd zodat er voldaan is aan de vereiste brandweerstand.

Architectonisch beton

Bepaalde visueel aanwezige elementen worden uitgevoerd in geprefabriceerd architectonisch zichtbeton. Ze worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieursbureau. De realisatie is overeenkomstig de Belgische normen NBN.

Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen in lijn met de aanduidingen op de vergunde plannen (o.a. gebruik van metselwerk, zichtbeton, ...). De aanduidingen op beelden zijn louter indicatief en niet bindend. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project. Het exacte materiaal, de voegverbanden en kleurkeuzes worden bepaald door de leidinggevende architect.

Niet – dragende muren

Bovengrondse, niet-dragende binnenmuren (bv. scheidingsmuren, voorzetwanden, schachtwanden, ed.) worden afhankelijk van de locatie uitgevoerd in metselstenen van snelbouwsteen. Wanden in diktes zoals op de plannen getekend.

Indien dit omwille van specifieke of technische redenen niet mogelijk is kan ook gebruik gemaakt worden van gelijkwaardige alternatieven. De stenen zijn gelijkmatig van vorm en uitzicht. De mortels zijn aangepast aan de aard van het metselwerk. Alle metselwerk is pas, vlak en te lood. Met de nodige stootvoegen.

Isolatie

De isolatie maakt deel uit van de EPB studie. De buitenschil is voorzien van voldoende isolatie om te voldoen aan de vigerende EPB normeringen.

Thermische isolatie

Het gehele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving, maar tevens ook volgens de eisen voor een bijna-energieneutraal (BEN) gebouw. Dit levert een uitzonderlijk goede energieprestatie op.

Vloeren tussen woningen:
EPS Isolatiechape

Vloer op volle grond:
isolatie zoals Gespoten PUR voorzien

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de thermische isolatie om thermische bruggen zoveel mogelijk te vermijden.

Dakwerken

De werken zijn overeenkomstig de voorschriften van de fabrikant en omvatten alle dienstverplichtingen en bijkomstigheden inzake afdichting en ventilatie. Het type plaatsing is bepaald door de bouwheer en architecten.

Het dak is voorzien als plat dak met een dakplaat in beton. De dakplaat draagt de isolatie PUR/PIR en de dichtingslaag en technische installaties (bv. zonnepanelen, warmtepomp). Ifv. regenwateropvang zijn de daken voorzien van voldoende helling naar de diverse tapgaten van de regenwaterafvoeren. De nodige aansluitingen in staal/aluminium, zink en/of lood zorgen voor een gegarandeerd waterdicht geheel.



Gevels:
Minerale wol

Daken:
- isolatie zoals PUR/PIR (Plat dak (hoofddak))
- isolatie zoals PUR/PIR (Plat dak (terrassen en groendaken))

Wanden tussen appartementen:
Of akoestische ontdubbelde muren in metselwerk

BUITENSCHRIJNWERK

Private delen

Het buitenschrijnwerk in de gevels voor de appartementen is aluminium schrijnwerk met kwalitatieve afwerking. Types, afmetingen, draai- en schuifrichtingen, hang- en sluitwerk zijn volgens plannen en schrijnwerkborderel van de architect. De ramen en deuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde aluminium profielen. Alle ramen zijn voorzien van hoogwaardig hang- en sluitwerk. Deze zijn vast of opendraaiend, draai-kip- of openschuivend, volgens aanduiding op de plannen van de architect.

Gemeenschappelijke delen

De aluminium inkomdeur is voorzien van een veiligheidscilinder die past in de sleutelcombinatie van het geheel.

De brievenbussen worden als brievenbusgeheel in de inkomhal geplaatst.

TECHNIEKEN

Aansluitingen

Alle aansluitingen op het openbare verdeelnet van water, elektriciteit, distributie, telefoon alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten,... vallen ten laste van de kopers. De aansluiting op water, gas en elektriciteitsaansluiting, alsook opmaak basisakte en het post-interventiedossier worden aangeboden aan de vaste prijs van 4.250 euro, exclusief BTW). Wachtbuizen voor aansluitingen worden tot aan de rooilijn voorzien of cfr. afspraken met nutsmaatschappijen.

Het definitieve aansluiten van de nutsleidingen zelf is voorzien en inbegrepen in de vaste aansluitingskost. De verkoper kan nooit verantwoordelijk worden gesteld voor de niet of de niet-tijdige uitvoering van deze nutsvoorzieningen die de respectievelijke nutsmaatschappijen zelf uitvoeren.

