

VAN HOUTTE PARK

LASTENBOEK
COMMERCIELE RUIMTES

Versie 2 dd. 19 november 2013
Brusselsesteenweg 681, B - 9000 Gent



ORYX Creative Project Development

Industrieweg 76, B-9032 Wondelgem (Gent)

BTW BE 0435.544.945

T: +32 9 370 75 05

F: +32 9 370 75 41

E : info@oryx-projects.be



Projectontwikkelaar	ORYX Projects NV* Industrieweg 76 9032 Gent T: +32 (0)9 370 75 05 - F: +32 (0)9 370 75 41 E : info@oryx-projects.be - www.oryx-projects.be BTW BE 0435.544.945
Architect	awg architecten cvba Paardenmarkt 85, 2000 Antwerpen T: +32 (0)3 233 87 40 - F: +32 (0)3 231 88 45
Omgevingsaanleg	Alert Eco Zinniastraat 39, 9000 Gent T: +32 (0)9 226 62 87 In samenwerking met Ontwerpatelier Korstmos Beislovenstraat 89, 9620 Zottegem M: +32 (0) 473 25 18 40
Stabiliteit	Nico Terryn bvba Gustaaf Carelshof 25, 9040 Sint Amandsberg T: +32 (0)9 329 82 29 - F: +32 (0)9 329 88 27
Technieken	Studiebureau Schoonackers BVBA Veldkruisstraat 7, 9910 Ursel M +32 (0)486 39 29 98
EPB-verslaggever en ir. akoestiek	D2S International J. Vandenbemptlaan 71 B, 3001 Heverlee T: +32 (0)16 23 89 88 - F: +32 (0)16 23 89 10
Veiligheidscoördinatie	Struktuur bvba Kastanjelaan 13 bus 4, 9800 Deinze T: (0)9 380 85 95 - F: +32 (0)9 380 86 96

** Oryx Projects nv treedt ten aanzien van de kopers op als projectontwikkelaar in naam van de bouwheer zijnde Keizerpoort R.E.Development bvba met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76 en in naam van de grondeigenaar zijnde Aclagro Projects nv met maatschappelijke zetel op hetzelfde adres. De modaliteiten van die opdracht worden opgenomen in de verkoopakte. De kopers kunnen alle briefwisseling richten aan Oryx Projects nv.*

Voorwoord	1
1 Voorstelling van het project	3
1.1 <i>Ligging</i>	3
1.2 <i>Historiek</i>	3
1.3 <i>Residentieel karakter</i>	4
1.4 <i>Commerciële plint</i>	4
1.5 <i>Duurzaam bouwen</i>	5
1.6 <i>Interieurarchitectuur</i>	7
1.7 <i>Toegang en privacy</i>	7
1.8 <i>Tuinen</i>	8
1.9 <i>Voorschriften en richtlijnen</i>	9
2 Voorstelling van de ontwikkelaar en de ontwerpers	10
2.1 <i>De ontwikkelaar</i>	10
2.2 <i>De architect</i>	10
2.3 <i>De landschapsarchitecten</i>	11
3 Aansluitingen	12
3.1 <i>Riolering</i>	12
3.2 <i>Nutsvoorzieningen</i>	12
3.3 <i>Afval</i>	12
4 Technische Beschrijving Commerciële Ruimtes	13
5 Ruwbouw	13
5.2 <i>Schrijnwerk en glaswerk</i>	15
5.3 <i>Elektrische installatie</i>	16
5.4 <i>Sanitaire installatie</i>	16
5.5 <i>Verwarming</i>	17
5.6 <i>Ventilatie</i>	17
5.7 <i>Akoestiek</i>	17
5.8 <i>Vloer- en wandafwerking</i>	17
5.9 <i>Vast meubilair</i>	18
5.10 <i>Liftinstallatie</i>	18
5.11 <i>Inkomhal</i>	18
5.12 <i>Brandbeveiliging</i>	18
5.13 <i>Schilderwerken</i>	18
5.14 <i>Signalisatie</i>	19
5.15 <i>Publiciteit</i>	19
5.16 <i>Ondergrondse parkeerplaatsen</i>	19
5.17 <i>Zonweringen</i>	19
6 Algemene Voorwaarden	20
6.1 <i>Algemene bepalingen</i>	20
6.2 <i>Kosten ten laste van de koper</i>	20
6.3 <i>Uitvoeringsvoorwaarden</i>	21
6.4 <i>Plannen en materialen</i>	21
6.5 <i>Wijzigingen en keuzes</i>	22
6.6 <i>Werfbezoeken en controle van de werken</i>	23
6.7 <i>Betalingen</i>	23
6.8 <i>Hypothekeren – vervreemding</i>	24
6.9 <i>Oplevering</i>	24
6.10 <i>Uitstel van betaling</i>	26
6.11 <i>Erelonen architect</i>	26
6.12 <i>Inbezitneming</i>	26
6.13 <i>Ontbinding van de overeenkomst bij wanbetaling vanwege de koper</i>	26
6.14 <i>Mandeligheid</i>	26
6.15 <i>Onderhoud der gebouwen</i>	27
6.16 <i>Volmacht</i>	27

Voorwoord

Dit lastenboek heeft tot doel een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van het woonproject 'Van Houtte Park', alsook de buitenruimten. Het project 'Van Houtte Park' is hoofdzakelijk residentieel ingevuld en biedt elf appartementen met ruim terras en vijf woningen met een private tuin aan.

Op de benedenverdieping van het appartementsgebouw voorziet het project een commerciële invulling met een beperkte parkeerbehoefte. Deze ruimte is opdeelbaar in twee eenheden en kan zowel handel- als kantoorfuncties doch geen horeca herbergen. Het project heeft een uitstekende ligging voor commerciële functies, op één van de belangrijkste invalswegen naar Gent. Ook de bereikbaarheid is hier uitermate goed.

Ondergronds worden achttien open staanplaatsen en een garagebox voorzien. Deze dienen voor zowel de appartementen, de woningen als de commerciële ruimtes. Elke wooneenheid en elke commerciële ruimte beschikt over privaatieve fietsstaanplaatsen in de collectieve fietsenberging. Daarnaast wordt per wooneenheid en per commerciële ruimte een afzonderlijke berging voorzien.



Van Houtte Park: vooraanzicht

Als ontwikkelaar zetten wij in op het potentieel van de site om een kwaliteitsvol woonproject te ontwikkelen. Aspecten zoals de bereikbaarheid, het groen, de rust, de veiligheid, de duurzaamheid en een mooie afwerking, geïntegreerd in het architecturaal en stedenbouwkundig concept van awg architecten, zijn termen die het ontwerp van het woon- en leefproject 'Van Houtte Park' bepaald hebben.

Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst. Dit principe staat centraal in het project. Deze plek wordt omgevormd tot een nieuwe en aangename woonomgeving in het groen met een ruime collectieve tuin. Daarenboven zullen de functionaliteiten van het gebouw maximaal beantwoorden aan onze duurzaamheidsprincipes (ruimtelijke ordening, woningconcept, energie, water, materialen, afvalstromen ...) en verordeningen met betrekking tot isolatie, ventilatie, akoestiek en toegankelijkheid.

Wij hopen dat u even geboeid wordt door het project als wij het zijn bij de ontwikkeling ervan.



