

VERKOOPLASTENBOEK

RESIDENTIE GROOTZAND I

Residentie Grootzand I
Grootzand 33
9200 Grembergen - Dendermonde

Inhoud

I.	PROJECTTEAM	3
II.	ALGEMEEN	4
1)	Projectteam	3
2)	Leidinggevend architect.....	4
3)	Technische studies.....	4
4)	Nutsvoorzieningen.....	4
5)	Stedenbouwkundige vergunning	5
6)	EPB	5
III.	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
IV.	ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN.....	6
1)	Funderingen	6
2)	Ondergrondse ruwbouwstructuur.....	6
3)	Ondergronds metselwerk.....	6
4)	Voorzieningen tegen opstijgend vocht	6
5)	Rioleringsnetten.....	6
V.	BOVENGRONDSE BOUWWERKEN	7
1)	Gewapend beton.....	7
2)	Staal	7
3)	Metselwerk	7
4)	Gevels	7
5)	Thermische isolatie	7
6)	Akoestische isolatie.....	8
7)	Rook- en verluchtungskanalen	8
8)	Dakwerken.....	9
9)	Buitenschrijnwerk	9
10)	Terrassen	10
VI.	AFWERKING	10
1)	Vloeren	10
2)	Wandafwerking.....	11
3)	Plafondafwerking	12
4)	Binnenschrijnwerk	12
5)	Metalen schrijnwerk	13
6)	Afwerking inkomhal/lifthal	13
7)	Videofonie.....	13
8)	Brievenbussen.....	13
9)	Schilderwerken	14
10)	Diversen.....	14
VII.	TECHNISCHE INSTALLATIES	14
1)	Elektriciteit	14
2)	Sanitaire installatie.....	16
3)	Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie.....	16
4)	Ventilatie	17
5)	Keukeninstallatie	17
6)	Liftinstallatie.....	18
VIII.	BUITENAANLEG	18
1)	Voorafgaande opmerkingen	19

I. PROJECTTEAM

AANNEMER/PROMOTOR**DYNABO NV**

Henri de Lovinfossestraat 10
9250 Waasmunster

ARCHITECT**MATHIAS COSIJNS**

Francisco Ferrerlaan 131
9000 Gent

STABILITEIT**LIME BVBA**

Voorhavenkaai 5
9000 Gent

EPB VERSLAGGEVING**EGEON BVBA**

Kerkstraat 108
9050 Gentbrugge

VEILIGHEIDSCOORDINATIE**EGEON BVBA**

Kerkstraat 108
9050 Gentbrugge

NOTARIS**Notaris Sven Heyvaert**

Rijbekerstraat 1
9220 Hamme

VERKOOP**IS WAASMUNSTER**

Kerkstraat
9250 Waasmunster

II. ALGEMEEN

1) Projectteam

Leden van het projectteam worden aangeduid bij de start van een project. Teneinde het goede verloop van het project te verzekeren kan de bouwheer ten allen tijde de leden van het projectteam wijzigen.

2) Leidinggevend architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventueel decoratiewerken gevraagd door de koper. Hiervoor wordt een supplementair ereloon aan de koper aangerekend. Het aanbrenge van wijzigingen dient door de aannemer/promotor te worden toegestaan. Verder wordt in dit verkooplastenboek met architect, de leidinggevende architect bedoeld.

3) Technische studies

Het ereloon van de studiebureaus is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een supplementair ereloon aan de koper worden aangerekend.

4) Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, T.V.-FM-distributie, internet), de coördinatiekost van de aannemer en de diensten van onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de aannemer/promotor worden aangevraagd voor rekening van de koper voor de voorlopige oplevering. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur van de nutsmaatschappijen en van de onderaannemers die deze werken uitvoeren, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Op de kosten van de nutsmaatschappijen wordt 10% coördinatiekost aangerekend door de aannemer voor de coördinatie van deze werken.

5) Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor deze residentie werd afgeleverd door de stad Dendermonde op, met dossiernummer

6) EPB

Het ereloon voor de EPB-verslaggeving is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een supplementair ereloon aan de koper worden aangerekend.

III. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project bestaat uit 4 appartementen en een penthouse verdeeld over 3 niveaus met elk 1 of 2 wooneenheden. Op het terrein achteraan zijn 4 garageboxen en een fietsenstalling voorzien. De toegang naar de garages gebeurt via de aan de linker kant gelegen oprit met inrijpoort. De 2 gelijkvloerse appartementen genieten van een privatieve tuin met terras. De appartementen op het 1^{ste} verdieping bezitten een ruim zuid-west gericht terras, afgewerkt met een balustrade. De penthouse heeft een groot privé terras van 10 m lengte.

De gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit baksteen, pleisterwerk en hout.

Het project geniet van de nodige aandacht voor isolatie en ventilatie. De energiezuinige maatregelen zorgen allemaal samen voor een laag E- en K-peil wat resulteert in een lage energiefactuur.

IV. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1) Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel hypothetisch en wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het grondonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. Conform het « Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie », wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

2) Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele vloerplaten en funderingsbalken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

3) Ondergronds metselwerk

Niet van toepassing.

4) Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtschermen voorzien.

5) Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen ter zake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in harde PVC. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in PVC. Het rioleringsstelsel onder de funderingsplaat is uitgevoerd in polypropyleen PP. De aansluiting op de moerriool gebeurt via sifon met verluchting en terugslagklep. Indien ingevolge gemeentelijke bepalingen een septische put, regenput, bufferput of andere dient geplaatst te worden, wordt deze uitgevoerd in geprefabriceerd beton, gecementeerd metselwerk en/of PVC. Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de nodige doorvoeren voor het binnenbrengen van de nutsleidingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

Het gerecupereerde regenwater zal opgevangen worden in een regenwaterput en dienst doen voor de WC, tuin en schoonmaak van de appartementen.

V. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

1) Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton :

- Alle vloerplaten en dakplaten voor platte daken worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren of ter plaatse gegoten platen. Voor de vloerplaten wordt rekening gehouden met een gebruikslast van minimum 2 kN/m². Voor de terrassen is er tevens een overlast gerekend voor het plaatsen van bloembakken.
- Alle balken, kolommen en trappen nodig voor een goede constructie volgens de stabiliteitsberekeningen.
- Binnentrappen volgens de stabiliteitsberekeningen.

De indicaties op de architectuurplannen zijn louter informatief: alle afmetingen worden aangepast conform de stabiliteitsberekening.

2) Staal

Volgens de richtlijnen van het ingenieursbureau, worden waar nodig structurele elementen voorzien in staal.

3) Metselwerk

Het dragend metselwerk bestaat uit gelijkde isolerende snelbouwstenen POROTHON PLS LAMBDA van Wienerberger (dikte volgens berekening van de stabiliteitsingenieur).

De scheidingswanden in de appartementen worden eveneens uitgevoerd in deze gelijkde snelbouwstenen.

4) Gevels

De gevels worden deels uitgevoerd in gelijkde paramentmetselwerk met een elegante gevelsteen type LAVA WHITE en deels in een in de massa gekleurde buitenbepleistering op isolatie.

Kleinere gevelpartijen worden bekleed met hardhout (padoek) volgens aanduidingen op plan.

De puntgevels worden afgewerkt met leien.

5) Thermische isolatie

Er wordt voldaan aan de geldende energieprestatieregelgeving (EPB).

De paramentgevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw, voorzien van een thermische isolatie, dikte 12 cm (PIR of gelijkwaardig)

De gevelpleister wordt aangebracht op een 14 cm dikke isolatie. (XPS of gelijkwaardig)
Eveneens op de daken wordt thermische isolatie aangebracht in overeenstemming met de vigerende voorschriften (boven bewoonbare gedeelten: 12 cm dikte; boven niet-bewoonbare gedeelten: 4 cm dikte).

Het maximale E-peil van elk appartement is BEN E30. Type en afmetingen van de isolatie kunnen wijzigen voor zover de beoogde E-peilen behouden blijven.

6) Akoestische isolatie

De akoestiek in het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidisolatie tussen ruimten, de geluidsisolatie van de gevel en van de technische installaties, is, in overeenstemming met de verwachtingen van bewoners in nieuwbouw. Om het normaal akoestisch comfort volgens de normen te verzekeren, worden volgens aanduiding op plan de scheidingswanden tussen twee appartementen ont dubbeld uitgevoerd met plaatsing van een contactgeluidsisolatie ertussen (dikte 5 cm; glaswol; type URSA 155 of gelijkwaardig).

Om contactgeluid te minimaliseren worden de dekvloeren zwevend uitgevoerd.

- Op de 2^{de} verdieping 7 cm dikke isolatie uit PUR (polyurethaan) of gelijkwaardig en een akoestische mat van 1 cm op basis van rubber (of gelijkwaardig) en 7 cm chape + vloerafwerking
- Op de 1^{ste} verdieping : 7 cm dikke isolatie uit PUR (polyurethaan) of gelijkwaardig en een akoestische mat van 1 cm op basis van rubber (of gelijkwaardig) en 7 cm chape + vloerafwerking.
- op het gelijkvloers : 10 cm dikke isolatie uit PUR (polyurethaan) en 7 cm chape + vloerafwerking .