De koper:
staat zelf in voor het contacteren van de nutsvoorzieningsmaatschappijen en de daarmee gepaard gaande administratie tot het leveren van energie. Elke koper kan kiezen met welke elektriciteitsleverancier hij in zee gaat (Engie, Mega, Luminus, ...)

Elektrische installatie en verlichting

De installatie voldoet aan de technische voorschriften en zal beantwoorden aan alle wettelijke normen (AREI).

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst.

Voor elke wooneenheid is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Teller in tellerlokaal in de kelder, zekeringskast in de technische berging van de appartementen

Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper.

Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen worden voorzien van muur- of plafondverlichting.

De verlichting van de parkeerplaatsen wordt bediend door bewegingssensoren.

Buitenverlichting aan de overdekte inkom gaat automatisch aan met een astroklok. De inrit van de parking gaat aan met bewegingssensoren.

Privédelen

Algemeen werd door het studiebureau voor het aantal stopcontacten, TV aansluitingen, data-aansluitingen, lichtpunten, deurbellen, aansluitingen, thermostaten, elektrische verdeelboorden en rookmelders, specifieke elektrische schema's opgesteld als basis. Per unit zijn aparte technische typeplannen opgemaakt.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, zijn uit kunststof volgens keuze van de architect.

De schema's hebben de bovenhand op onderstaande lijst, maar omvatten in het algemeen:
De verlichtingspunten (voorzien van koppeling en fitting met lamp) en stopcontacten van de woonkamer, slaapkamers, bergruimte, gangen, toilet, badkamer, keuken, inkomhal en terras.

Het aantal lichtpunten en stopcontacten varieert naargelang de omvang van de wooneenheid.

Ieder terras is voorzien van een verlichtingsarmatuur. Ieder terras is voorzien van een vorstvrije dienstkraan.

OPTIE: extra stopcontacten, schakelaars en lichtpunten. Via de klantenbegeleiding zal het standaard elektriciteitsplan overlopen waarna dit (in beperkte mate) aangepast kan worden mits meerkost. De klantenbegeleiding zal een offerte op maat opvragen en ter goedkeuring aan de koper voorleggen.

Zonnepanelen

Het dak is voorzien van zonnepanelen. voor de residentiële wooneenheden waardoor elke wooneenheid een E-peil haalt van minstens =< 30. De zonnepanelen zijn volgens een schema apart toegekend. Dit schema is terug te vinden als bijlage bij de basisakte.

Verwarmingsinstallatie

Warm water voor de verwarming en warm water voor de sanitaire voorzieningen wordt geproduceerd door een lucht-water warmtepomp.
De warmteverliesberekeningen en dimensionering van de installatie zijn gebeurd door het studiebureau technieken op basis van de Belgische normen.

Elke wooneenheid is voorzien van vloerverwarming via een warmtepompsysteem.

Het deel technieken zal de klantenbegeleider met de koper overlopen en indien gewenst offerte op maat aanvragen.

Ventilatie

Alle wooneenheden zijn voorzien van een type D ventilatiesysteem. De debieten voldoen aan de eisen van de wettelijke EPB normen.

Airco

Alle slaapkamers in alle wooneenheden worden voorzien van een airco-toestel.

Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de distributiemaatschappij en de vigerende Belgische wetgeving. Alle afvoer- en toevoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststof of in kwalitatief gelijkwaardige materialen met buis-in-buis systeem.



Per unit wordt in een individuele waterdistributie voorzien vertrekkende vanaf de individuele waterteller, voor de levering van koud en warm sanitair -en drinkwater binnen het gebouw met inbegrip van alle aan-en afvoerleidingen en toebehoren.

Minimale installatie per woonentiteit:

Voor de afvoerleidingen:

WC:	hangtoilet en handwasbakje
Badkamer(s):	douche en/of bad, lavabo('s)
Berging:	voorziening wasmachine
Keuken:	spoelbak en voorziening vaatwasmachine

Voor de koud-en warm waterleidingen:

WC:	koud water voor WC en handwasbakje
Badkamer:	koud en warm water voor douche en/of bad, lavabo's
Berging:	koud water voor C.V. en wasmachine
Keuken:	koud en warm water voor spoelbak, koud water voor vaatwasmachine

Branddetectie en brandpreventie

Alle voorgeschreven vaste installaties en/of draagbare toestellen ter bestrijding van accidentele brandhaarden in het gebouw zijn conform de vigerende normen, de regels van goed vakmanschap en de adviezen van de territoriaal bevoegde brandweer.