Van Houtte Park: tuinaanzicht



Van Houtte Park: bovenaanzicht

1 Voorstelling van het project

1.1 Ligging

Dit groene nieuwbouwproject wordt opgetrokken ten zuiden van Gent. Gelegen langs de Brusselsesteenweg ligt het vlakbij alle belangrijke verkeersaders zoals de R4 en de E17 en er zijn verschillende bus- en tramhaltes quasi voor de deur. Het bevindt zich vlakbij de nog te ontwikkelen voormalige stadionsite van Gent. Verschillende commerciële centra liggen langs deze belangrijke verbindingsweg. Centrum Gent bereikt u in tien fietsminuten of binnen het kwartier met het openbaar vervoer.



Situering Van Houtte Park

1.2 Historiek

Het Van Houtte Park is genoemd naar één van de bekendste inwoners in Gentbrugge, Dhr. Louis Benoit Van Houtte (°1810 - †1876). Van Houtte was een gerenommeerd botanicus die nationale en internationale faam genoot door zijn uitzonderlijke botanische kennis.

Door zijn talenkennis slaagde hij erin internationale contacten te leggen en verre expeditie te organiseren. Hij importeerde verschillende exotische planten in België, waaronder de orchidee. Door zijn pioniersfunctie in de botanische wereld was hij een vooraanstaand burger en werd hij een poos benoemd tot directeur van de nationale plantentuin. Zijn hart bleef echter in het Gentse, waar hij van 1854 tot zijn dood burgemeester was van Gentbrugge. Bovendien is de huidige tuinbouwschool in Melle een gevolg van de tuinbouwschool die in 1849 door Van Houtte opgericht werd.

Verschillende waardevolle en mooie materialen van de site worden hergebruikt in het nieuwe project.

Dit zorgt voor een behoud van de authenticiteit en het karakter van de oude villa. Zo werd een nieuwe bestemming gezocht voor de huidige terrastegels en de vele, mooi behouwen, blauwe hardsteen aanwezig in de bestaande villa. De wandelpaden en de gemeenschappelijke tuin zullen aangelegd en verfraaid worden met deze bouwelementen. Zo moet er minder afgebroken worden en dienen minder vrachtwagens op en aan te rijden naar de werf.

1.3 Residentieel karakter

Het Van Houtte Park is een kleinschalig en groen woonproject. Het gaat om een beperkt aantal woningen, waar naast extra aandacht voor privacy ook ruimte voorzien wordt waar burens elkaar kunnen ontmoeten. Rust, groen, gezelligheid en comfort staan centraal, waardoor u er kan genieten van intimiteit.

Het woonproject bestaat uit twee gebouwen. Vooraan wordt een gebouw opgericht dat zal bestaan uit een commerciële ruimte met ruime vitrine en elf appartementen met grote terrassen. Bij de gemeenschappelijke tuin worden vijf huizen opgericht met eigen tuin.

Het gebouw vooraan bestaat uit een ondergrondse parking en vier bouwlagen. Het gelijkvloers zal voorzien zijn voor commerciële invulling.

Boven de handelszaak worden er elf appartementen (tweeslaapkamerappartementen) met ruim terras voorzien. Ieder appartement wordt verkocht met bijhorende berging en fietsshaken. Staanplaatsen kunnen optioneel bijgeboekt worden.

Vijf grondgebonden woningen achteraan het perceel, ingebed in het groen, worden gebouwd met elk hun eigen tuin en tuinhuis.

Daarenboven wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Deze tuin fungeert als gemeenschappelijke tuin voor alle bewoners van Van Houtte Park en kan vlot en gemakkelijk bereikt worden vanuit de appartementen.

1.4 Commerciële plint

De gelijkvloerse verdieping is ingedeeld in twee commerciële ruimtes die volgens wens kunnen samengevoegd worden. De linkse ruimte (681/001) is toegankelijk via de centrale overdekte inkompartij. De rechtse ruimte (681/002) is voorzien van een bijkomende dubbel deur aan de zijkant, waarlangs de ruimte kan bevoorrad worden door vrachtwagens die langsheen de zijgevel kunnen aanrijden.

Deze ruimtes worden in casco-staat aangeboden. Dit betekent dat de koper verder volgens zijn eigen inzichten kan instaan voor de afwerking:

- De vloeren, wanden en (vals) plafond
- De binnenindeling
- De installaties (elektrisch/HVAC/water/databekabeling/...)

De plannen voor de werken die aan door de koper gebeuren voor de afwerking van de ruimtes moeten voorafgaandelijk door de architect en de ingenieurs van de ontwikkelaar goedgekeurd worden.

Op verzoek kan de ontwikkelaar een voorstel opmaken om de ruimtes in afgewerkte staat te verkopen.

1.5 Duurzaam bouwen

Er werd in het bijzonder aandacht besteed aan het duurzaam karakter van wonen en bouwen. Met duurzaamheid bedoelen wij het volgende:

Ruimtelijke ordening, Stedenbouw en omgeving:

- We zorgen voor een nauwgezette inpassing in de stedelijke context. De bebouwing aan de Brusselsesteenweg sluit in hoogte en karakter aan bij de 2- à 3-laagse, aaneengesloten bebouwing waardoor deze op dit moment gekarakteriseerd wordt. Het gebouwvolume krijgt een nuance in schaal en een betere aansluiting op de directe omgeving. Dit gebeurt door het stapsgewijs verjongen van het volume naar boven toe, aan alle zijden. Aan de noordzijde draagt het verjongen van het volume bij tot een betere bezonning van de buitenruimten. De bebouwing staat aan weerszijden los van de naburige belendingen, en past zich op die manier in, in het uit eerder losstaande bebouwing bestaande, stedelijk weefsel.
- De rij van vijf grondgebonden woningen zorgen voor een meer kleinschalige strook woonbebouwing, met ruime afstand van de perceelgrenzen.
- Om het groene karakter van het project te verzekeren wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien en is het bovengronds parkeren beperkt tot de strook met vier plaatsen vóór het gebouw, parallel aan de Brusselsesteenweg. Deze strook wordt eveneens met groen omzoomd en voorzien van waterdoorlatende verharding. Het aandeel gesloten verharding wordt geminimaliseerd. De dakvlakken van het appartementsgebouw die niet als dakterras voor de afzonderlijke appartementen worden gebruikt, zijn als groendak ingericht. Ook de onbebouwde stroken die rondom de winkelplint, bovenop de parkeergarage of op de hellingbaan liggen worden groen ingericht.
- In de tuinaanleg verwerken we planten en materialen die de vroegere tuin en het gebouw op het terrein een speciaal cachet gaven: blauwe regen, dorpels, flagstones (dit zijn de grillige stenen waarmee paden aangelegd worden). Het huidige groen wordt in de mate van het mogelijke behouden -al dan niet door herplanten- zodat de tuin meteen een volwassen aanblik krijgt.

Woningconcept:

- Per wooneenheid wordt er bijzondere aandacht besteed aan voldoende daglicht en een goed uitzicht op de omgeving.
- Een ander belangrijk aandachtspunt is de functionaliteit van de wooneenheden, waarbij zowel binnen de wooneenheid als in de kelderruimte bergingen zijn opgenomen, met een collectieve afvalberging op de gelijkvloerse verdieping. De woningen beschikken over fietsstaanplaatsen in de collectieve fietsenstalling. Van Houtte Park voorziet daarnaast een ruim aanbod parkeerplaatsen, waarvan achttien open staanplaatsen en een gesloten garagebox.
- Elke wooneenheid beschikt over een ruime buitenruimte in de vorm van een tuin, een in- of uitpandig terras of een dakterras.
- Een centrale lift- en trapkern in het appartementsgebouw zorgt voor een integrale toegankelijkheid van alle boven- en ondergrondse bouwlagen. Vanuit het appartementsgebouw

is de collectieve tuin bereikbaar, zowel vanuit de ondergrondse laag als vanuit de eerste verdieping via de centrale lift- en trapkern.