Er wordt voldaan aan de geldende energieprestatieregelgeving (EPB).

Type en afmetingen van de isolatie kunnen wijzigen voor zover de beoogde E-peilen behouden blijven.

Rondom de chape wordt tegen de muren eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat chape en afwerkklagen volledig onafhankelijk zijn.

7) Rook- en verluchtungskanalen

Kanalen worden voorzien voor :

- afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht (CLV-systeem)
- Ventilatiesysteem D+ : Ventilatiesysteem D, ook wel balansventilatie genoemd, is een ventilatie op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer via een centrale ventilatie-unit met warmterecuperatie. De hoeveelheid verse lucht die toegevoerd wordt en de hoeveelheid vervuilde lucht die uit de woning afgevoerd wordt, is perfect in balans.
- Er wordt geen afvoer voor droogkast voorzien (verplicht gebruik van condensatiedroogkast)

De garages worden natuurlijk verlucht via verluchtungsroosters in poort en achtergevel.

8) Dakwerken

8.1. Platte daken (alle platte daken exclusief deze boven garages)

Algemene opbouw :

- dragende vloerplaat in gewapend beton
- hellingsbeton
- dampremmende laag
- isolatie 12 cm PIR of gelijkwaardig.
- bitumineuze dakdichting
- de dakterrassen in de achtergevel van appartementen worden afgewerkt met terrastegels op tegel dragers.

8.2. Hellende daken

- daktimmerwerken in hout
- dampscherm
- dakpannen Wienerberger Migeon actua zwart, vlakke pan

8.3. Dakdichting boven garages

- prefab garageboxen
- bitumineuze dakdichting

8.4. Dakafvoeren

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in geprepatineerde zink. De niet-zichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

9) Buitenschrijnwerk

9.1. Ramen in aluminium

De buitenramen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen met afwerking in structuurlak (volgens kleurkeuze architect). De profielen van de vaste, de opendraaiende, of de schuiframen hebben een U-waarde die wordt gedefinieerd in functie van de EPB-berekening.

Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan. Er worden aluminiumdorpels voorzien aan de ramen, gelakt in dezelfde kleur. Ramen en/of deuren tot op de grond hebben een dorpel in blauwe hardsteen (uitgezonderd indien de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt). Alle beglazing in de woongedeelten wordt uitgevoerd in isolerende dubbele beglazing waarvan

de U-waarde van het glas of de Ug-waarde van de profiel/glas-samenstelling minimaal overeenkomen met de vereisten voortvloeiende uit de EPB-berekening.

Het project voldoet aan de glasnorm NBN S 23-002. Zo wordt de beglazing in de ramen en deuren van de gemeenschappelijke en privatieve delen in functie van de voorschriften voorzien van veiligheidsglas.

De ramen aan de straatzijde worden voorzien van akoestische beglazing met een demping van 38dBA.

9.2. Borstweringen aan terrassen en terrasscheidingen

Alle terrasscheidingen worden uitgevoerd in aluminium in combinatie met glas en gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen of gelijkwaardig.

Design, kleur en oppervlaktestructuur zijn bepaald.

Muurafdekstenen zijn voorzien volgens aanduidingen op plan in betonnen afdekstenen.

9.3. Garagepoorten

De prefab garages worden voorzien van een sectionaalpoort met een afstandsbediening via individuele zender (1 zender per garage). Supplementaire zenders kosten 75 euro/st en een eventueel codeclavier kost 175 euro/st.

Het terrein wordt aan de zijde van het Grootzand afgesloten met een via zender elektrisch bedienbaar toegangshek voor wagens, voetgangers en fietsers. Eveneens wordt hier een sleutelcontact voorzien. Elk appartement krijgt 1 zender.

10) Terrassen

De terrassen aan de gelijkvloerse appartementen worden uitgevoerd in terrastegels op tegel dragers.

VI. AFWERKING

1) Vloeren

A. Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal, trap en de bordessen op de bewoonbare verdiepingen wordt een stenen bevloering voorzien met aangepaste plinten. In de inkomhal op de gelijkvloerse verdieping wordt een ingewerkte vloermat voorzien.

De vloer zal gekozen worden in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentiële karakter van het gebouw.