BINNENAFWERKING

De architect bepaalt de look en feel van de gemeenschappelijke delen waardoor wijzigingen nog door hem kunnen bepaald worden. Uitvoering in kwalitatieve materialen.
Voor de private delen is afwerking zoals hieronder beschreven. De bouwheer voorziet in de basisprijs eenzelfde uniforme basisafwerking voor elk type woning zoals hieronder beschreven, conform de handelswaardes opgenomen in dit bestek.

Indien de koper wenst af te wijken van de basis zal een offerte op maat aangevraagd worden door de klantenbegeleider in hoeverre wijzigingen nog mogelijk zijn.

Bepleistering

Gemeenschappelijke delen

De wanden en de plafonds in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden geschilderd, met uitzondering van het zichtbaar metselwerk en zichtbeton.

De appartementen

De plafonds en muren worden met één laag fabrieksplеister van normale afwerkingsgraad bezet. Het pleisterwerk, de gipskartonnen afkastingen en de plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder.

Alle plafonds, met uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtingsbuizen, worden glad bepleisterd en "klaar voor de schilder" afgewerkt. Dit is niet geldig voor de plafonds uitgevoerd in zichtbeton (predallen).

Uitpleisteren van de dagkanten van de deuren is niet inbegrepen in het basisbestek.

Vloeren

Gemeenschappelijke delen

Aan de gemeenschappelijke delen (inkomhal en trappen) worden hoge kwaliteitseisen gesteld omwille van het intensieve gebruik.

De appartementen

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst en de plannen van de architect. Isolatie is voorzien onder de cementgebonden dekvloer. De nodige rand-, scheidings-, en uitzetvoegen zijn voorzien.

Keramische vloeren zijn in basis voorzien voor de leefruimtes, keuken, toilet, badkamer, berging en inkomhal. Parket vloeren zijn voorzien in de slaapgedeeltes.

De keuze van deze vloerbedekking dient te geschieden in een toonzaal van UTB in Wondelgem volgens een voorzien aankoopbudget.

De offerte en facturatie van de uiteindelijk gekozen vloeren verloopt via de bouwheer. Volgende handelswaardes zijn in basis voorzien:

De waarde van de tegels is vastgelegd op 43euro/m² excl. BTW. De tegels worden standaard gevoegd met standaardkleuren, passend bij de vloer. De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, voor zover het gekozen formaat niet groter is dan 60/60. De handelswaarde van de parket is vastgelegd op 70€/m² excl. BTW. De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement.

De terrastegels steunen op tegeldragers. De overige terrasen worden afgewerkt in zichtbeton.
Bij de eventuele plaatsing van een parket dient men rekening te houden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Bij de plaatsing van een parket dient men tevens rekening te houden met een chape die lager ligt dan bij de gewone vloeren. Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden.

Indien natuursteen, parket of buitenformaat tegels worden gekozen kan dit ook aanleiding zijn voor een meerprijs. Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (Romeins verband, diagonaal legpatroon, ...)

Wandafwerking

In het douchegedeelte worden er wandtegels voorzien. Achter de wandtegels van het douchegedeelte wordt een bepleistering/cementering met een waterdichting voorzien. De waarde van de wandtegels is vastgelegd op 40€/m² excl. BTW. De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, voor zover het gekozen formaat niet groter is dan 30/60 of 60/60.

De keuze van deze wandtegels dient te geschieden in de toonzaal van UTB in Wondelgem volgens een voorzien aankoopbudget. De offerte en facturatie van de uiteindelijk gekozen tegels verloopt via de bouwheer.

Bijhorende plinten worden voorzien. Als de klant duurdere tegels bestelt, geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten.

We voorzien een snijverlies van 10% voor tegels tot en met 60/60. Indien duurdere of goedkopere tegels worden gekozen wordt ook met dit snijverlies rekening gehouden.

Binnenschrijnwerk

Voordeuren

De inkomdeuren zijn voorzien van een drie-punt veiligheidsslot.

