



ananda

for a happy life

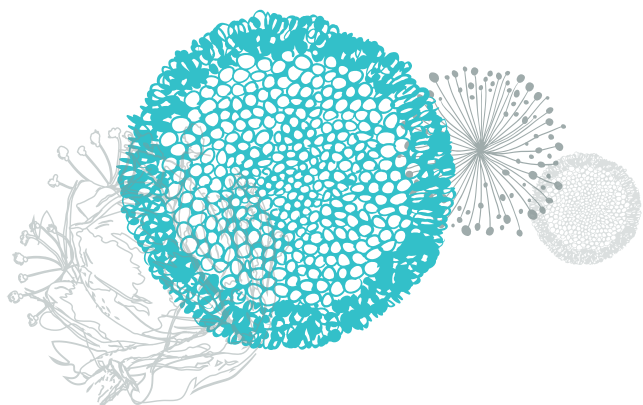
Verkoopplastenboek

Appartementen

Residentie MAHONIA

Residentie ARALIA

Residentie MAGNOLIA



Inleiding

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de kopers van een appartement in het project een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en van de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

Het project “ANANDA” is gelegen in Neder-over-Heembeek.

Neder-over-Heembeek is een onderdeel van de gemeente Brussel. Het ligt in het noordwesten, ingeklemd tussen het Brusselse Laken, Vilvoorde en het Zeekanaal Brussel-Schelde.

Project “ANANDA” is een stedelijke herontwikkeling op een voormalige site van bloemenbinderij, aan de Ankerstraat en Oorlogskruisenlaan, op wandelafstand van het park van Laken, scholen, winkels en openbaar vervoer. Centrum BXL ligt vlakbij.

Deze nieuwe ontwikkeling van 108 appartementen en 2 casco commerciële ruimten bestaat uit 3 appartementsgebouwen met een ruim aanbod van 1-2- en 3 slaapkamerappartementen, duplexen en penthouses, rondom een prachtige gemeenschappelijke binnentuin.

Deze groene long te midden van het project maakt dat het heel aangenaam wonen is.

De ondergrondse parking is bereikbaar via de in-/en uitrit aan de Ankerstraat. Bergingen en fietsenstallingen worden ondergronds voorzien en bovengronds een extra afgesloten fietsenberging naast de inrit.

De architectuur van het project met zijn lichte gevelsteen en verticale gevelelementen, sluit naadloos aan op de huidige bestaande omgeving.

De prachtige appartementen zijn gericht op een publiek dat kwaliteitsvol wil wonen. Elk appartement heeft een ruime leefruimte, een mooie keuken, een badkamer met bad of douche en een apart toilet. Ze beschikken ook allemaal over een royaal terras aan de leefruimte met prachtig zicht over de omgeving of de binnentuin.

Met het oog op de toekomst bieden wij energiezuinige appartementen aan. Deze duurzame manier van bouwen verzoent woonkwaliteit met laag energieverbruik.

Door middel van slimme oplossingen op gebied van materiaalkeuzes en uitvoeringswijzen, wil het project “ANANDA” de veiligheid, rust en privacy van de bewoners optimaliseren.

Elk appartement wordt afgewerkt in nauw overleg met de koper. Er wordt een persoonlijke klantenbegeleiding voorzien via de algemene aannemer, zodat u de indeling en afwerkingsmaterialen kan aanpassen naar uw wensen en behoeften. Samen met de klant wordt aldus een eigen appartement “op maat” uitgewerkt.



Projectontwikkeling

Bouwheer

Development Coordination Belgium bvba
Marialei 11 bus 6
2018 Antwerpen
info@dcbelgium.be

Projectcoördinatie

Development Coordination Belgium bvba
Marialei 11 bus 6
2018 Antwerpen
info@dcbelgium.be