- Een uitzonderlijke troef in dit project is de ruime gemeenschappelijke tuin waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen kunnen spelen. Slechts voor leveringen aan de commerciële ruimte of voor verhuizingen kan een auto of vrachtwagen voorbij het afsluitingshekken komen. Dit wordt een veilige, rustige en groene plek.
- De appartementen op de eerste en tweede verdieping voldoen aan de eisen voor wettelijk verplicht akoestisch comfort in de appartementen. De appartementen op de derde verdieping en de vijf woningen voldoen aan de eisen voor verhoogd akoestisch comfort. Dit wordt bekomen door onder andere de volgende bouwtechnische ingrepen:
 - Bij de woningscheidende wanden wordt een dubbele en geïsoleerde wandconstructie gehanteerd en worden zware, massieve betonvloeren toegepast om een performante geluidsisolatie te bekomen.
 - De vloeren worden voorzien van contactgeluidsisolatie en een zwevende dekvloer om overdracht van contactgeluiden tussen de wooneenheden fysisch te vermijden.
- Toegankelijkheid tot elke wooneenheid: alle gemeenschappelijke circulatieruimtes beantwoorden aan de nieuwe verordening inzake integrale toegankelijkheid zodat andersvaliden elke woning of elke gemeenschappelijke uitrusting kunnen bereiken.

Energie:

- Dit project loopt voorop op de regelgeving voor energievereisten. Het energieconcept omvat gebruik van zonnecollectoren voor de verwarming en het sanitair warm water van de woningen, een gaswarmtepomp voor de verwarming en het sanitair warm water van de appartementen en fotovoltaïsche zonnepanelen voor de opwekking van de elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen. De woningen halen een E-peil van E55. De appartementen op de eerste en de tweede verdieping halen een E-peil 50. Voor de appartementen op de bovenste verdieping is dit E55.
- Aandacht voor het zomercomfort door het voorzien van een externe zonwering op de zuidwest en zuidoost gerichte gevels.
- Een consequente thermische isolatie van gevels, vloeren en daken.
- Bijzondere aandacht voor het luchtdicht bouwen.
- Mechanische ventilatie met warmterecuperatie (systeem D), met een individuele installatie per wooneenheid.
- Een permanente verluchting van de ondergrondse bouwlagen om reukhinder van uitlaatgassen te vermijden met behulp van dezelfde rook- en warmte-afvoerinstallatie die ook ingezet wordt bij brand.
- De verlichting van de gemene delen wordt geactiveerd met bewegingsdetectoren waardoor het energieverbruik gereduceerd wordt.

Water:

De waterhuishouding is volgens een duurzame visie opgesteld. Vooreerst is de hoeveelheid verharding tot het minimum beperkt om het regenwater zo veel mogelijk te laten infiltreren in de bodem. Zowel op de parking als in de tuinaanleg is de verharding waterdoorlatend door middel van brede voegen. Door alle daken als groendaken in te richten krijgt het project niet alleen een fris en aantrekkelijk uiterlijk maar wordt het regenwater dat op de gebouwen valt, gebufferd en zo vertraagd afgevoerd. Overtollig water van de groendaken zal in de gemeenschappelijke tuin geïnfilteerd worden via een open infiltratievoorziening (wadi). Bij hevige buien zal het overstort van de wadi naar een buffer- en infiltratievolume onder de toegangsweg stromen. Water dat daar niet kan infiltreren zal naar de openbare riolering stromen. Smeltwater en reinigingswater uit de ondergrondse laag wordt rechtstreeks naar de openbare riolering gepompt.

Materialen:

Er wordt ook aandacht besteed aan degelijke, onderhoudsvriendelijke materialen die mooi verouderen: de gevels, dorpels, dakranden en plinten worden gerealiseerd in baksteen, natuursteen en architectonisch beton. De daken worden afgedicht met een epdm-folie. Het buitenschrijnwerk bestaat uit geanodiseerd aluminium en de bevoering in de gemeenschappelijke circulatieruimtes uit natuursteen.

1.6 Interieurarchitectuur

Alle wooneenheden zijn voorzien van een inkomhal met ingewerkte vestiaire (met uitzondering van appartement 681/102), ruime leef- en eetruimte, een volledig ingerichte keuken, één of twee bergingen in de wooneenheid, een afzonderlijk toilet, een volledig ingerichte badkamer en het op plan aangeduide aantal slaapkamers.

De afwerking gebeurt met kwaliteitsvolle en performante technieken en materialen. De bevoering is voorzien in halfmassief parket over de volledige oppervlakte met uitzondering van keuken, badkamers, toilet en bergingen die voorzien zijn van slijtvaste keramische tegels. In de woningen is de inkom eveneens in keramische tegels uitgevoerd.

De commerciële ruimtes worden casco aangeboden zodat de koper de ruimte zelf volgens zijn eigen inzichten verder kan inrichten. Op verzoek kunnen wij ook zelf een voorstel maken voor de volledige inrichting.

1.7 Toegang en privacy

Er wordt bijzondere zorg besteed aan het wooncomfort en in het bijzonder aan de veiligheid, rust en de privacy van de bewoners.

De toegang tot de appartementen verloopt via de centrale inkomhal. Deze ingang is niet toegankelijk voor kopers van de commerciële benedenverdieping. De vijf rijwoningen achteraan zijn bereikbaar via het hekken dat wordt voorzien van een kinderveilig slot. Bij het hekken zijn de postbussen voor de vijf woningen gesitueerd alsook de bellen met videofonie.

Vanuit de gemeenschappelijke tuin zijn de vijf rijwoningen bereikbaar alsook de garageverdieping en de appartementen via een deur naar de centrale trappenhal op de eerste verdieping. Beide laatste toegangen zijn voorzien van een sleutelsysteem. De toegang tot de trappenhal, van op het plat dak, heeft eveneens een bel met videofonie zodat ook deze ingang veilig is. Zo hebben bijvoorbeeld kinderen geen sleutel nodig om binnen te komen.

De poort die toegang geeft tot de gemeenschappelijke tuin mag enkel geopend worden voor passage. Daarbuiten moet de poort op slot blijven en dit ondermeer voor de veiligheid van de gebruikers van de tuin. De bewoners moeten er hun kinderen zorgeloos kunnen laten spelen. Bij deze poort staat een videoparlofoon zodat bezoekers van de woningen zich daar kunnen aanmelden.

Verder zijn alle appartementen voorzien van een inkomdeur met spionoog. Elk appartement beschikt over videoparlofonie met deuropeningsinstallatie, verbonden met twee installaties: één aan de buitendeur aan de inkomhal ('s nachts gesloten) en één aan de deur tussen de inkomhal en de traphal.