Bij de oplevering van een individuele wooneenheid worden de definitieve sloten in de deuren geplaatst voorzien van drie sleutels voor de privatieve delen.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn blokdeuren met een standaard deurbeslag. Onderaan het deurblad wordt een opening gelaten voor een goede ventilatie.

Inbegrepen zijn het deurblad, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

De klantenbegeleider overloopt het verkoopplan waarop de draairichting van de deuren staat aangeduid. Voor bijkomende wensen inzake deuren zal de klantenbegeleider offerte opvragen.

Keuken

De keuze van keukenmeubilair en toestellen dient te geschieden bij DSM Keukens in Sint-Martens Latem. De keuken maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de leverancier; de offerte en facturatie van de uiteindelijk gekozen keuken verloopt via de bouwheer. Indicatieve indeling van de keuken volgens de verkoopplannen.

Volgende apparaten worden minimaal voorzien in de woonunits:
- Koelkast + diepvries ingewerkt in kolomkast
- Combi microgolfoven
- Vaatwas
- Inductiekookveld met afzuiging - recirculatie
- Inbouw spoelbak en een mengkraan
- Alle toestellen beschikken over de vereiste energielabels

De handelswaarde (incl. toestellen en plaatsing, excl. btw) is afhankelijk van het type en de grootte van de woonunit.



App 0.01	€14.500
App 0.02	€14.500
App 1.01	€15.000
App 1.02	€15.000
App 1.03	€14.500
App 2.01	€15.000
App 2.02	€15.000
App 2.03	€14.500
App 3.01	€14.500
App 3.02	€15.000
App 3.03	€14.500
App 4.01	€16.000
App 4.02	€16.000

App 0.01	€6.800
App 0.02	€5.700
App 1.01	€11.300
App 1.02	€5.700
App 1.03	€5.600
App 2.01	€11.300
App 2.02	€5.700
App 2.03	€5.600
App 3.01	€5.600
App 3.02	€6.800
App 3.03	€5.600
App 4.01	€5.800
App 4.02	€7.500

Badkamer: sanitaire toestellen

De keuze van sanitaire toestellen en toebehoren dient te geschieden bij een door de bouwheer aangeduide leverancier. De sanitaire toestellen maken deel uit van een afzonderlijke studie en zullen uitgevoerd worden naar het ontwerp van de leverancier en naar wensen van de klant; de offerte en facturatie van de uiteindelijk gekozen toestellen en toebehoren verloopt via de bouwheer. Indicatieve indeling van de sanitaire ruimtes volgens de verkoopplannen.
De handelswaarde (excl. btw) is afhankelijk van het type en de grootte van de woonunit.

Afhankelijk van de ruimte zijn volgende toestellen minimaal voorzien in de woonunits. Voor elke type woning is een fiche voorzien volgens plannen van de architect.

De aansluiting voor de toestellen is inbegrepen.

De klantenbegeleider zal het sanitaire plan overlopen met de koper. Indien de koper meer of andere toestellen wenst dan op de plannen vermeld, zal de klantenbegeleiding offerte op maat opvragen bij de leverancier. Deze aan de koper ter goedkeuring voorgelegd worden.

Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn eigen woonentiteit naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de statuten van mede-eigendom. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het pand.

BUITENAANLEG

Groenzone

Er wordt gezorgd voor waterdoorlatende verharding op de parkinginrit, er worden twee bomen voorzien op de parkingzone. Op het einde van het binnengebied wordt een groenzone van 348m² aangelegd met ruimte voor twee bomen en een infiltratievoorziening (wadi). Verder wordt een deel van de platte daken achteraan het gebouw op het vierde verdiep ingericht als groendak. Het project doorstaat de watertoets en voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater. De inrichting van de groenzone en de groendaken gebeurt door de bouwheer.

VERKOOPVOORWAARDEN

Principe

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 verkoopakte zelf
- De plannen gehecht aan de basisakte en, in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte
- Het lastenboek dat summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het bijbehorende reglement van de mede-eigendom

Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of de in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten.

De kleine verschillen in minder of in meer, die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden.

In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijking beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.



Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggende lastenboek ten verzoek van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel-, en balkdragende muren. Indien de koper wijzigingen aan de plannen wenst aan te brengen na het verkrijgen van de bouwvergunning zullen er door de architect aan de koper bijkomende dossierkosten (administratie, tekenwerk, enz.) aangerekend worden per aangevraagde wijziging. Deze eventuele wijzigingen dienen door de koper steeds schriftelijk bevestigd te worden aan de architect en de bouwheer.