Bouwteam

Architect

B2Ai
Jakob Jordaensstraat 18/A
1000 Brussel

Stabiliteit

Studiebureau CALCUL bvba
Vanden Eeckhoudtstraat 15
1500 Halle

Veiligheidscoördinatie

Peritas
Laarstraat 3
Antwerpen

EPB verslaggeving

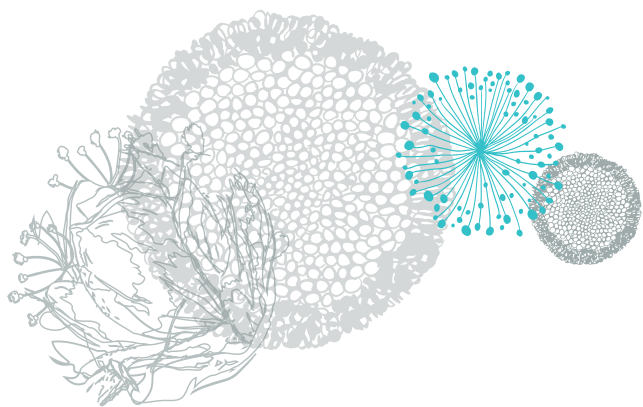
Peritas
Laarstraat 3
2610 Antwerpen

Ingenieur Akoestiek

EVA-International
Steenkaai 32
8000 Brugge

Tuin - en landschaparchitectuur

Stefan Thiers
Hoogboomsteenweg 92
2950 Kapellen



Inhoud

1.	Ruwbouw	4
1.1	Gewapend beton en metselwerk	4
1.2	Riolering	4
1.3	Dakwerken	4
1.4	Isolatie	4
1.5	Ventilatie	5
1.6	Buitenschrijnwerk	5
1.7	Terrassen, balkons en tuinen	5
2.	Afwerking	7
2.1	Vloeren	7
2.2	Wand- en plafondafwerking	7
2.3	Binnenschrijnwerk	7
2.4	Deur- en raamdorpels	7
2.5	Gemene delen	8
3.	Technische installaties	9
3.1	Elektriciteit	9
3.2	Sanitaire installatie	11
3.3	Verwarmingsinstallatie	14
3.4	Keukeninstallatie	15
3.5	Telefonie, distributie en Internet	18
3.6	Liftinstallaties	18
3.7	Parking onder- en bovengronds	18
4.	Algemeen	19
4.1	Ereloon architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever	19
4.2	Materialen, handelswaarde en wijzigingen	19
4.3	Nutsvoorzieningen	19
4.4	Toegang tot de werf	19
4.5	Werken uitgevoerd door derden, ten laste van de koper, of door de koper zelf	20
4.6	Wijzigingen tijdens de bouwwerken	20
4.7	Algemeen	20



Ruwbouw

1.1 Gewapend beton en metselwerk

Het gebouw wordt opgetrokken in traditionele materialen volgens de regels der kunst. Het betreft de dragende muren (in ter plaatse gestort, geprefabriceerd beton of metselwerk) met betonnen vloerplaten uit gewapend beton. De samengestelde gevels bestaan uit traditioneel metselwerk en hout of plaatmateriaal met betonnen terraselementen en zijn voorzien van een hoogwaardige spouwisolatie.

De structuur van het trappenhuis en de liftkoker voldoet aan de geldende brandeisen.

1.2. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en is opgesplitst tussen sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel. Ze wordt via de nodige putten aangesloten aan de straatriolering.

Er zijn gemeenschappelijke regenwaterputten voorzien en er wordt een regenwater recuperatiesysteem geïnstalleerd. Door deze milieuvriendelijke installatie is het gebruik van regenwater mogelijk voor de gemeenschappelijke dienstkranten en de spoeling van het toilet van de gelijkvloerse appartementen volgens het BWRO (Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening)

1.3 Dakwerken

De daken worden uitgevoerd met een waterdichte laag in PVC, rubber of bitumen en worden eveneens voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal i.f.v. het behalen van de eisen van de EPB-regelgeving. De daken worden uitgevoerd als extensieve groendaken.

1.4 Isolatie

1.4.1 Thermische isolatie

Het gehele gebouw is ontworpen met aandacht voor energiezuinigheid en milieubewustzijn. Het gebouw voldoet zodoende aan de energieprestatie regelgeving (EPB) en wordt vanaf het ontwerp tot de oplevering gecontroleerd door een EPB deskundige.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle buitenmuren, daken, vloeren en de ramen voldoende thermisch geïsoleerd worden, en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde). Volgens de geldende regelgeving bij de stedenbouwkundige aanvraag (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) mag de Netto Energiebehoefte voor Verwarming (NEV) maximaal 15kWh/m² jaar en het Primair Energie Verbruik (PEV) maximaal 45-60 kWh/m² jaar bedragen.

1. Ruwbouw

Tijdens het bouwen wordt er aandacht besteed aan luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een Energiecertificaat uitgereikt, dat wordt opgemaakt door de EPB deskundige. De woningscheidende muren en vloeren worden thermisch geïsoleerd, in overeenstemming met de geldende regelgeving bij de stedenbouwkundige aanvraag (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

1.4.2 Akoestische isolatie

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een normaal akoestisch comfort te verzekeren met een gevelbelasting van 60dB.

De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdubbelen van de woning scheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape, gebeurt onder begeleiding van een ingenieur akoestiek.

1.5 Ventilatie

De huidige regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. Uit energetisch standpunt, teneinde een beter E-peil te bekomen, wordt er in elk appartement een mechanisch verluchtingssysteem voorzien, namelijk systeem D met warmterecuperatie volgens de eis van de EPB-berekening. De ventilatie-unit zal opgehangen worden in de berging hetzij aan de wand hetzij het plafond al naargelang het type.

Daar waar noodzakelijk worden om esthetische redenen valse plafonds voorzien om ventilatiekanalen te verbergen, behalve in de berging.

Om een goede doorstroming mogelijk te maken worden onder de binnendeuren (behalve de brandwerende inkomdeur) verluchtungskieren van minimum 70 cm² voorzien.