De trappen die zich in een afgesloten traphal bevinden worden voorzien in beton en bekleed met dezelfde tegels als de vloeren.

B. Privatieve delen

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor hal, leefruimte, keuken, badkamer, W.C. en berging, volgens aanduidingen op plan. De voorziene particuliere handelswaarde voor de levering van de tegels is 45,00 €/m² (excl. BTW) en voor de plinten 10,0 €/lm (excl. BTW). De basistegel is beschikbaar in een gamma van minimaal 5 verschillende hedendaagse tinten.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer/promotor. Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde zal een verrekening worden opgemaakt.

Bij bijzondere legpatronen of tegelformaten en formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatsingseisen welke afwijken van de gewone standaard vloertegel 30x30 tot 45x45 cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

In de slaapkamers en voorkomend geval nachthal van de appartementen wordt een chape voorzien, bekleed met een zachte vloerbekleding (laminaat parket type Berry Floor Hightec) en rondom voorzien van een bijhorende plint. De particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing van zachte vloerbekleding is 25 €/m² (excl. BTW) en voor de bijhorende plinten 8 €/lm (excl. BTW).

Eveneens kan de koper zelf, bij tijdige beslissing een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer/promotor. Indien de koper een vloerbedekking kiest waarvoor de droogtijd van de chape langer is dan voor bij een door dit lastenboek standaard gedefinieerde vloerbedekking, dan wordt de uitvoeringstermijn van het appartement met eenzelfde tijd verlengd.

Scheidingen tussen verschillende vloerbekledingen worden voorzien van een inox scheidingsprofiel.

2) Wandafwerking

A. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhallen, de hallen op de bewoonbare verdiepingen en de trappenhuizen worden uitgevlakt of bepleisterd en afgewerkt met een schilderlaag.

De kleuren zijn nog nader te bepalen.

B. Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd:

- d.m.v. bezetting op de metselwerken

De voorbereidende werken voor het schilderen van de muren maken geen deel uit van dit bestek.

In de badkamer en douchekamer worden muurtegels voorzien tot op plafondhoogte

In de keuken worden muurtegels voorzien boven het werkblad tot onder de bovenkasten en de dampkap van de standaardkeuken, en voor een oppervlakte van ongeveer 3 m². De particuliere handelswaarde voor levering van de faiencebetegeling bedraagt 45,00 €/m² (excl. BTW).

Bij bijzondere plaatsingspatronen of tegelformaten en formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatsingseisen welke afwijken van de gewone standaard wandtegel gaande van 10x15 tot 25x40, cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld.

3) Plafondafwerking

De betonplafonds van de appartementen worden voor zover nodig voorzien van een uitvlaklaag (dunpleister).

De plafonds van de gelijkvloerse inkomhallen en de bordessen op alle verdiepingen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

Bij open traphallen wordt de onderzijde uitgevlakt en geschilderd.

Gipsplaten worden waar nodig en volgens aanduidingen op plan gebruikt als vals plafond of afkasting om leidingen onzichtbaar te maken in het appartement, behalve in de berging.

4) Binnenschrijnwerk

A. Deuren

- De inkomdeuren van de appartementen zijn inbraakwerende deuren met een brandweerstand van 30 minuten (Rf 30), gevat in een houten omlijsting en voorzien van een meerpuntssluiting (minimaal 5 sluitingspunten; klasse 2 volgens ENV 1627), en veiligheidsbeslag. De inkomdeur wordt aan de buitenzijde afgelakt volgens kleur nader te bepalen. Ze wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop in aluminium aan de buitenkant.

- De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke tubespaan schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. Onderaan de deur wordt een spleet van +/- 1 cm voorzien om ventilatie mogelijk te maken.
- In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien – afgeschilderd volgens instructies van de leidinggevende architect.

B. Gordijnkasten

Er worden géén gordijnkasten voorzien in de basisuitrusting.

C. Toezichtluiken

Indien nodig wordt een toezichtluik geplaatst in de wand van de technische schacht.

5) Metalen schrijnwerk

De trapleuningen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in metaal en afgewerkt met een roestwerende schilderlaag en afwerkingslaag.

6) Afwerking inkomhal

De inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping naar de inkomhal is voorzien van veiligheidsglas, deurpomp en siertrekker. Deze wordt beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

7) Videofonie

Aan de inkom wordt een bellenbord en videofoon geïnstalleerd. Volgens aanduidingen op plan wordt de videofoon harmonisch geïntegreerd in het geheel van brievenbussen.