De bouwheer behoudt het recht om detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, mits zij deze hem door ter zake bevoegde overheid zouden worden ingegeven.

Er wordt niet toegestaan dat er door derden werken uitgevoerd worden. Enkel mits voorafgaandelijke goedkeuring en na de voorlopige oplevering kunnen eventuele afwerkingen in eigen beheer uitgevoerd worden. Indien dit toch gebeurt zonder goedkeuring, beschouwt de bouwheer dit als een aanvaarding van de verkochte unit.

Dit geldt tevens indien de koper voortijdig het pand betrekt.

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zullen de uitvoeringstermijn mogelijks verlengen.

Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren, hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

De aandacht van de koper(s) wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen, is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

De bouwheer is niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper(s).

Ereloon architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die eigen zijn aan een architect + coördinatie met uitzondering van de kosten die betrekking hebben op alle verfraaiingswerken, inrichtingswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, detailtekeningen, tekenwerk en administratie, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige aanvaarding van het pand zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper, per mail of per brief, en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de architect of zijn afgevaardigde. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. Het tegensprekelijk onderzoek wordt vastgelegd in een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door alle partijen, met vermelding van alle zichtbare gebreken.

Op het moment van voorlopige oplevering zijn alle betalingsschijven cfr. wet Breyne betaald alvorens sleutels worden overhandigd.

De voorlopige aanvaarding van het pand verbindt de partijen volkomen. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het pand zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het pand. De definitieve oplevering geschiedt van rechtswege stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering tenzij een aangetekend schrijven van de koper, vóór het verlopen van deze termijn, de vastgestelde gebreken vermeldt en dat gedurende 1 maand na datum van dit aangetekend schrijven zonder gevolg wordt gelaten door de bouwheer en/ of de architect.

De aankoop van een onroerend goed is een bewogen gebeurtenis welke niet elke dag plaatsvindt, daarom sommen wij hieronder nog eens alle stappen op betreffende het volledig aankoopproces.

AANKOOPPROCES

De onderhandse koop-verkoopovereenkomst of compromis

In het geval alle zogenaamde opschortende voorwaarden zijn ingevuld of opgelost, én de partijen aanvaarden de finale vorm en inhoud van de transactie, wordt overgegaan tot de effectieve aankoop/verkoop van het nieuwbouwpand.

Hiertoe wordt een koop-verkoopovereenkomst voorgelegd door de verkoper om vervolgens onderhands tussen koper en verkoper te worden ondertekend. In deze overeenkomst verbindt u zich ertoe het pand aan te kopen onder bepaalde voorwaarden, deze worden u toegelicht tijdens het onderhoud met het verkoopkantoor en/of de bouwheer.

De totale aankoopsom wordt verhoogd met BTW (6% onder voorwaarden in 2025 of 21%), aansluitingskosten, basisakte en opmetingskosten, en post-interventiedossier (4250€ excl.btw). Daarnaast zal de koper ook notariskosten en ev. kredietkosten dienen te betalen.

De notariële akte

De akte zal plaatsvinden op het kantoor van de notaris aangesteld door de bouwheer. De koper kan zich ook laten bijstaan door zijn eigen notaris.

DE BETALINGSMODALITEITEN

De betaling verloopt volgens onderstaande wijze:

A. Binnen de 8 dagen na ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst, dient u een voorschot te betalen van 5% van de totale aankoopsom via overschrijving.

B. Bij het verlijden van de notariële akte wordt de constructieprijs aangerekend, cfr. de bepalingen van de Wet Breyne alsook de grondwaarde betaald.

1. Na aanvang afbraak bestaande gebouwen	5%
2. Na aanvang ruwbouwwerken	15%
3. Na gieten vloerplaat +01	15%
4. Gieten vloerplaat +02	15%
5. Na plaatsen dakdichting	10%
6. Na plaatsen buitenschrijnwerk	10%
7. Na uitvoering pleisterwerken	10%
8. Na plaatsing vloeren	15%
9. Na voorlopige oplevering/sleutels	5%
TOTAAL	**100%**

Bijlagen

Gelezen en goedgekeurd,

op .... / .... / .... te .....

Kandidaat-koper

Verkoper

PICUS

DC
PROJECTS

Waterlelielaan 1
9032 Wondelgem
www.dcprojects.immo