1.6 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt conform de EPB-berekeningen uitgevoerd in een hoogwaardige kunststof teneinde een optimale isolatie te bekomen en koudebruggen te vermijden. De kleurtint is te bepalen door de architect, in overleg met de bouwheer.

Conform de EPB-berekeningen worden alle ramen voorzien van hoogrendementsbeglazing. Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen van de architect.

1.7 Terrassen, balkons en tuinen

Alle appartementen beschikken over een privaat terras. De terrassen van de gelijkvloerse appartementen en de dakterrassen worden afgewerkt met terrastegels. De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in zichtbeton.

De meeste gelijkvloerse appartementen beschikken over een privé tuin met gras ingezaaid. Tussen twee aaneensluitende gelijkvloerse terrassen of terrassen op de verdiepingen wordt er, omwille van de privacy, een ondoorzichtig scherm geplaatst over de diepte van het terras.

Ook tussen de terrassen van residentie Aralia app 00.07.01 en 00.08.01



1. Ruwbouw

Verder wordt de privatieve tuin afgemaakt met een haag met paal en geleidingsdraden voorzien van een tuinpoortje met slot.

De terrasbalustrades zijn gemaakt uit spijlen uit aluminium of staal.
Volgende gelijkvloerse terrassen worden voorzien van een balustrade:
Residentie Magnolia: Alle gelijkvloerse terrassen
Residentie Aralia: terras app. 00.03.01 en app 00.09.01

De architect zal de uitvoering en afwerking van de terrassen, de kleur en de vormgeving bepalen in overleg met de bouwheer en in overeenstemming met de omgevingsvergunning.

De afwatering van elk terras gebeurt via de waterafvoer van het gebouw.

De gemeenschappelijke tuin rond het gebouw wordt ingericht volgens het plan van de landschapsarchitect.

De brievenbussen worden ofwel voorzien in de inkomhal of gebundeld in het poortgeheel buiten volgens detailplan van de architect.

De brievenbussen van de appartementen en duplexen van residentie Mahonia worden voorzien aan de poort rechts van residentie Aralia. Deze van residentie Magnolia worden voorzien aan de poort links van residentie Aralia.



Afwerking

2.1 Vloeren

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape. In de keuken, leefruimte, nachthal, slaapkamers, toilet, inkomhal, badkamer en berging worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien.

De voorziene tegels hebben formaat 45 x 45, recht geplaatst, zijn niet geresectificeerd en worden grijs gevoegd. De particuliere handelswaarde voor de levering van de vloeren bedraagt 30,00 €/m² excl. BTW. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 10,00 €/lm excl. BTW.

2.2 Wand- en plafondafwerking

Op alle plafonds wordt een witte pleister aangebracht, behalve op de verlaagde plafonds. Verlaagde plafonds worden voorzien van gipskartonplaten waarbij de bevestigingspunten worden uitgevlakt. Alle wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd (gepleisterd en klaar om door de schilder geplamuurd en geschuurd te worden), hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken, hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden, hetzij afgefilmd bij toepassing van kalkzandsteen of gipsblokken. Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

In de badkamer worden keramische wandtegels voorzien op de wand rondom het bad of douche tot op plafondhoogte, formaat 20 x 20 tot maximum 20 x 40, rechte plaatsing, zijn niet geresectificeerd en worden wit gevoegd, aan een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW. Aan bad en douche wordt steeds een waterdichtingsmat achter de muurtegels geplaatst.

2.3 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen met hoogtemaat 211cm worden voorzien van een cilinderslot, spion, driepunt sluiting, een rubberen dichtingstrip, een valdorpel en inox deurbeslag. Deze deuren hebben een brandweerstand EI30, volgens de richtlijnen van de brandweer.

De binnendeuren zijn vlakke tubespaan schilderdeuren met hoogtemaat 211 cm in een houten omlijsting met inox deurbeslag. Tussen de inkomhal en de leefruimte is een volledig glazen deur in klaar glas met inox trekker voorzien. De dagkanten worden uitgepleisterd.

2.4 Deur- en raamdorpels

De venstertabletten in het appartement worden vervaardigd uit 1e keus natuursteen, te bepalen door de architect in overleg met de bouwheer.



Afwerking

2.5 Gemene delen

De inkomhallen op het gelijkvloers hebben deurgehelen die maximaal beglaasd zijn. De buitendeur en de sasdeur zijn identiek en worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan van de architect. De inkomdeur met cilinderslot is bedienbaar met de videofoon vanuit het appartement. Het cilinderslot maakt deel uit van het totale slotenplan, zodat er slechts één sleutel is voor het openen van de sasdeur en de private inkomdeur.

Een belpaneel, brievenbussen (enkel aan de straatzijde van residentie Aralia) en spiegel worden voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal, evenals een vloermat in een kader ter hoogte van de inkomdeur, volgens de keuze van de architect. De videofoon installatie kan vanuit elk appartement bediend worden

Aan de poorten links en rechts van Aralia gelegen, zal er eveneens een belbord met videofoon voorzien worden en herhaalbord om Mahonia en Magnolia te bedienen.