De videofoon omvat drukknop, camera-, luidspreker- en microfoonmodule. In elk appartement wordt een binnenpost voorzien met zwart/wit beeldscherm, luidspreker, microfoon en drukknop. Aan de toegangspoort kant Grootzand is geen bellenbord voorzien.

8) Brievenbussen

Aan de buitenzijde van elke inkomdeur wordt een brievenbusgeheel geplaatst, in harmonie met het geheel van het gebouw en conform de voorschriften van de post.

9) Schilderwerken

Het inkomgeheel, het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd, in een nader te bepalen kleur. Voor de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien.

Noot : alle deuren worden langs de zijde van de gemeenschappelijke delen geschilderd in een nader te bepalen kleur.

10) Diversen

- In de appartementen wordt onderaan tussen de raamdagkanten van alle ramen met een borstwering een raamtablet geplaatst in hout .
- Onder de inkomdeur van het appartement wordt een tussendorpel geplaatst in natuursteen (blauwe hardsteen)
- Er wordt een sleutelplan opgesteld, zodat zoveel mogelijk deuren voorzien van een cilinderslot met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend.
- De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

VII. TECHNISCHE INSTALLATIES

1) Elektriciteit

A. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

B. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen. De verlichting wordt aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en een bewegingsdetector .

In de trappenhuisen wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De buitenverlichting werkt via een schemerschakelaar, een bewegingsdetector en een timer.

De buitenverlichting bestaat uit:

- Verlichting aan elke ingang van het gebouw
- Verlichting aan de inrit kant Grootzand

- en/of volgens aanduidingen op plan

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen gebeurt als volgt :

- per inkomhal wordt een elektriciteitsmeter geplaatst waarop de verlichting van inkomhal, trappenhuis etc... wordt aangesloten.

C. Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, met dag- en nachttarief, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De individuele verdeelborden staan in het appartement. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA , NICO original of gelijkwaardig).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type. Een volledige videofooninstallatie + individueel videoscherm verbonden met de inkom gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur. De drukknop van de belinrichting aan de algemene inkomdeur van het gebouw geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privatieve delen.

De elektrische installatie in de appartementen wordt voorzien volgens aanduidingen op plan en hieronder. Mits tijdige aankoop en beslissing van de koper, is tegen meerprijs de plaatsing van domotica mogelijk.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien :

- slaapkamer 1 : 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 enkele en 2 dubbele stopcontacten, stopcontact data (internet/tel) + stopcontact TV
- slaapkamer 2 : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 enkel en 2 dubbele stopcontacten/3 enkele stopcontacten, stopcontact data (internet/tel) + stopcontact TV
- slaapkamer 3 (indien van toepassing) : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 enkel en 2 dubbele stopcontacten/3 enkele stopcontacten, stopcontact data (internet/tel) + stopcontact TV
- hal + nachthal : 3 lichtpunten, 4 bedieningen
- badkamer : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 voeding voor badkamermeubel (eveneens bediend door de schakelaar van het centraal lichtpunt)
- W.C. : 1 lichtpunt, 1 bediening
- berging : 1 lichtpunt, 1 bediening, stopcontacten voor wasmachine en droogkast, ventilatorbox, gaswandketel, aansluiting TV- modem. 1 stopcontact voor boiler voor appartementen met badkamer en douchekamer, voeding voor de eventuele latere installatie van zonneboiler (zonneboiler niet voorzien in deze aanneming).
- woonkamer : 2 lichtpunten met 2 bedieningen, 2 enkele en 3 dubbele stopcontacten, stopcontact tel. + T.V + data.

- keuken : 1 lichtpunt, 1bediening, 2 dubbele / 2 driedubbele stopcontacten, aansluiting oven, kookplaat, koelkast, microgolfoven, dampkap en vaatwasser
- elk terras : 1 lichtpunt , 1 bediening , 1 buitenstopcontact.
- garageboxen : 1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur, 1 bediening en 1 stopcontact, 1 LED strip aan buitenzijde met schemerschakelaar, 1 afstandsbediening voor de sectionaalpoort

2) Sanitaire installatie

Alle hoofdleidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in koper, alle verdeelleidingen in aluminium / Vernet Polyethyleen buis.

Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in PVC bestand tegen hoge temperaturen. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging of badkamer van het appartement (volgens plan).

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze kunnen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de aannemer/promotor.

In de basisaankoopprijs van het appartement is dus begrepen : levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op bijgevoegde offerte.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding - en plaatsingswerk. Een verrekening zal worden opgesteld door de aannemer/promotor.