De ondergrondse parking is afgesloten en uitsluitend toegankelijk voor de gebruikers van het gebouw. De privatieve kelders, de fietsenbergingen en andere gemeenschappelijke delen zijn strikt toegekend aan de privatieven en zijn eveneens uitsluitend toegankelijk voor de desbetreffende gebruikers.

1.8 Tuinen

Het Van Houtte Park is beheergericht, onderhoudsarm en duurzaam ontworpen. Eenmaal voorbij de poort, laat u de drukke Brusselsesteenweg achter u en komt u thuis in een groene oase. Groendaken zorgen voor een vertraagde regenwaterafvoer en een verhoging van de biodiversiteit, een gelaagde aangepaste beplanting garandeert een onderhoudsarm beheer, de weloverwogen keuze van materialen voor toegangswegen en -paadjes zorgen dat er geen chemische bestrijdingsmiddelen nodig zijn om een verzorgde indruk te geven en recuperatiematerialen uit de oorspronkelijke villa worden gebruikt in het omgevingsontwerp. Door rekening te houden met de noden van de gebruikers ontstaat een functionele, intuïtieve en kindvriendelijke buitenruimte.

De woningen beschikken over een eigen tuin die de bewoners zelf kunnen inrichten.

Groene, functionele en onderhoudsarme parking

De parking is voorbehouden voor bezoekers van de handelsruimte. Het groen ondersteunt en versterkt de functionaliteit. Een haag schermt de parking af van de straat. Alle toegangen zijn aangelegd in ter plaatse gegoten beton (geborstelde afwerking) met brede grasvoegen, waar het regenwater kan doorsijpelen naar de ondergrond.

Een poort biedt toegang tot de laad- en losplek van de handelsruimte en de individuele woningen verderop. Ze zorgt er meteen ook voor dat kinderen niet onvermoed op de steenweg uitkomen.

Wonen op een groene, gezellige en kindvriendelijke plek

In de collectieve tuinzone van het Van Houtte Park tref je verschillende groenvormen aan: een pleintje en speelheuvelds in gazon, struikengroepen die een bosrand sfeer uitstralen, een hooilandje en een klein bos. Kinderen kunnen er vrijuit buiten ravotten in een veilige omgeving. De woningen zijn toegankelijk via een comfortabel (verlicht) betonpad en speelse paadjes in gerecupereerde flagstones. De stapelmuurtjes die hier en daar opduiken, hebben diverse functies. Het gaat van zit- en ligplaats tot spelelement. Bovendien ontstaan hier mettertijd interessante microbiotoopjes wat natuurgewijs een meerwaarde biedt.

Een beheergericht, onderhoudsarm en ecologisch ontwerp

Het onderhoud van de parking en de collectieve buitenruimte hangt samen met het type groenvorm en is verzorgd. Gazon wordt gemaaid, struikengroepen en randbeplanting worden bij de start voorzien van een mulchlaag om de spontane kruidgroei af te remmen tot de beplanting een gesloten geheel vormt, struiken en bomen hoeven niet gesnoeid. De eerste twee jaar worden de tuin gemaaid door een tuinaannemer die

door de ontwikkelaar aangesteld wordt en de groendaken jaarlijks gecontroleerd op de aanwezigheid van zaailingen van bomen en struiken. Twee jaar na de voorlopige oplevering van de omgevingsaanleg, respectievelijk de gebouwen met de groendaken, wordt het onderhoud ervan overgelaten aan de syndicus van het gebouw.

1.9 Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als BIN, NBN en STS normen.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator en de ontwikkelaar.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.

En verder:

- Het KB basisnormen brandveiligheid
- De norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen'
- De energieprestatieregelgeving (EPB)

2 Voorstelling van de ontwikkelaar en de ontwerpers

2.1 De ontwikkelaar



We willen een belangrijke speler zijn op de Belgische vastgoedmarkt op gebied van ontwikkeling en commercialisatie van kwalitatief hoogstaande woonprojecten in een stedelijke context.

- De projecten moeten zich onderscheiden door hun hoge kwaliteit qua wooncomfort, ligging, niveau van afwerking en architectuur.
- Kopers worden van A tot Z begeleid in het koopproces om zo te streven naar een uitstekende service en blijvend tevreden kopers.
- We leggen ons toe op grote, complexe sites om zo onze ervaring inzake bodemsanering, afbraak en juridische oplossingen best tot haar recht te laten komen.
- We trachten steeds de unieke ligging en het potentieel van de sites maximaal aan te wenden in het voordeel van kwalitatief wonen.

2.2 De architect

awg architecten

awg staat voor Architectenwerkgroep, opgericht in 1972 door Bob Van Reeth en heropgericht onder de naam awg architecten in 2002 door Bob Van Reeth, Geert Driesen, Filip Delanghe, Christine de Ruijter, Ilse Van Berendoncks en Jan Verrelst. awg architecten – sinds 1992 ook in Nederland actief – verenigt een 30-tal mensen (zes vennoten, 20 architecten en stedenbouwkundigen, twee administratief managers en twee onderhoudsmensen) met een verschillende opleiding en vorming met als doel in een horizontaal en coöperatief samenwerkings- en groepsverband projecten te maken. awg architecten stelt “door de tijdse” ontwerpen voor m.b.t.:

1. stedelijke gehelen
2. gebouwen
3. objecten (meubels en gebruiksvoorwerpen).

Voor awg architecten is ‘Architectuur’ het zoeken naar architectuur.

Het gaat erom, op de vraag naar een oplossing voor een ruimtelijk probleem, door onderzoek een houding, een mentaliteit m.b.t. die vraag te ontwikkelen, waardoor er voldoende architecturale energie vrijkomt om creatief uit te vinden. M.a.w. het gaat om de specificiteit van een plek, van een tijd, om de natuur ervan.

De geest van de plek ligt in de creatieve ontdekking van de concrete mogelijkheden.

Bouwen is het maken van intelligente ruïnes. Gebouwen overleven vele generaties, leefstijlen, woonbehoeften, méér zelfs, ze blijven nuttig, geschikt en bruikbaar.

Gebouwen ondergaan veranderingen, zonder dat hun identiteit verloren gaat.

Gebouwen, structuren kunnen niet opgetrokken worden als versteende programma’s van eisen. Het is dus zaak bouwsels te concipiëren waarin ...de tijd, net zoals vorm en materiaal, zit ingebouwd.

Voor ons is de gelijktijdigheid van heden en verleden: de stad. Simultaneïteit is de stedelijke kwaliteit bij uitstek. In de stad is het duidelijk dat het oude niet voorbij is, maar het heden maakt mee deel uit van de actualiteit.

De stad is gelijktijdig.

2.3 De landschapsarchitecten

Het ontwerp van de buitenaanleg is toevertrouwd aan een ontwerpteam dat samengesteld is uit Alert Eco en Ontwerpatelier Korstmos.



Een mix van enthousiasme, persoonlijke betrokkenheid en nieuwsgierigheid vormen de fil rouge door het werk van Nikè Verfaillie.

Creatief en probleemoplossend denken is de basis van waaruit het ontwerpproces vertrekt. Alle groenprojecten worden ontworpen vanuit ecologische basisprincipes, Harmonisch Park- en Groenbeheer (HPG) en een jarenlange ervaring. Een groenontwerp wordt mee bepaald door de specifieke karakteristieken van de ruimte/omgeving en door de gebruiksaspecten/wensen van de gebruikers/opdrachtgevers.

Een goede communicatie en participatie vormen hiervoor een solide basis.

De gerealiseerde groenprojecten situeren zich in de private, semiprivate en publieke ruimte (privétuinen, parken en groenzones, cultuurhistorisch groen, klein openbaar groen, kleine landschapselementen, speelnatuur, ecowijken, sportterreinen, beheerplannen (HPG), groenadvies aan particulieren, gemeenten en bedrijven).

Onder het motto “A green space friendly to children is a green space friendly to all.” hecht zij veel aandacht aan een natuurlijke speel- en leefomgeving.



ONTWERPATELIER KORSTMOS is een bureau voor landschaps- en tuinarchitectuur dat in 2012 werd opgericht door Christophe Dierckxsens. Het specialiseert zich in het ontwerpen van tuinen, omgevingen en land art installaties.

ONTWERPATELIER KORSTMOS staat voor ontwerpen die functioneren. De vorm is niet voorgeprogrammeerd. De stijl evenmin. Vorm is creativiteit. Een creativiteit die antwoorden biedt op de wensen en verwachtingen van de opdrachtgever. Een creativiteit die respect toont voor de eigenheid van een plek en haar omgeving.

De natuur is de ultieme inspiratiebron. Weten hoe planten zich gedragen in hun natuurlijke omgeving is de basis voor een beheerbaar ontwerp. Een ontwerp dat evenwicht en rust uitstraalt. Een ontwerp waar de natuur opnieuw ruimte krijgt.

ONTWERPATELIER KORSTMOS begeleidt je in het creëren van een plek die inspireert en intrigeert. Van A tot Z. Met inzet en enthousiasme, realiteitszin en originaliteit.

3 Aansluitingen

De gebouwen worden aangesloten op de openbare netten van riolering, drinkwatervoorziening, elektriciteit, gas, Telenet en Belgacom. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar domein alsook de herstelling van het voetpad zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

3.1 Riolering

De afwatering gebeurt als volgt:

- Regenwater dat op de groendaken en terrassen van alle gebouwen valt wordt via een rioleringsstelsel afgeleid naar een open infiltratievoorziening die deel uitmaakt van het ontwerp van de gemeenschappelijke tuin.
- Afvalwater van de toiletten van zowel de woningen als het appartementsgebouw wordt via een rioleringsstelsel naar een gezamenlijke septische put gevoerd, en van daar verder naar de riolering in de straat.
- Ander sanitair afvalwater wordt rechtstreeks naar de riolering in de straat afgevoerd, samen met het water van de parkeerhelling en de overloop van de infiltratievoorziening.

3.2 Nutsvoorzieningen

De drinkwaterleiding komt toe in de kelder van het appartementsgebouw. Daar wordt de leiding opgesplitst in een leiding met aparte hoofdteller voor bluswater en voor het water in de gemeenschappelijke ruimtes in het appartementsgebouw. Een tweede aftakking beschikt eveneens over een hoofdteller en dient voor de drinkwatervoorziening van het appartementsgebouw. Dit water gaat over een waterbehandelingsinstallatie (waterverzacher) en dan verder naar de commerciële ruimtes en de appartementen. Elk van deze ruimtes is op het eigen verdiep voorzien van een waterteller voor de afrekening. Een derde aftakking beschikt eveneens over een hoofdteller en leidt verder naar de vijf woningen om daar telkens per woning af te takken. Elke woning is voorzien van een waterteller voor de afrekening.

De elektriciteitsleiding komt toe in de kelder van het appartementsgebouw. Daar wordt de leiding opgesplitst in aparte meterkasten: één voor de gemeenschappelijke delen; twee voor de commerciële ruimtes; elf voor de appartementen en vijf voor de woningen. Van hieruit lopen aparte leidingen naar de respectievelijke eenheden.

Ook de gasleiding komt toe in de kelder van het appartementsgebouw. Daar wordt de leiding opgesplitst in aparte meterkasten: één voor de collectieve stookruimte voor de appartementen; 2 voor de commerciële ruimtes en vijf voor de woningen. Van hieruit lopen aparte leidingen naar de respectievelijke stooklokalen. De appartementen worden niet voorzien van aparte gasbevoorrading. De aansluitingen van Telenet en Belgacom komen toe in de kelder van het appartementsgebouw, van waaruit ze uitgesplitst worden en doorlopen tot in alle eenheden.

3.3 Afval

In het appartementsgebouw is een afvalberging voorzien die uitsluitend dient voor het huishoudelijk afval van de appartementen. De afvalcontainers waarin de bewoners hun afval kunnen achterlaten zullen door een door de vereniging van mede-eigenaars aangeduide persoon op het voetpad geplaatst worden op de data van ophaling. De commerciële ruimtes maken geen gebruik van de afvalberging voor de appartementen, evenmin als de bewoners van de vijf woningen.

4 Technische Beschrijving Commerciële Ruimtes

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van eerste keuze. Dit zal de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

De werken zullen uitgevoerd worden door gespecialiseerde aannemers welke onder toezicht staan van het bouwteam.

De commerciële ruimtes worden casco opgeleverd, tenzij de koper in supplement en in overleg met de ontwikkelaar een verdere inrichting overeen komt.

Vermelde prijzen zijn exclusief BTW

5 Ruwbouw

5.1.1 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. De funderingen worden aangezet op vaste, ongeroerde grond. De aard van de funderingswerken zal vastgelegd worden door de ingenieur stabiliteit na uitvoering van verschillende diepsonderingen ter bepaling van de draagkracht van de bodem. De ondergrondse parking wordt uitgevoerd binnen een waterdichte bouwkuip.

5.1.2 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor-gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan, waarvan het uitvoeringsplan wordt gekeurd door een bevoegd controleorganisme. Dit gebeurt met tussenplaatsing van de nodige inspectieputten, septische putten en bezinkingsbekkens. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon, enz.

5.1.3 Metselwerk

Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk uit silicaatsteen of uit gewapend beton (overeenkomstig de plannen van de ingenieur stabiliteit). Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in gipsblokken, dikte 10cm.

De gevels worden uitgevoerd als een spouwmuur. Het binnenspouwblad wordt opgetrokken in silicaatsteen of gewapend beton met dikte 15 of 20cm (overeenkomstig de plannen van de ingenieur stabiliteit). De spouw is samengesteld uit een luchtspouw van 13cm met een spouwisolatie uit polyurethaan van 10cm (of minerale wol 14cm), Het buitenspouwblad bestaat uit een plint in architectonisch beton, gevelmetselwerk in baksteen en horizontale stroken in architectonisch beton.

De scheidingsmuren tussen de wooneenheden worden steeds als ontdubbelde wanden beschouwd. Ofwel zijn deze opgetrokken uit twee wanden in silicaatsteen (15cm en 10cm) waartussen een akoestische en thermische isolatie van 3cm in minerale wol wordt aangebracht, Ofwel als ontdubbelde muur uit gewapend beton (20cm) en een voorzetwand uit gipsblokken (10cm), waartussen opnieuw een thermische en

akoestische isolatie van 3cm uit minerale wol wordt aangebracht.

De dragende wanden in de ondergrondse parkeergarage worden uitgevoerd in gewapend beton. De scheidingswanden tussen garageboxen, bergingen en technische ruimtes worden uitgevoerd met wanden in zichtmetselwerk uit betonblokken en meegaand opgevoegd.

5.1.4 Gewapend beton

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit en is conform de voorschriften van Eurocode (2). De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

De draagvloeren worden uitgevoerd als massieve betonvloeren, samengesteld uit een geprefabriceerde breedplaatvloer en betonnen opstort. Het type en de uitvoeringswijze worden bepaald door de ingenieur stabiliteit. De uitvoering met massieve betonvloeren biedt een performante geluidsisolatie tussen de wooneenheden.

De eventuele paalfunderingen, de funderingsplaat, de funderingsbalken, de kelderwanden, trappen en alle vloerplaten worden uitgevoerd in beton. De opgaande balken, kolommen en wanden worden eveneens in gewapend beton uitgevoerd.

5.1.5 Platte daken

Op de draagvloeren wordt een damp scherm aangebracht, aangevuld met hoogwaardige dakisolatie uit polyurethaan. Deze dakisolatie wordt geplaatst in afschot (hellingsisolatie), voorzien van de nodige helling voor de afvoer van het hemelwater. Daarboven komt een wortelvast dakdichtingssysteem op basis van epdm. Alle platte daken worden voorzien van een groendak. Bij het dak op de bovenste verdieping, dat niet zichtbaar is, bestaat dit uit sedumplantjes. De overige daken zijn wel zichtbaar en worden uitgevoerd als kruidendaken, bestaande uit een mengeling van kruidachtige planten.

5.1.6 Dakwaterafvoer

Het regenwater wordt afgevoerd met regenwaterafvoerpijpen uit PE (polyethyleen) die in de spouw of in de technische kokers ingewerkt zitten. De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering worden gedimensioneerd door een studieteam en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant. De regenwaterafvoeren opgenomen in de technische kokers worden voorzien van een condenswerende en akoestische isolatie. Conform de goede uitvoering van platte daken worden noodspuwers voorzien om bij eventuele opstopping van de afvoerpijpen het regenwater te evacueren.

5.1.7 Dakranden en muurafdekkappen

De dakranden en dekstenen aan terrassen worden uitgevoerd in een combinatie van architectonisch beton en aluminium afdekprofielen..

5.1.8 Terrassen

Bij de commerciële ruimtes horen geen terrassen.

5.1.9 Pleisterwerken

De commerciële ruimtes worden in casco-uitvoering niet gepleisterd.

5.2 Schrijnwerk en glaswerk

5.2.1 Buitenschrijnwerk

De ramen, deuren en schuiframen zijn vervaardigd uit hoogwaardige, thermisch onderbroken en geanodiseerde aluminiumprofielen, in een kleur te bepalen door de architect. De openingsrichting van de ramen (vast, draai, draai/kip, schuivend) is aangeduid op de plannen.

Alle ramen worden voorzien van een hoogrendementsbeglazing met Ug-waarde = 1,0W/m²K.

Het buitenschrijnwerk wordt aan de binnenzijde luchtdicht afgewerkt met een luchtdichtheidsfolie en sluit door middel van een mdf omlijsting in de dagkant aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk aan op het gevelmetselwerk door middel van een elastische voegvulling. Een waterdichte aansluiting tussen de ruwbouwwanden en het buitenschrijnwerk wordt verzorgd door het aanbrengen van volledig verkleefde epdm-slabben rondom de ramen.

De laad- en lostoegangspoort (enkel van toepassing bij de commerciële ruimte 681/002) bestaat uit thermisch geïsoleerde aluminium deuren met een buitenafwerking overeenkomstig het ontwerp van de architect.

5.2.2 Garagepoorten

De toegangspoort naar de ondergrondse parkeergelegenheden wordt elektrisch bediend met zender, sleutelcontact (van buiten uit) en drukknop (van binnen uit) en zal na elke opening automatisch terug sluiten. Deze poort is een geautomatiseerde sectionaalpoort en werkt geruisloos. In geval van elektriciteitspanne kan de volledige poort manueel ontgrendeld worden.

De garagebox is voorzien van automatische sectionaalpoort.

5.2.3 Binnendeuren

De commerciële ruimtes worden in casco-uitvoering niet van binnendeuren voorzien.

5.2.4 Slot en sluitwerk

Het slot en sluitwerk op het buitenschrijnwerk zijn inbegrepen. De voorplaat van de slotkast wordt uitgevoerd in geborsteld roestvrij staal.

Er wordt een speciale, gepatenteerde sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat er per ruimte maar één toegangssleutel nodig heeft (vier sleutels worden geleverd) voor inkomhal, inkomdeur commerciële ruimte, inritpoort garage, brievenbus en ondergrondse berging.

5.2.5 Trappen in het appartementsgebouw

De trappen en bordessen in de gemeenschappelijke traphallen worden uitgevoerd in zichtbaar beton. De wanden worden gepleisterd en geschilderd.

De trapleuningen worden opgebouwd met verticale spijlen uit gemoffeld rondstaal overeenkomstig de bepalingen van STS/ARAB en de brandweervoorschriften. De handgrepen bestaan uit geschilderd plat- of

rondstaal en vormen een eenheid met de trapleuningen en borstweringen.

5.3 Elektrische installatie

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de stroomleverende maatschappijen, conform het AREI.

5.3.1 Privatieven

De ruimte is in casco-uitvoering niet voorzien van een elektrische installatie. De koper moet de installatie aansluiten op de voorziene teller in de ondergrondse technische berging.

5.3.2 Gemene delen

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten aangestuurd door bewegingsmelders in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen, allen gekozen door de architect.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
 - Veiligheidsverlichting.
 - Buitenverlichting.
- Voorzieningen voor de branddetectie.
- Lichtpunten, infrarood detectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal.
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw, zowel aan de buitendeur als aan de deur tussen de inkomhal en de trappenhal. De buitendeur wordt 's nachts gesloten. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.
- Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij.
- Verdeeldoos telefonie en kabeldistributie in meterlokaal.

De schakelaars en stopcontacten in de ondergrondse ruimtes buiten de traphallen zullen uitgevoerd worden in opbouw.

Op het bovenste dak van het gebouw worden fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst en aangeschakeld op de teller voor de gemeenschappelijke delen. Dit zal de elektriciteitskosten voor de vereniging van mede-eigenaars drastisch drukken.

5.3.3 Buitenverlichting

De gemeenschappelijke tuin is voorzien van een buitenverlichting volgens ontwerp van de architect en de landschapsarchitect. Deze verlichting wordt met bewegingsdetectoren aangestuurd.

5.4 Sanitaire installatie

De ruimte is in casco-uitvoering niet voorzien van een sanitaire installatie. De koper moet de installatie aansluiten op de voorziene teller in de ondergrondse technische berging.

De sanitaire installaties moeten geplaatst worden in de zone daartoe aangeduid op het plan.

5.5 Verwarming

De ruimte is in casco-uitvoering niet voorzien van een verwarming. De koper kan aansluiten op de voorziene gasteller in de ondergrondse technische berging.

Op verzoek van de koper kan onderzocht worden om de verwarmingsinstallatie aan te sluiten op de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie die in de kelder voorzien wordt voor de appartementen. De verbruiken zijn dan afzonderlijk meetbaar.

Er is een schacht voorzien die uitgaat op het dak. Eventuele airco installaties die de koper op het dak wenst te plaatsen moeten voorafgaandelijk door de architect, de ingenieur akoestiek en de ingenieur stabiliteit goedgekeurd worden. Zij kunnen specifieke aanpassingen vragen om de installaties te laten voldoen aan het karakter van het gebouw en aan de het wooncomfort. De installaties mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

5.6 Ventilatie

5.6.1 Ventilatie in de commerciële ruimtes

De ruimte is in casco-uitvoering niet voorzien van een ventilatie.

De koper moet desgewenst zelf een installatie voorzien, die in de commerciële ruimte zelf geplaatst moet worden en via de schachten lucht kan aan- en afvoeren vanaf het dak. Tussen de wapeningsbalken van het plafond is er voldoende ruimte om een dergelijke installatie boven het vals plafond te plaatsen.

5.6.2 Rook- en warmteafvoer in de ondergrondse parking

De ondergrondse parking is uitgerust met een ventilatiesysteem gecombineerd met een beperkte rook- en warmteafvoer in geval van brand. Hierdoor wordt voldaan aan de wetgeving (NBN S21-208-2) voor de ondergrondse parkeergarages met een oppervlakte minder dan 1000m². Het systeem bestaat uit een centrale afzuiging, waarbij de lucht wordt afgevoerd via een grote schacht. Tussen de toevoeropening voor verse lucht en de extractieschacht worden een ventilator geplaatst. Bij brand wordt de rook door de ventilator in de richting van de extractieschacht gestuurd. Dit biedt de mogelijkheid om de parking grotendeels rookvrij te houden bij brand. De evacuatie en het blussen verloopt zo veiliger en sneller.

Bij normaal gebruik van de parking, wordt de ventilator aangewend als parkingverluchting. De CO-detectoren zorgen ervoor dat de ventilator wordt aangestuurd en er geen schadelijke concentraties CO of NOx ontstaan. Door de juiste plaatsing en aansluiting van de ventilator garandeert het systeem schone en frisse lucht.

5.7 Akoestiek

Het gebruik en de inrichting van de commerciële ruimte moet voldoen aan de bepalingen van het lastenboek akoestiek, opgesteld door D2S international op 8 oktober 2013.

5.8 Vloer- en wandafwerking

De ruimte is in casco-uitvoering niet voorzien van vloer- en plandaafwerking. De muren worden bepleisterd.

5.9 Vast meubilair

De ruimte is in casco-uitvoering niet voorzien van vast meubilair.

5.10 Liftinstallatie

De lift is van het elektrische type, met de liftmotor opgesteld in de liftschacht, en met een maximale bezetting tot zes personen.

De lift bereikt de parkeerverdieping en alle bovengrondse verdiepingen. De lift is voorzien van een alarm- en telefooninstallatie.

De liftkooi wordt afgewerkt met wanden en plafonds uit geborsteld roestvrij staal, vloeren uit natuursteen conform vloer in gemeenschappelijke hal, telescopische deuren, eenzijdige spiegel en eenvoudige bedieningstoetsen. De liften voldoen aan de Europese Richtlijn EN 81-1 en 95/16/EG.

De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers (deurbreedte 90cm, liftkooi 110x210cm).

5.11 Inkomhal

De inrichting van de inkomhal is ontworpen door onze architect. De inkomhal is volledig afgewerkt en voorzien van :

- Wandafwerking: plint tot 1.2m in natuursteen, wand gepleisterd en geschilderd
- Verlaagd plafond met ingewerkte lichtpunten
- Een brievenbusensemble conform ontwerp van de architect
- Voorzieningen voor videoparlofonie
- Natuursteen vloerbekleding met bijhorende natuursteen plinten
- Ingewerkte, ruime vloermat
- Beglaasde deur met elektrisch slot ter afsluiting van de inkomhal

5.12 Brandbeveiliging

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

In bijzonder is de voordeur van de wooneenheid voorzien als brandwerende deur Rf 1/2h en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal. Per verdieping worden brandhaspel en poederblusser voorzien.

Omdat er één brandcentrale voor het volledige gebouw geplaatst wordt zal de commerciële ruimte door de ontwikkelaar voorzien worden van branddetectoren.

5.13 Schilderwerken

Er zijn geen schilder- of behangwerken voorzien in de private delen van de commerciële ruimtes. In de gemene delen worden de inkomhallen en trapkokers volledig afgewerkt en geschilderd opgeleverd. De muren van de privatieve kelderbergingen worden wel geschilderd opgeleverd.

5.14 Signalisatie

De signalisatie in de gemeenschappelijke delen is inbegrepen.

Dit houdt in: de niveauaanduidingen in de liftbordessen en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstalling.

5.15 Publiciteit

Het is enkel toegestaan publiciteit te maken op de daartoe door de architect voorziene plaatsen, zijnde bovenaan de raampartijen in de voorgevel van de commerciële ruimten en op de 2 plaatsen voorzien voor reclamepanelen in de groenstrook tussen de openbare weg en de parkeerplaatsen voor de commerciële ruimten. Deze panelen staan haaks op het voetpad en hebben een maximale maat van 2m breed en 2,5m hoog. Deze reclameuitingen moeten bovendien voldoen aan de bepalingen uit de verkavelingsvergunning.

De aanwending van het dak of overige delen van de gevel voor reclamedoeleinden is niet toegelaten.

5.16 Ondergrondse parkeerplaatsen

De ondergrondse parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden genummerd en exclusief toegewezen aan de koper.

De fietsenstallingen zijn voorzien van een beugel om de fiets te stallen en waaraan een slot kan bevestigd worden. De fietsen staan met beide wielen op de grond en moeten dus niet opgetild worden om ze te stallen.

5.17 Zonweringen

De ruimte is in casco-uitvoering niet voorzien van zonweringen.

6 Algemene Voorwaarden

6.1 Algemene bepalingen

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer (Keizerpoort R.E.Development bvba, Industrielaan 76, B-9032 Wondelgem). De bouwvergunning nr. 2013/20101 werd afgeleverd door de Stad Gent op 27 juni 2013.

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

De prijs is vast en er wordt geen prijsherzieningsformule toegepast.

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

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De kopers van de particulieren kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven ter kennis brengen aan de bouwheer. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen in samenspraak met de bouwheer. De koper wordt door de bouwheer op de hoogte gebracht van het gevolg dat er aan gegeven wordt.

De reglementering van het 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 aantal bezoeken wordt beperkt tot één bezoek om de twee weken.

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

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- ABR- verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- Brand, storm en waterschade verzekering (waarborg tijdens het bouwproces)

De koper kan het bewijs van ABR-verzekering met brandverzekering opvragen bij de ondertekening van de authentieke akte.

6.2 Kosten ten laste van de koper

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

Alle gemeentelijke, provinciale en gewestelijke taksen op de bouwwerken, het aandeel in de kosten basisakte en alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte en de BTW zijn ten laste van de koper.

De kosten voor de aansluiting van de riolering, drinkwater, tv-distributie, gas en elektriciteit alsook het herstel van het voetpad zijn ten laste van de bouwheer.

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een particulier zal als aanvaarding gelden.

6.3 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 overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heikracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, 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 indien wijzigingen of keuzes niet binnen de bepaalde termijnen beslist en goedgekeurd zijn en wanneer de wijzigingen van die aard zijn dat ze een verlenging van de termijn noodzaken.

Tenslotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde 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, 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 per kalenderdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de aannemer.

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

6.4 Plannen en materialen

De architecturplannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

De plannen, presentaties, illustraties en foto's of in de technische omschrijving genoemde maten werden ter goeder trouw opgemaakt. Alle op de beelden genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. Dezelfde redenering geldt voor de visualisaties. In geen geval kunnen partijen zich op de afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen in voorgaande beschrijving gestipuleerd werd.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

De bouwheer behoudt 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 verkoopslastenboek 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, enzovoort) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht aan de koper op de wijze als hierboven gesteld.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene, of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door droging of temperatuurschommelingen, waardoor licht barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de bouwheer verantwoordelijkheid kunnen worden gesteld.

Om deze reden wordt de koper aangeraden om zijn decoratiewerken pas 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren.

6.5 Wijzigingen en keuzes

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen of ingrepen die het buitenaanzicht van het gebouw wijzigen vragen.

De bouwheer zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de gevraagde wijzigingen maar het staat hem steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere kopers meebrengen.

Wijzigingen die maatwerk in de bouwwerken vereisen zullen per aanvraag berekend worden door de installateur of aannemer, die hiervoor een offerte ter goedkeuring zal voorleggen. De betaling gebeurt als volgt: 70% bij bestelling en 30% bij de voorlopige oplevering. Beperkte wijzigingen die tijdig doorgegeven zijn en geen impact hebben op de uitvoeringstermijn, de werkuren of de materialen kunnen zonder meerkosten uitgevoerd worden.

Ingeval de koper kiest voor de aankoop van een afgewerkte ruimte in plaats van een casco-ruimte dan zal de verkoopovereenkomst de modaliteiten omschrijven waarmee de koper keuzes kan maken voor de afwerking of alsnog eventuele wijzigingen aan de plannen kan doorvoeren.

Om een goede voortgang van de werken te kunnen garanderen, wordt de koper gevraagd de keuzes te maken of de wijzigingen aan te vragen binnen een bepaalde termijn.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling, een wijziging van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Indien de koper beslist bepaalde werken niet uit te laten voeren dan recupereert hij 70% van de waarde van de niet-uitgevoerde werken.

Alle werken die de koper zelf wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering en na betaling van de totale koopsom.

6.6 Werfbezoeken en controle van de werken

Wij begrijpen dat kopers de evolutie van het bouwwerk willen volgen en voorzien daartoe tweewekelijkse werfbezoeken op een vast moment in de week.

De koper mag zich 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.

6.7 Betalingen

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum. De betalingsaanvragen door de bouwheer kunnen gebeuren acht dagen vóór de voorziene datum van eisbaarheid. Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de aanneming en de stopzetting van de werken aan het privaatief.

Elk eisbaar bedrag, hetwelk niet op de vervalddag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitaire vergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen of te vertragen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen, ongeacht het feit of de werken al dan niet effectief door de bouwheer stilgelegd of vertraagd werden.

De nadelige gevolgen van het stilleggen of vertragen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen.

Alle betalingen aan de verkoper moeten gebeuren in geldige speciën met wettelijke koers in België, of door storting op zijn bankrekening; in het laatste geval zal het ontvangstbewijs van de bank gelden als kwitantie.

Indien er meerdere koper zijn van éénzelfde kavel zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten algemene titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn

rechten af te staan zonder de toelating van de bouwheer.

6.8 Hypothekeren – vervreemding

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven aannemingsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de aannemingsom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de vernietiging van de overeenkomst te vragen.

6.9 Oplevering

6.9.1 Voorlopige oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed, al naargelang de verkoopsovereenkomst, in casco staat voltooid zijn dan wel voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Een inbezitname, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat. Worden als dusdanig aanzien: het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnenschilderwerken.

Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden, is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de bouwheer, niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer zal de koper per aangetekend schrijven uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.

De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus van het gebouw die optreedt als gevolmachtigde en afgevaardigde van al de mede-eigenaars.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

6.9.2 Definitieve oplevering

De koper zal ten laatste in de loop van de 11 de maand na de voorlopige oplevering van het privaat gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaatsvond, de bouwheer in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.

De bouwheer dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te stellen met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld niet akkoord te zijn.

Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld de wooneenheid zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen met dien verstande echter dat ook hier de syndicus van het gebouw uitgenodigd wordt en dat hij overgaat tot deze definitieve oplevering in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van alle mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds nu volmacht aan de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouwen dit zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering.

6.10 Uitstel van betaling

Ingeval de koper uitstel van betaling vraagt en de bouwheer daarmee instemt, is de koper gehouden wissels te ondertekenen en te overhandigen voor dit bedrag. De afgifte van deze wissels geldt echter niet als betaling en maakt geen schuldvernieuwing uit, aangezien het slechts een kredietmiddel is.

6.11 Erelonen architect

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

De koper zal zelf instaan voor betaling van de erelonen van de ontwerpers en ingenieurs door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.

6.12 Inbezitneming

De koper mag de goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

De bouwheer is er niet toe gehouden de wooneenheid en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingschaal.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

6.13 Ontbinding van de overeenkomst bij wanbetaling vanwege de koper

Ingeval de koper de verschuldigde bedragen overeenkomstig de betalingschaal niet tijdig betaalt, zal de bouwheer, onverminderd het recht om de werken aan het privaat stil te leggen of te vertragen, de koper per aangetekend schrijven aanmanen de schuld binnen de dertig dagen aan te zuiveren.

Blijft de koper hierna verder in gebreke, dan heeft de bouwheer de keuze om ofwel langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen te vorderen ofwel om op eenvoudige vaststelling van de contractuele wanprestatie in hoofde van de koper, de ontbinding van de overeenkomst in rechte te vorderen.

De koper zal aan de bouwheer uit hoofde van de ontbinding van rechtswege, alle kosten o.a. van de te verlijden authentieke akte, registratierechten, ... , alsook een schadevergoeding van vijftien ten honderd (15%) van de overeengekomen totale prijs, verschuldigd zijn.

Bij het verlijden van de authentieke akte van ontbinding, zal de bouwheer aan de koper de reeds betaalde sommen terugbetalen onder aftrek van alle kosten van de ontbinding en de hierboven gemelde schadevergoeding.

6.14 Mandeligheid

De bouwheer staat in voor de betaling van de over te nemen delen van muren gemeenschappelijk met aanpalende eigendommen.

Anderzijds zal enkel de bouwheer gerechtigd zijn de overnameprijs te ontvangen van de door hem opgerichte of van reeds bestaande gemeenschappelijk te maken scheidingsmuren. Hij zal deze afstandsprijs rechtstreeks innen bij de eigenaars van het aanpalende gebouwen dit zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van huidig gebouw.

Niettemin moeten de mede-eigenaars instaan voor alle kosten van onderhoud en herstelling van de gemene muren, kosten welke ten laste blijven van de gemeenschap.

6.15 Onderhoud der gebouwen

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.).

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de bouwheer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

6.16 Volmacht

De koper geeft onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie der gemene delen van de gebouwen, aan de erfdienstbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten en geeft eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling der eenheden, of andere fracties in de gemene delen, en om in zijn naam te stemmen op de algemene vergadering met het oog op het aanbrengen van bovenvermelde wijzigingen aan de basisakten dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

In het algemeen geeft de koper onherroepelijk volmacht om alle wijzigingen of aanvullingen te laten aanbrengen aan de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding, voor zover er niet geraakt wordt aan zijn privaat gedeelte.