De nodige pictogrammen en brandbestrijdingsmiddelen conform de wetgeving en plaatselijke brandweervoorschriften zijn voorzien.

Een vlakke pleister wordt aangebracht op alle bovengrondse gemeenschappelijke muren en plafonds. Deze worden geschilderd in een kleur volgens de keuze van de architect. De toegangsdeuren van de appartementen worden allen in dezelfde kleur geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke gang en allen voorzien van een uniforme deurknop. Alle andere deuren die behoren tot de gemene delen worden volledig geschilderd volgens de keuze van de architect.

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke hallen bestaat uit hoogwaardige volkeramische tegels met bijhorende plinten volgens de keuze van de architect of bouwheer. De trap in de gesloten traphallen wordt uitgevoerd in prefab beton (grijs) met een zwarte anti-slip strip op elke traprede.

De trapleuningen bestaan uit een geheel van verticale en horizontale aluminium, metalen geanodiseerde of gelakte aluminium buizen.

De inkomhal wordt ingericht volgens het detailplan van de architect. De verlichting in de gemene delen zal gestuurd worden door bewegingsdetectoren. Er wordt buitenverlichting voorzien aan elke inkomdeur volgens plan architect. Er wordt een gemeenschappelijke koudwaterkraan en een uitgietsbak voorzien in de gemeenschappelijke delen volgens plan van de architect. In elke traphal zal er op het gelijkvloers een stopcontact worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.



Technische installaties

Om te voldoen aan de EPB eisen zullen er PV-panelen voorzien worden op het dak ten behoeve van sommige appartementen.

3.1 Gewapend beton en metselwerk

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

3.1.1 Gemene Delen

De elektriciteitsverdeling van de gemene delen wordt aangesloten op een aparte meter. In alle gemene delen worden verlichtingsarmaturen geplaatst volgens de keuze van de architect. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien en de noodzakelijke installaties volgens brandweeraadvies. Volgende elektrische installaties met armatuur zijn voorzien:

CONFORM ONTWERP ARCHITECT

Inkomhal residentie:

- 1 lichtpunt (OF) in het plafond (OF) aan de wand op bewegingsdetector
- 1 nachtlicht aan bellenplaat

Gemeenschappelijke hal gelijkvloers:

- 2 lichtpunten (OF) in het plafond (OF) aan de wand, ingesteld op bewegingsdetector
- 1 stopcontact

Gemeenschappelijke hallen verdiepingen:

- 1 lichtpunt (OF) in het plafond (OF) aan de wand, ingesteld op bewegingsdetector

Lokalen van behorende tot de gemene delen:

- Per lokaal 1 plafondlichtpunt met bewegingsmelder

3.1.2 Privatieve delen appartementen

Elk appartement is voorzien van een individuele aansluiting conform de wetgeving en het AREI. De meter, met voorziening van dag- en nachttarief, wordt gehangen in een gemeenschappelijk meterlokaal en het individuele verdeelbord wordt opgehangen in de berging van het desbetreffende appartement.

Elk verdeelbord heeft voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroom schakelaars. Er worden volgens de geldende bepalingen rookdetectoren (type stand-alone) voorzien. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de appartementen mogelijk is:



3. Technische installaties

Hal en nachthal:

- 3 lichtpunten, bediend door 3 schakelaars in de 3 slaapkamerappartementen
- 2 lichtpunten, bediend door 2 schakelaars in de 2 slaapkamerappartementen
- 1 stopcontact
- Videofoon binnenpost met bediening deurslot
- Rookdetector (type stand-alone) volgens de vigerende normen

WC:

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar

Living:

- 2 lichtpunten bediend door 2 éénrichtingschakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 driefvoudig stopcontact aan TV

Keuken:

- 2 lichtpunten (1 aan plafond, 1 boven werkblad), bediend door 2 éénrichtingschakelaars
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 dubbel stopcontact boven het keukenwerkblad.

Berging:

- 1 verdeelbord
- 1 stopcontact thv verdeelbord
- 1 voeding voor de ventilatie-unit
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor condensatiedroogkast,
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 aansluiting voor verwarmingsinstallatie

Badkamer of douchekamer:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact op tablethoogte
- 1 lichtpunt boven de spiegel, bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor elektrische handdoekdroger (handdoekdroger niet inbegrepen)

Slaapkamer groot:

- 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars in de 3 slaapkamerappartementen
- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars in de 2 slaapkamerappartementen
- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten

Slaapkamer klein:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact





3. Technische installaties

Terras:

- 1 lichtpunt met armatuur, volgens keuze van de architect of bouwheer, bediend door 1 schakelaar (binnen) voor appartementen met terras aan 1 gevel
- 2 lichtpunten met armatuur, volgens keuze van de architect of bouwheer, bediend door 1 schakelaar (binnen) voor appartementen met terras aan 2 gevels
- 1 enkel stopcontact

Privatieve kelder:

- 1 lichtpunt met armatuur op bewegingsdetectie, aangesloten op de gemeenschappelijke teller.

3.2 Sanitaire installatie

De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is begrepen in de aankoop prijs van de appartementen. Er is een warm (W) - en/of koud (K) wateraansluiting voorzien waar nodig.

W.C.

Sanblok (hangtoilet) met spaarknop, luxezitting en wit deksel, een handwasser met ééngreepskraan chroom (K).

Keuken

Eéngreepsmengkraan chroom (K+W) en afvoer voor gootsteen.
Aansluiting voor vaatwasser (K).

Berging

Wateraansluiting en afvoer voor wasmachine (K).
Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen, zal dit een condensatiedroogkast moeten zijn.

Badkamer

Voor elk type appartement is er een volledig ingerichte badkamer inbegrepen van hoogwaardig materiaal met badkamermeubel en bijkomende toestellen.

De particuliere handelswaarde van de badkamer is opgelijst in de overzichtelijke onderstaande tabel.

Residentie MAHONIA

	Appartement Nr	Handelswaarde (excl. BTW)	Type badkamer
Nivo 0+1	0.1	€ 4 080	TYPE IX
	0.2	€ 4 080	TYPE IX
	0.3	€ 4 080	TYPE IX
	0.4	€ 4 080	TYPE IX
	0.5	€ 4 080	TYPE IX
	0.6	€ 4 080	TYPE IX
Nivo 3	2.1	€ 2 100	TYPE III
	2.2	€ 3 600	TYPE V
	2.3	€ 3 600	TYPE V

Residentie ARALIA

	Appartement Nr	Handelswaarde (excl. BTW)	Type badkamer
Nivo 0	0.1	€ 3 600	TYPE V
	0.2	€ 2 200	TYPE I
	0.3	€ 2 100	TYPE III
	0.4	€ 2 200	TYPE I
	0.5	€ 2 200	TYPE I
	0.6	€ 2 100	TYPE III
	0.7	€ 2 200	TYPE I
	0.8 achter	€ 2 200	TYPE II
	0.9 voor	€ 2 200	TYPE I
Nivo 1	1.1	€ 3 650	TYPE VI
	1.2	€ 2 100	TYPE III
	1.3	€ 2 100	TYPE III
	1.4	€ 2 100	TYPE III
	1.5	€ 2 100	TYPE III
	1.6	€ 2 100	TYPE III
	1.7	€ 2 100	TYPE III
	1.8 achter	€ 2 200	TYPE II
	1.9 voor	€ 2 200	TYPE I
	1.10 achter	€ 2 200	TYPE I
	1.11 voor	€ 2 200	TYPE I
Nivo 2	2.1	€ 3 600	TYPE V
	2.2	€ 2 100	TYPE III
	2.3	€ 2 100	TYPE III
	2.4	€ 2 100	TYPE III
	2.5	€ 2 100	TYPE III
	2.6	€ 2 100	TYPE III
	2.7	€ 2 100	TYPE III
	2.8	€ 2 200	TYPE II
	2.9	€ 2 200	TYPE I
	2.10	€ 2 200	TYPE I
	2.11	€ 2 200	TYPE I
Nivo 3	3.1	€ 3 600	TYPE V
	3.2	€ 2 100	TYPE III
	3.3	€ 2 100	TYPE III
	3.4	€ 2 100	TYPE III
	3.5	€ 2 100	TYPE III
	3.6	€ 2 100	TYPE III
	3.7	€ 2 100	TYPE III
	3.8	€ 2 200	TYPE II
	3.9	€ 2 200	TYPE I
	3.10	€ 2 200	TYPE I
	3.11	€ 2 200	TYPE I
Nivo 4	4.1	€ 3 600	TYPE V
	4.2	€ 2 100	TYPE III
	4.3	€ 2 100	TYPE III
	4.4	€ 2 100	TYPE III
	4.5	€ 2 100	TYPE III
	4.6	€ 2 100	TYPE III
	4.7	€ 2 100	TYPE III
	4.8	€ 3 100	TYPE VII
	4.9	€ 2 200	TYPE I
	4.10	€ 2 200	TYPE I

Residentie MAGNOLIA

	Appartement Nr	Handelswaarde (excl. BTW)	Type badkamer
Nivo 0	0.1	€ 2 200	TYPE I
	0.2	€ 2 200	TYPE I
	0.3	€ 3 650	TYPE VI
Nivo 1	1.1	€ 2 100	TYPE III
	1.2	€ 2 100	TYPE III
	1.3	€ 2 100	TYPE III
	1.4	€ 2 100	TYPE III
	1.5	€ 3 650	TYPE VI
Nivo 2	2.1	€ 2 100	TYPE III
	2.2	€ 2 100	TYPE III
	2.3	€ 2 100	TYPE III
	2.4	€ 2 100	TYPE III
	2.5	€ 3 650	TYPE VI
	2.6	€ 2 100	TYPE IV
	2.7	€ 2 100	TYPE III
Nivo 3	3.1	€ 2 100	TYPE III
	3.2	€ 2 100	TYPE III
	3.3	€ 2 100	TYPE III
	3.4	€ 2 100	TYPE III
	3.5	€ 3 650	TYPE VI
	3.6	€ 2 100	TYPE IV
	3.7	€ 2 100	TYPE III
Nivo 4	4.1	€ 2 100	TYPE III
	4.2	€ 2 100	TYPE III
	4.3	€ 2 100	TYPE III
	4.4	€ 2 100	TYPE III
	4.5	€ 3 650	TYPE VI
	4.6	€ 2 100	TYPE IV
	4.7	€ 2 100	TYPE III
Nivo 5	5.1	€ 2 100	TYPE III
	5.2	€ 2 100	TYPE III
	5.3	€ 2 100	TYPE III
	5.4	€ 2 100	TYPE III
	5.5	€ 3 650	TYPE VI
	5.6	€ 2 100	TYPE IV
	5.7	€ 2 100	TYPE III
Nivo 6	6.1	€ 2 100	TYPE III
	6.2	€ 2 100	TYPE III
	6.3	€ 2 100	TYPE III
	6.4	€ 2 100	TYPE III
	6.5	€ 2 100	TYPE III
	6.6	€ 2 100	TYPE IV
	6.7	€ 2 100	TYPE III
	7.1	€ 3 850	TYPE IIX
	7.2	€ 3 650	TYPE VI
	7.3	€ 2 100	TYPE IV
	7.4	€ 2 100	TYPE III



3. Technische installaties

3.3 Verwarmingsinstallatie

De energiezuinige installaties voor centrale verwarming, warm water productie en ventilatie dragen er mee tot bij dat er voor elk appartement zal voldaan worden aan de bepaling van de EPB-berekening waarbij stedenbouwkundige aanvraag (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) de Netto Energiebehoefte voor Verwarming (NEV) maximaal 15kWh/m².jaar en het Primair Energie Verbruik (PEV) maximaal 45-60 kWh/m².jaar mag bedragen.

De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming en een lucht-water warmtepomp. De buiten-unit van de warmtepomp wordt op het dak geplaatst. Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energiezuinig, milieuvriendelijk en door het gebruik van hernieuwbare energie is er een daling van het E-peil, welke resulteert in een aanzienlijke energiebesparing. Er is daarenboven geen CO² uitstoot meer wat het milieu ten goede komt.

In de berging van het appartement wordt de binnen-unit van de warmtepomp geplaatst in combinatie met een warm water boiler. Het warm-, alsook het koud watercircuit kan per appartement afgesloten worden dank zij een kraan aan de collector. De verwarming wordt in alle ruimtes van het appartement geplaatst, met uitzondering van de berging en het toilet. Aangezien de vloerverwarming zich bevindt in de dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met krimp en uitzetting dat het gevolg zal zijn van de temperatuurverschillen. De Bouwheer behoudt zich het recht om de inplanting van de noodzakelijke zettingsvoegen te bepalen volgens de studie van de technieken.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -8°C.

Living & keuken:	22°C
Douche- en Badkamer:	23°C
Slaapkamers:	18°C

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare thermostaat.

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren, eventueel met uitzondering van de leidingen rond de collector in de berging.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

In geval van wijzigingen van de indeling van het appartement, telt het origineel plan als basis voor verrekening van de eventuele kosten van verhoging van de centrale verwarming (vb. Als één plaats, voorzien à 18°C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de klant).

3. Technische installaties

3.4 Keukeninstallatie

Voor elk type van appartement is er een volledig ingerichte keuken inbegrepen van hoogwaardig materiaal met inox spoelbak en elektrische toestellen. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

De particuliere handelswaarden voor de volledige keuken (excl. BTW) van de appartementen worden weergegeven in de overzichtelijke onderstaande tabel.

Residentie MAHONIA

	Appartement Nr	Handelswaarde (excl. BTW)	Type Keuken
Nivo 0+1	0.1	€ 6 412	TYPE 7
	0.2	€ 6 486	TYPE 11
	0.3	€ 6 486	TYPE 11
	0.4	€ 6 486	TYPE 11
	0.5	€ 6 486	TYPE 11
	0.6	€ 6 412	TYPE 7
Nivo 2	Penthouse L	€ 6 403	TYPE 16
	Penthouse L - R	€ 6 310	TYPE 17

Residentie ARALIA

	Appartement Nr	Handelswaarde (excl. BTW)	Type Keuken
Nivo 0	B2 0.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 0.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 0.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 0.8	€ 5 160	TYPE 5A
	B2 0.9	€ 5 019	TYPE 6
Nivo 1	B2 1.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 1.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 1.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 1.8	€ 4 857	TYPE 5B
	B2 1.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 1.10	€ 4 836	TYPE 15
	B2 1.11	€ 5 019	TYPE 6
Nivo 2	B2 2.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 2.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 2.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 2.8	€ 4 857	TYPE 5B
	B2 2.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 2.10	€ 4 836	TYPE 15
	B2 2.11	€ 5 019	TYPE 6
Nivo 3	B2 3.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 3.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 3.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 3.8	€ 4 857	TYPE 5B
	B2 3.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 3.10	€ 4 836	TYPE 15
	B2 3.11	€ 5 019	TYPE 6
Nivo 4	B2 4.1	€ 6 533	TYPE 4
	B2 4.2	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.3	€ 5 432	TYPE 18
	B2 4.4	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.5	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.6	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.7	€ 5 496	TYPE 2
	B2 4.8	€ 6 533	TYPE 4
	B2 4.9	€ 5 019	TYPE 6
	B2 4.10	€ 5 019	TYPE 6

Residentie MAGNOLIA

	Appartement Nr	Handelswaarde (excl. BTW)	Type Keuken
Nivo 0	B3.01	€ 5 076	TYPE 12
	B3.02.	€ 5 076	TYPE 12
	B3.03.	€ 6 193	TYPE 3
Nivo 1	B3 1.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 1.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3.1.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 1.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 1.5	€ 5 716	TYPE 1
Nivo 2	B3 2.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 2.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 2.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 2.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 2.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 2.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 2.7	€ 5 657	TYPE 9
Nivo 3	B3 3.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 3.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 3.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 3.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 3.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 3.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 3.7	€ 5 657	TYPE 9
Nivo 4	B3 4.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 4.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 4.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 4.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 4.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 4.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 4.7	€ 5 657	TYPE 9
Nivo 5	B3 5.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 5.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 5.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 5.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 5.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 5.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 5.7	€ 5 657	TYPE 9
Nivo 6	B3 6.1	€ 5 840	TYPE 14
	B3 6.2	€ 5 484	TYPE 13
	B3 6.3	€ 5 496	TYPE 2
	B3 6.4	€ 5 496	TYPE 2
	B3 6.5	€ 6 489	TYPE 10
	B3 6.6	€ 6 532	TYPE 8
	B3 6.7	€ 5 657	TYPE 9
Nivo 7	B3 7.1	€ 6 193	TYPE 3
	B3 7.2	€ 6 489	TYPE 10
	B3 7.3	€ 6 532	TYPE 8
	B3 7.4	€ 5 657	TYPE 9

Volgende toestellen zijn in alle keukens standaard inbegrepen:

- anderhalve spoelbak met mengkraan in inox
- conventionele elektrische inbouwoven
- motorische dampkap met recuperatie (min. 2 zuigsnelheden) en verlichting
- inbouw vitro- keramische kookplaat
- geïntegreerde koelkast voorzien van een diepvriesvak met zelfde voorplaat als kastdeuren.
- inbouw vaatwasser

Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits verrekening.



3. Technische installaties

3.5 Telefonie, distributie en Internet

Leefruimte

Eén aansluitpunt voor kabel-distributie.
Twee aansluitpunten voor UTP/internet.

Grootste slaapkamer

Eén aansluitpunt voor kabel-distributie.
Twee aansluitpunten voor UTP/internet.

Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier.
De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

Videofoon

Belplaat en camera zijn voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal. De videofoon is bedienbaar vanuit elk appartement. Een herhaalbord wordt voorzien aan de poorten.

3.6 Liftinstallaties

De lift gaat van de ondergrondse parking tot en met de hoogste verdieping en is voorzien voor maximum 8 personen. De liften worden uitgerust met een alarm- en telefooninstallatie conform de huidige richtlijnen.

De lift wordt decoratief aangekleed met spiegel, handgreep, bedieningspaneel en een vals plafond met verlichting volgens keuze van de architect en de bouwheer. De vloerbekleding van de lift is deze van de gemeenschappelijke gelijkvloers inkomhal.

3.7 Parking onder- en bovengronds

De ondergrondse parking bevindt zich onder alle appartementen van de residenties en is toegankelijk via de liften of trappen. In de ondergrondse parking zijn er autostaanplaatsen, privatieve bergingen en technische lokalen ondergebracht. De fietsenbergingen bevinden zich ondergronds en bovengronds. De vuilnisbergingen zijn ondergronds geïntegreerd in het gebouw.

De vloeren worden uitgevoerd in grijs gepolierd beton, de wanden in vlak beton of vol gevoegd metselwerk. Alleen de lifthallen in de ondergrond zijn voorzien van geschilderd pleisterwerk op de muren en het plafond. De deuren in de ondergrondse gemene delen worden volledig geschilderd - uitgezonderd de bergingdeuren - volgens de keuze van de architect.

De toegang tot de parking zal voorzien worden van een gemotoriseerde poort met een individuele afstandsbediening en sleutelcontact. De poort sluit automatisch na detectie van de passage van het voertuig door de poort of na een in te stellen tijd. Bovenaan en onderaan de helling, die toegang verschaft tot de ondergrondse parking, wordt een waarschuwingslicht voorzien die aanduidt wanneer er tegenliggers zijn.

Per ondergrondse parkeerplaats wordt er één individuele afstandsbediening voorzien. Op de wanden van de parkinginrit, boven de garagepoort en in de ondergrondse parking worden verlichtingspunten met armaturen voorzien volgens de keuze van de (landschaps) architect.





Algemeen

4.1 Ereloon architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijziging van de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, rechtstreeks te regelen tussen de aannemer en de klant.

4.2 Materialen, handelswaarde en wijzigingen

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen. Bijvoorbeeld: indien men tegels zou aankopen bij een groothandelaar wil “handelswaarde” zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

De koper kan eventueel andere materialen kiezen die niet worden aangeboden in dit standaardbestek (enkel bij de door de aannemer aangestelde leverancier), maar de aannemer kan hiervoor een supplement aanrekenen en een verlenging van de contractuele uitvoeringstermijn vragen. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing. Deze min- of meerwerken moeten verrekend worden met de aannemer.

De koper zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de aannemer om zijn keuzes aangaande de tegels, sanitair en keuken, verwarming, binnendeuren, enz... te laten worden, dit bij de door de aannemer aangestelde leveranciers. Hij dient de termijnen hieromtrent stipt te respecteren.

4.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie, warmtenet) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Deze aansluitingen worden gerealiseerd door de bouwheer ten voordele van de klant en worden aan de klant verrekend. Ook het eigen werk van de bouwheer ten behoeve van deze nutsvoorzieningen, zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen, gebeurt op kosten van de koper.

4.4 Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag enkel de werf bezoeken mits hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider. De koper dient hiervoor een afspraak te maken met de klantenbegeleider.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers dienen zich te schikken naar het plaatselijk bouwplaatsreglement. De aannemer/bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.



4. Algemeen

4.5 Werken uitgevoerd door derden, ten laste van de koper, of door de koper zelf

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffende appartement. De eigen werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de werken hinderen.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/bouwheer (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/bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

4.6 Wijzigingen tijdens de bouwwerken

Indien de koper veranderingen aan het appartement aanbrengt of laat aanbrengen door de aannemer op zijn verzoek en er daardoor niet meer wordt voldaan aan de geldende normen en verordeningen, dan is de koper hiervoor alleen aansprakelijk en vrijwaart hij hiervoor de verkoper.

Dit verkooplastenboek is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normering en normen die van kracht worden tijdens de constructie en die niet bekend waren op datum van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de Kopers.

De aannemer en bouwheer behouden zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en het concept van het gebouw. De koper kan hiervoor geen enkele aanspraak maken op een minwaarde.

De verkoopplannen dienen als indicatief beschouwd te worden. De vaste en losse meubilering en toestellen (ook op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning) zijn ter illustratie.

4.7 Algemeen

4.7.1 Subsidies

De bouwheer is gerechtigd om subsidies voor de woonst aan te vragen voor eigen rekening.

4.7.2 Maat- en oppervlakteaanduidingen

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe van maximaal 5% tot ten opzichte van de werkelijke toestand. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De gebruikte meetcode is volgens de "Richtlijnen voor opmetingen in België" van BACS, Bruto Uitwendige Oppervlakte.

4. Algemeen

4.7.3 Zettingen

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 of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.

Volgens de Belgische norm wordt voor het plaatsen van de vloeren rekening gehouden met krimp en uitzetting dat het gevolg kan zijn van de temperatuurverschillen en zetting van het gebouw. De bouwheer behoudt zich het recht om de inplanting van de noodzakelijke zettingsvoegen te bepalen in de afgewerkte vloeren volgens de technische specificaties.

4.7.4 Toleranties

Wat betreft de toegelaten toleranties wordt verwezen naar de technische voorlichtingen van het WTCB.

4.7.5 Prioriteit van de documenten

De beschrijving in dit verkooplastenboek heeft voorrang op de verkoopplannen.

4.7.6 Voorlopige oplevering

Minimaal 2 weken voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip.

Het gebouw en de appartementen worden schoon opgeleverd.

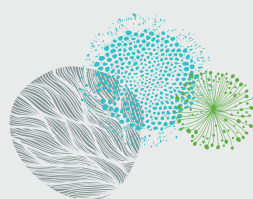
Dit bestek bestaat uit 21 pagina's en wordt als bijlage aan de verkoopsovereenkomst gehecht.

Voor akkoord dd. / /

Bouwheer

Koper

Architect



ananda
for a happy life

ananda-residence.be

Ankerstraat, 1120 Brussel



DEVELOPMENT
COORDINATION
BELGIUM

— BLOEIENDE BUURTONTWIKKELINGEN —

dcbelgium.be