Particuliere prijzen voor levering van sanitaire toestellen :

- Badkamer & toilet app. 0.1 of 0.2 : 5923.05 €
- Badkamer & toilet app. 1.1 of 1.2 : 5622.39 €
- Badkamers & toilet penthouse 2.1 : 10819.60 €

3) Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas. De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt :

Op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten condenserende wandgasketel geplaatst, geluidsarm en economisch door zijn atmosferische brander met een modulatie van 30 tot 109%

vermogen, en uitgerust met ontsteking en vlamcontrole d.m.v. ionisatie en warmwaterproductie. Met aparte warmwaterboiler van 150 liter enkel voor het penthouse.

Deze gecombineerde condenserende wandgasketel presteert een warmwaterproductie van +/- 13,6 l/min, bij een temperatuurverschil van in - en uitstromend water van 25°C.

In de verschillende woonvertrekken is vloerverwarming voorzien. De radiator in de bad- en douchekamers zijn van het type handdoekdroger. Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen : Bij een buitentemperatuur van –10 graden C.

Woonkamer/keuken	22 graden C
Slaapkamers	18 graden C
Badkamer/douche	24 graden C
Nachthal	18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een klokthermostaat, die zich bevindt in de leefruimte en welke is voorzien van een digitale klok met weekprogrammatie, zodat een economische werking bekomen wordt.

4) Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem type D+ voorzien , goedgekeurd door het EN308-certificaat. De ventilatie-unit staat opgesteld in de berging tenzij anders vermeld op de plannen. Van daaruit bereikt via gegalvaniseerde- of kunststofkanalen voor toevoer- en afvoer (zie beschrijving hoger)

5) Keukeninstallatie

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble, bergingkasten, inox spoelbak en elektrische toestellen (koelkast, oven, microgolfoven, vaatwasser, dampkap, elektrische kookplaat) met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. Het maximumdebiet van de dampkap mag niet meer bedragen dan 300 m³/u.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en – toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de aannemer/promotor.

Indien er aan de basisinplanting wijzigingen worden gevraagd, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing keuken :

- Appartement 0.1 : 15824.86 € excl. btw
- Appartement 0.2 : 15578.86 € excl. Btw
- Appartement 1.1 : 18473.32 € excl. Btw
- Appartement 1.2 : 15521.86 € excl. Btw

- Penthouse 2.1 : 18118.66 € excl. btw

6) Liftinstallatie

Niet van toepassing.

VIII. BUITENAANLEG

- 1) Verharding en beplanting zullen aangelegd worden volgens ontwerp .

ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN**1) Voorafgaande opmerkingen**

- a. Kwaliteit en concept zijn principieel vast. De aannemer/promotor mag te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de kwaliteit te schaden.
- b. De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis van de verkoopovereenkomst. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als « circa »-maten. Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve, esthetische, stabiliteits-, akoestische en/of technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.
- c. In het verkooplastenboek wordt melding gemaakt van « particuliere handelswaarden » voor levering of levering en plaatsing. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs op het moment van de uitvoering der werken, exclusief B.T.W., bij een door de aannemer/promotor aangeduide leverancier en/of plaatser.
- d. De kosten van registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en de notariële akte, en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.
- e. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.
- f. Wanneer een koper zou wensen bepaalde materialen bij een andere leverancier te bestellen dan door de aannemer/promotor is voorzien, zal deze laatste hierover steeds eerst schriftelijk akkoord dienen te geven. (Zie daaromtrent ook punt h.)
- g. Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Als de koper een bestelling uit de aanneming haalt, om het door een derde partij te laten uitvoeren, dan moet hij de

- coördinatie van de werken op zich nemen na de voorlopige oplevering van het appartement alsook zelf de nodige afwerkingen die daaruit zouden voortvloeien op zich nemen.
- h. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Hetzelfde geldt voor keuze van materialen met een lagere handelswaarde, dan het vooropgesteld budget. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.
 - i. Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de kopers voor wat betreft zijn werk. Niettemin zal de toegang tot het goed verboden blijven voor de kopers tot het saldo van alle facturen is betaald.
 - j. Ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.
 - k. Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.
 - l. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het bestek genoteerd werd en door de aannemer/promotor ondertekend.
 - m. De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de

koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

- n. De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer/promotor of van de verkoper of van de architect en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De aannemer/promotor wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.
- o. De aandacht van de kopers 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 temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie - of uitvoeringsfout op de promotor, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.
- p. De verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in volgende beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet tot de verkoopprijs, evenals omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen.