

THUIS AAN HET WATER

RESIDENTIE BELLEWATER



Verkooplastenboek appartementen RESIDENTIE BELLEWATER

Bouwplaats:	Museumstraat 100-102	9881 BELLEM
Bouwpromotor :	MEVACO Bouwbedrijf – Durmelaan 6	9880 AALTER
Ontwerp:	ARKS Architecten – Valkestraat 5	9880 AALTER
Ingenieur stabiliteit:	Studiebureau Calcul – Kasseide 98	9400 LIEFERINGE
Klantencoördinatie:	MEVACO Bouwbedrijf – Durmelaan 6	9880 AALTER
Verkoop:	ALTRO VASTGOED – Stationsstraat 25	9880 AALTER

INHOUD

OVER RESIDENTIE BELLEWATER	5
Wonen in BELLEM.....	5
Ruime en lichtrijke appartementen	5
Eigentijdse uitstraling	5
Gezellig dorp met goede verbindingen	6
Ecologisch Project	6
Lagere Energiefactuur	6
INTERESSANTE INFORMATIE	7
Ontwerp- en Bouwteam	7
Uitvoering & planning van de werken	7
Basisakte	8
LASTENBOEK	9
Concept van het gebouw	9
Algemene werken - Ruwbouw en Winddichte uitvoering	10
Inrichten van de bouwplaats	10
Afbraakwerken - Grondwerken – uitgravingen – grondopruiming	10
Funderingen	10
Rioleringen.....	11
Bouwwerken in beton en staal	11
Metselwerken	12
Gevelmaterialen	12
Buitenschrijnwerk	12
Isolatie – Algemeen	13
Dakopbouw – lood- en zinkwerk - dakbedekking.....	13
Terrassen.....	14
Verluchting en ventilatie	14
Brandbeveiliging.....	14

VERKOOPLASTENBOEK

Kokers en Leidingen	14
Buitenaanleg	15
Gemeenschappelijke delen – Binnenafwerking.....	16
Bevloeringen.....	16
Binnenschrijnwerken	16
Pleister- en Schilderwerken	16
Diverse afwerkingen	17
Lift	17
Elektrische installatie.....	17
Sanitaire installatie	19
Videofoon- en Belinstallatie.....	19
Privatieve delen - Binnenafwerking.....	19
Bevloeringen.....	19
Pleisterwerken.....	21
Binnenschrijnwerken	21
Elektrische Installatie.....	22
Sanitaire installatie	25
Verwarmingsinstallatie	26
Ventilatie.....	27
Brievenbus, videofoon en deuropener.....	27
Individuele kelderbergingen	28
Autostaanplaatsen	28
Garageboxen	28
Algemene verkoopvoorwaarden.....	30
Principe - plannen	30
Voorlopige en definitieve oplevering van de privatieve delen	30
Voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen.....	31
Verkoopprijs.....	32



VERKOOPLASTENBOEK

Wederzijdse verbintenissen van partijen.....	32
Wijzigingen.....	32
Materialen	33
Plannen en Coördinatie	34



OVER RESIDENTIE BELLEWATER

WONEN IN BELLEM

Thuis aan het water, in alle rust – en toch verrassend dichtbij.

RESIDENTIE BELLEWATER is een eigentijds woonproject dat zich bevindt in Bellem, een charmante deelgemeente van Aalter, aan de oevers van het kanaal Gent-Brugge. Dit stijlvolle hoekgebouw onderscheidt zich door hoogstaande, hedendaagse Architectuur met duurzame materialen en een slimme indeling van lichtrijke appartementen. **RESIDENTIE BELLEWATER** bestaat uit 1 gebouw van 3 bouwlagen en een ondergrondse kelderverdieping. Het gebouw omvat een gelijkvloerse handelsruimte en 11 comfortabele 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen, waarvan 4 appartementen op het gelijkvloers, 5 appartementen op de eerste verdieping en 2 ruime appartementen op de tweede verdieping.

RESIDENTIE BELLEWATER wordt vooral kenmerkend door haar locatie. Deze rustige woonlocatie aan het water biedt zowel zichten vanop het ruime terras op het kanaal Gent-Brugge als op de zuid-west gerichte binnentuin. Terwijl u in alle rust aan het water woont is de residentie op een steenworp verwijderd van het charmante dorpsplein van Bellem. Bovendien is de bereikbaarheid optimaal: met een eigen treinstation (lijn Gent-Brugge) én vlotte aansluiting op de E40 bent u zo in Gent, Brugge of zelfs Brussel.

Rust primeert in deze residentie. Het is de perfecte uitvalsbasis waar ontspanning, wooncomfort en bereikbaarheid samenkomen. Een plek waar u thuis komt, elke dag opnieuw.

RUIME EN LICHTRIJKE APPARTEMENTEN

RESIDENTIE BELLEWATER is ontworpen met het oog op maximaal wooncomfort: het biedt grote raampartijen ter hoogte van de leefruimtes die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, terwijl het uitzicht varieert van het rustgevend kanaal aan de voorzijde tot de zonnige, zuidwestgerichte binnentuin aan de achterzijde. De leefruimtes zijn steeds geconnecteerd met het ruime terras.

Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Ter hoogte van de straatzijde wordt de tweede verdieping gekenmerkt als teruggetrokken verdieping met een hellend dak, met terrassen zowel gericht op het water en de zonnige binnentuin.

EIGENTIJDSE UITSTRALING

De appartementen bieden een overvloed aan ruimte en flexibiliteit. Als je besluit om op plan te kopen, krijg je de mogelijkheid om te schuiven met niet-dragende muren, waardoor je een woning kunt creëren die volledig aan jouw wensen voldoet. Voor de afwerking heb je de keuze uit een scala aan hoogwaardige materialen.

Je wordt uitgenodigd om de showrooms van onze geselecteerde leveranciers te bezoeken, waar je kunt kiezen uit een assortiment sanitaire toestellen, de configuratie van de keuken en een breed gamma aan vloerbekledingen. Dit alles wordt gedaan onder de vakkundige begeleiding van onze ervaren Klantencoördinator Lieselot. Zo zorgen we ervoor dat jouw nieuwe thuis perfect aansluit bij jouw persoonlijke smaak en levensstijl.

GEZELLIG DORP MET GOEDE VERBINDINGEN

Dankzij de uitstekende bereikbaarheid van de belangrijkste verkeersassen, zoals de N44 en de E40, ben je snel verbonden met de bredere regio, sta je op een mum van tijd in steden zoals Gent, Brugge of rij je verder richting de kust of het binnenland. Ook met de fiets zit je goed: de residentie ligt aan een populaire fietsroute langs het kanaal Gent-Brugge, waardoor je vlot en veilig naar naburige steden fietst.

Daarnaast biedt Bellem alles wat je nodig hebt voor een comfortabele levensstijl. Op wandel- of fietsafstand vind je een school, sportfaciliteiten, een jeugdbeweging, een ontmoetingscentrum, openbaar vervoer en volop groen met natuur en bos in de buurt. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen zonder in te boeten aan bereikbaarheid of voorzieningen.

ECOLOGISCH PROJECT

RESIDENTIE BELLEWATER streeft naar een wereld zonder CO₂-uitstoot inzake verwarming en passieve koeling, met gebruik van een geothermische warmtepomp voor zowel de kamerverwarming als voor het opwarmen van water. Dit resulteert in een aangenaam wintercomfort en de mogelijkheid tot passieve koeling in de warmere maanden. In combinatie met zonnepanelen leidt dit tot een positieve impact op het E-peil van het gebouw.

De appartementen worden gebouwd volgens de recentste energienormen, met aandacht voor duurzaamheid en energie-efficiëntie.

LAGERE ENERGIEFACTUUR

De warmte wordt rechtstreeks gewonnen uit de aardwarmte via diepteboorings van meer dan 100 meter diepte, waardoor het gebruik van aardgas volledig wordt vermeden. De warmtepomp zorgt voor een efficiënte overdracht van deze warmte naar het gebouw, wat resulteert in een aangenaam binnenklimaat zonder dat er externe energiebronnen nodig zijn.

Mits zonnepanelen kan deze aanpak leiden tot een hoger rendement en een lagere energierekening. Op deze manier streven we naar duurzame oplossingen die niet alleen voordelig zijn voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van onze Kopers.



INTERESSANTE INFORMATIE

ONTWERP- EN BOUWTEAM

Dit lastenboek geeft een gedetailleerde beschrijving van de werkzaamheden met betrekking tot de appartementen van **RESIDENTIE BELLEWATER**. Hierin worden de specifieke vereisten, materialen en uitvoeringsmethoden voor elk aspect van het project omschreven, inclusief maar niet beperkt tot de constructie van de parkeerkelder, de indeling en de afwerking van de appartementen, evenals alle technische installaties en voorzieningen die worden geïmplementeerd. Dit lastenboek vormt een leidraad voor aannemers en betrokken partijen om de werken op een consistente manier uit te voeren volgens de vooropgestelde normen en specificaties.

De Architect bepaalt “de look en feel” van het project. In het bijzonder kunnen voor de gemeenschappelijke delen wijzigingen op onderstaande nog door hem bepaald worden. De Architect en Promotor behouden het recht om wijzigingen aan het concept aan te brengen. Deze aanpassingen moeten echter worden uitgevoerd in de geest van dit lastenboek. De opgelegde kwaliteitsnormen moeten te allen tijde worden nageleefd, en eventuele aanpassingen mogen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van het project.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen van de leverancier voorrang hebben.

RESIDENTIE BELLEWATER is een ontwerp van het Architectenbureau ARKS.

Ontwerpers : ARKS Architecten
Valkestraat 5
9880 AALTER

De berekeningen van de stabiliteit, de funderingen en de volledige structuur in gewapend beton, worden uitgevoerd door het Ingenieursbureau Studiebureau Calcul. Alle structuurwerken worden uitgevoerd overeenkomstig de uitvoeringsplannen, opgemaakt door het Studiebureau.

Stabiliteit : Studiebureau Calcul
Kasseide 98
9400 LIEFERINGE

Het EPB-verslag wordt opgemaakt door AMIB. Zij zorgen ook voor de veiligheid van onze medewerkers.

EPB/VC/Ventilatie : AMIB
Hof Van Praet 5
9880 AALTER

UITVOERING & PLANNING VAN DE WERKEN

De werken worden uitgevoerd door de Aannemer “MEVACO BOUWBEDRIJF n.v.” met uitgebreide financiële garanties. De Aannemer-Promotor voldoet aan alle geldende wetgevingen. Wij beschikken over een erkenning in categorie D klasse 7, een registratie-attest en een VCA-attest, wat aangeeft dat alle veiligheidsmaatregelen tijdens de bouw strikt worden nageleefd.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Wet Breyne, waarbij de Koper over alle wettelijke garanties beschikt. De Wet Breyne wordt toegepast op de constructies.

VERKOOPLASTENBOEK

Tijdens het bouwproces wordt u bijgestaan door onze Klantencoördinator Lieselot.

Contactpersoon : Lieselot Van Den Driessche
Tel. 09/325.73.52
e-mail: lvandendriessche@mevaco.be

Door het College van Burgemeester en Schepenen van Aalter, werd op 29/07/2024 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van 1 meergezinswoning gelegen in Museumstraat 100-102.

Dossier Stedenbouw : OMV_2024013168

De werken worden in één doorlopende fase uitgevoerd. De totale uitvoeringstermijn bedraagt 400 werkbare dagen. Startdatum van de werken wordt genomen bij het gieten van de vloerplaat kelder.

De Voorlopige Oplevering zal plaats vinden zonder de uitvoering van de buitenaanleg en de omgevingswerken. De aanleg van de tuinen worden uitgevoerd binnen één jaar na de Voorlopige Oplevering van de gemene delen van de residentie (afhankelijk van het seizoen van de Voorlopige Oplevering kan een marge van 6 maanden worden genomen voor de werken aan tuin/ groenwerken).

BASISAKTE

De basisakte van **RESIDENTIE BELLEWATER** wordt opgemaakt door notaris Van der Auwermeulen te Lievegem.

De kosten voor het opmaken van de basisakte en kosten landmeter zijn ten laste van de Kopers. De kosten voor opmaak van de basisakte bedragen 950 € exclusief B.T.W. per appartement, 250 € exclusief B.T.W. per staanplaats/garagebox en 150 € exclusief B.T.W. per berging. De kosten landmeter bedragen 400 € exclusief B.T.W. per appartement.



LASTENBOEK

CONCEPT VAN HET GEBOUW

RESIDENTIE BELLEWATER bestaat uit 1 gebouw en beschikt over een ondergrondse parkeerkelder met 11 autostaanplaatsen en 2 garageboxen. Ondergronds is er ook plaats voor 11 privatieve bergingen, een aparte berging voor de handelsruimte en 34 fietsenplaatsen.

Voor de bezoekers van de handelsruimte zijn er 8 fietsenplaatsen voorzien op het gelijkvloers, ter hoogte van het terras van de handelsruimte.

Op het gelijkvloers is de handelsruimte gelegen samen met 4 gelijkvloerse appartementen. Op de eerste verdieping zijn er 5 appartementen gelegen en op de tweede, teruggetrokken verdieping 2 ruime appartementen.

De groene binnentuin wordt sterk betrokken bij het project. Zo zijn de trap- en liftkernen bereikbaar via paden doorheen deze tuin.

In de kelder:

- ❖ Een inrit met (fiets)trap naar de kelder via de Museumstraat
- ❖ De rijweg naar de parkeerplaatsen en afgesloten garageboxen
- ❖ De gedeelde fietsenbergingen
- ❖ Tellerlokalen voor nutsvoorzieningen
- ❖ De trap naar gelijkvloers
- ❖ De toegang naar de liften
- ❖ De afgesloten garageboxen
- ❖ De open staanplaatsen auto
- ❖ Het sas en de bergingen
- ❖ De aparte berging van de handelsruimte met aparte toegang
- ❖ De vuilnisberging

Gelijkvloers:

- ❖ De appartementen: 4 appartementen met terrasruimte
- ❖ De handelsruimte met buitenterras achteraan
- ❖ De fietsenstaanplaatsen voor de handelsruimte
- ❖ De zone voor brievenbussen ter hoogte van fietsstaanplaatsen (de plaatsing en de uitvoering gebeurt conform de richtlijnen van bpost)
- ❖ Het toegangspoortje tot de gemeenschappelijk tuin, ter hoogte van de brievenbussen met videofoon.
- ❖ De toegangsdeur ter hoogte van de traphallen met haarhaalbord videofoon
- ❖ De toegang naar de liften en de trappen naar nivo -1 en +1
- ❖ De wadi, de tuin en groenvoorzieningen

Verdieping +1:

- ❖ De trapzaal
- ❖ De trap naar nivo 0 en +2 en de lift.
- ❖ De appartementen: 5 appartementen met terrasruimte

Verdieping +2:

- ❖ De trapzaal
- ❖ De trap naar nivo +1 en de lift.
- ❖ De appartementen: 2 appartementen met terrasruimte

Dak:

- ❖ Gedeeltelijk hellend dak ter hoogte van de straatzijde (Vaart-Zuid), overige daken zijn platte daken
- ❖ De zone voor technische installaties, zonnepanelen
- ❖ Specifieke zone voor technieken handelsruimte, ook beschreven in de basisakte

Gemeenschappelijke – privatieve delen:

Naast de gebruikelijke gemeenschappelijke en privatieve delen, hierboven vernoemd en tevens beschreven in de basisakte, beschikt elke eigenaar over:

- ❖ een brievenbus
- ❖ een videofoon (1 ter hoogte van het poortje aan de brievenbussen, en 1 herhaalbord ter hoogte van de inkomdeur trapthal)
- ❖ individuele tellers voor nutsvoorzieningen

ALGEMENE WERKEN - RUWBOUW EN WINDDICHTS UITVOERING

INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

Er wordt een voorlopige werfafsluiting geplaatst, conform de opgelegde bepalingen en gemeentelijke voorschriften. Deze zal onderhouden worden tot het einde van de werken en daarna verwijderd worden.

Het gezondheids- en veiligheidsplan, dat regelmatig gecontroleerd wordt tijdens de plaatsbezoeken, wordt uitgevoerd conform de verslaggeving van de Veiligheidscoördinator. Enkel de Promotor heeft het recht tijdens de werkzaamheden publiciteit aan te brengen.

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de omgevingsvergunning.

In functie van de grondwaterstand wordt een bronbemaling uitgevoerd ten behoeve van het grondverzet en de ondergrondse werkzaamheden.

AFBRAAKWERKEN - GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING

De nodige sloopwerken voor de realisatie van het project zijn eerder met de grootste zorg uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met de geldende veiligheidsvoorschriften. Alle afbraakmaterialen zijn op reglementaire wijze van de werf afgevoerd.

De werf zal gedurende het hele proces worden onderhouden. Afval en restmateriaal zullen volledig worden verwijderd vóór de Voorlopige Oplevering van de werken.

De grondwerken omvatten de uitgravingen en aanvullingen die nodig zijn voor het uitvoeren van de funderingen, de kelder en de rioleringen.

FUNDERINGEN

De funderingen en het afschoren van de grond worden uitgevoerd conform de studie van de Stabiteitsingenieur, die het type, de afmetingen en de samenstelling van de funderingen bepaalt.

De ondergrondse parkeerkelder en de inrit naar de kelder worden uitgevoerd in een ter plaatse gestorte constructie van vloerplaten, wanden, kolommen en balken. De kelder is voorzien in een waterdichte uitvoering, deze waterdichtheid beantwoordt aan klasse 1 volgens NBN EN 1992-33. Op de plaatsen waar het noodzakelijk is, wordt de nodige thermische isolatie voorzien volgens de voorschriften van het EPB-verslag.

De vloer van de kelder wordt gepolijst afgewerkt in betongrijze kleur en voorzien van een slijtlaag op basis van kwarts en cement. De vlakheid zal beantwoorden aan de voorschriften van het WTCB. Om slipgevaar te voorkomen wordt de vloer van de inrit geborsteld. Barsten in de gepolierde betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen, maar kunnen geenszins verhaald worden op de Promotor.

De kelder houdt rekening met de nodige voorzieningen zoals branddeuren, verluchttingsroosters, toegangen enz. zoals beschreven in het verslag van de brandweer.

RIOLERINGEN

De rioleringen en de aan- en afvoerleidingen van sanitair water maken deel uit van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Alle afvoerleidingen in de schachten van het gebouw worden uitgevoerd in PE of PP en aangesloten op de buitenriolering, die uit PVC-leidingen bestaat. Alle leidingen zijn van het type 'Benor-gekeurd'.

De leidingen worden geplaatst met de vereiste hellingen, hulpstukken, toezichtstukken en ontluchting om een goede werking van het geheel te garanderen. Ze worden aangesloten op de openbare riolering.

De riolering is voorzien van de nodige toezichtputten in PVC voor controle, onderhoud en aansluiting. Alle rioleringsleidingen en -putten zijn voorzien van reukafsluiters en verluchtungen waar noodzakelijk. Conform de bouwvergunning worden de volgende voorzieningen getroffen: regenwaterputten voor het hergebruik van regenwater, septische putten en een wadi. De kosten voor aansluiting op de openbare riolering zijn ten laste van de Koper en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

BOUWWERKEN IN BETON EN STAAL

Alle constructies in gewapend beton worden uitgevoerd volgens de studie van de Stabiliteitsingenieur dat verantwoordelijk is voor de stabiliteit. Waar het constructief mogelijk en zinvol is, worden prefab-betonelementen toegepast. De architectuurplannen zijn in dit verband louter informatief en worden ondergeschikt aan de constructieplannen. Wapenings- en constructiestaal wordt aangebracht conform de stabiliteitsplannen. De toegepaste materialen voldoen steeds aan de geldende normen en aan de berekeningen van het Stabiliteitsingenieur.

Diktes en hoogtes van de betonconstructies kunnen tijdens het bouwproces worden aangepast. Deze aanpassingen gebeuren op basis van de definitieve stabiliteitsberekeningen en/of in functie van de isothermische wapening en bouwnopen, afhankelijk van de gekozen materialen en uitvoeringsdetails.

Beschrijving van de gerekende lasten door de Stabiliteitsingenieur:

- Vaste last aan 200 kg/m²
- Niet dragende binnenmuren à ratio van: 150 kg/m²
- Mobile/verdeelde last: 200 kg/m²
- Maximale gebruiksbelasting van de terrassen is beperkt tot: 300 kg/m² (met inbegrip van terrasafwerking)

METSELWERKEN

Alle metselwerken worden zuiver loodrecht en waterpas uitgevoerd, met inachtneming van de modulatie en tolerantie. Tijdens de uitvoering van de metselwerken worden alle nodige voorzorgen genomen om vochtschade (opstijgend of door neerslag) te voorkomen. Een vochtkerende laag wordt, waar noodzakelijk, in de muren aangebracht. De wanden in ondergrondse kelder, in de technische ruimtes en in de ondergrondse bergingen zijn voorzien in zichtbaar blijvend beton, metselwerk in beton- of snelbouwblokken (meegaand gevoegd, niet geschilderd). Alle bovengrondse dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton of in metselwerken met blokken in kalkzandsteen. Bij metselwerken wordt gekozen voor blokken met de nodige draagkracht en akoestische waarde. Het verwerken gebeurt met mortelspecie of met speciale lijm. Alle woningscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemene delen worden ontdubbeld met toepassing van akoestische isolatie om het normaal akoestisch comfort in het appartement te garanderen. De niet-dragende wanden in het appartement worden uitgevoerd in volle plaasterblokken, cellenbeton, gyproc en/of gelijkwaardig. De muurdikte van de dragende wanden kunnen aangepast worden tijdens het bouwproces conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsplannen.

GEVELMATERIALEN

De buitengevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk en gevelbekledingen volgens de omgevingsvergunning. De kleur en de afwerking van de gevelmaterialen worden bepaald door de Architect, met oog voor esthetiek en harmonie met de omgeving. Het project wordt gekenmerkt met een balkvolume (gelijkvloers + eerste verdieping) in baksteen en een teruggetrokken tweede verdieping in cementvezelleien. De gevelvlakken zijn afwisselend open en gesloten. Ter hoogte van de openingen zijn de terrassen gelegen die gekenmerkt worden door een spijlen balustrade.

BUITENSCHRIJNWERK

De buitenschrijnwerken die toegang geven tot de gemene delen van het gebouw worden uitgevoerd in gelakte aluminium profielen – mono color, kleur volgens keuze Architect. Deze schrijnwerken zijn voorzien in profielen met thermische onderbreking; de beglazing voldoet aan de meest recente glasnormen. De inkomdeuren van de trappenhallen zijn voorzien van een ingebouwd elektrisch slot dat bediend wordt via de videofoon.

De buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen – mono color, kleur volgens keuze Architect. De beglazingen zijn dubbelwandig van het meest recente uitvoeringsprocédé met een U-waarde van 1,0 W/m²K. De beglazingen voldoen aan de bestaande normen inzake veiligheid en zijn voorzien in veiligheidsglas waar noodzakelijk.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurt volgens de regels van de kunst. Aan de binnenzijde worden de dagkanten (van de gemene delen en de appartementen) van de ramen en deuren ingepleisterd. Alle beslagwerk is corrosiewerend, van hoogwaardige kwaliteit en aangepast aan de dimensies van de raamvlakken.

De kleur, de verdeling, het type en de draairichting van het buitenschrijnwerk wordt bepaald door de Architect. Opengangende delen worden bepaald volgens hun functie en waar dit mogelijk is. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met een vlotte reiniging van de ramen.

Deur- en raamdorpels op de begane grond worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. Zonnewerende screens en vliegenhorren zijn niet voorzien in basis en kunnen op vraag, na goedkeuring door de Promotor, aangeboden worden als optie. Mits dit tijdig gebeurt in functie van de planning van de werken. Deze optie zal

leiden tot een meerprijs. Bij de keuze van screens en vliegenhorren moet de uniformiteit van het gebouw steeds gerespecteerd worden. Mogelijk kunnen vliegenhorren en screens niet worden gecombineerd.

De toegang tot de parkeerkelder wordt uitgevoerd in een sectionaalpoort met elektrische motor en sleutelcontact om de sectionaalpoort te bedienen. Er wordt ook 1 afstandsbediening voorzien per parkeerplaats. Naargelang de noodzaak is de poort voorzien van een verluchtingsrooster voor aanvoer van verse lucht. De poort wordt gelakt aan de buitenzijde. Er is in de nabijheid van de sectionaalpoort een aparte deur voorzien. Deze zal dienst doen als aparte toegang tot de kelder, en ook als vluchtweg vanuit de kelder conform de brandvoorschriften.

ISOLATIE – ALGEMEEN

De appartementen voldoen aan de huidige normen op gebied van thermische- en akoestische isolatie. De buitenmuren worden geïsoleerd overeenkomstig het EPB-verslag.

Isolatie tegen opstijgend vocht: ter hoogte van het afgewerkt vloerpeil begane grond wordt in de opgaande muren de nodige voorzorgen genomen voor een waterdichte aansluiting.

THERMISCHE ISOLATIE

Het gebouw voldoet aan de regelgeving op het gebied van Energie Prestatie & Binnenklimaat (EPB). Na de uitvoering wordt een energiecertificaat toegekend die de goede uitvoering bekrachtigt. De thermische isolatie wordt verzekerd door isolatie in de vloeren gelijkvloers, de spouwisolatie, hoog rendementsbeglazing ($U_g = 1.0W/m^2K$) en een geïsoleerde dakstructuur. De isolatie voldoet aan de Belgische norm berekening warmteverliezen door wanden en zal overal goed aansluiten om koudebruggen te vermijden.

AKOESTISCHE ISOLATIE

Het concept van het appartement beantwoordt aan het normaal akoestisch comfort, zoals beschreven in NBN S01-400-01. Teneinde een normaal akoestisch comfort in de appartementen te bekomen, worden de volgende maatregelen genomen :

- ❖ Om de contactgeluiden maximaal te dempen wordt de vloerplaat in gewapend beton geïsoleerd door middel van een zwevende chape.
- ❖ De chape wordt geplaatst op een akoestische isolatielaag; het direct contact met de wanden wordt voorkomen door het plaatsen van een isolatiestrook tegen de wanden.
- ❖ De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en de scheidingswanden met de gemene delen worden opgebouwd in dubbele uitvoering met tussenplaatsing van een laag akoestische isolatie in minerale wol.

DAKOPBOUW – LOOD- EN ZINKWERK - DAKBEDEKKING

De platte daken worden als volgt opgebouwd: van onder naar boven voorzien we een hellingslaag in een niet-isulerende uitvulling, een bitumineus dampscherm, een laag thermische isolatie, een dakdichting in een tweelaags bitumineus systeem. De eindlaag behoort tot de brandklasse B-roof(T1).

Alle noodzakelijke dakafwerkingen zijn inbegrepen : de opstanden met voldoende hoogte, tapbuizen, spuw-ers, dakranden, slabben in lood/zink waar nodig. De regenafvoerbuizen worden deels weggewerkt in de spouw. Afvoeren in de kokers worden waar nodig geïsoleerd. De afvoeren van de terrassen zijn voorzien van tapbuizen en worden waar mogelijk op een niet zichtbare manier aangesloten op de valpijpen.

De trapkoker heeft een brandkoepel in opaal acrylaat en wordt voorzien van de nodige bedieningen, overeenkomstig de voorschriften van het Brandweerverslag.

Alle noodzakelijke dakafwerkingen zijn inbegrepen, de opstanden zijn voldoende hoog, de tapbuizen, en spuwers zijn voorzien, de dakranden in aluminium of beton, de slabben in lood/zink waar nodig, dit alles volgens de keuze van de Architect.

De hellende daken worden opgebouwd volgens een dakopbouw, inclusief isolatie, en dakstructuur overeenkomstig de geldende normeringen. Boven de dakconstructie wordt een waterdicht onderdak geplaatst in plaat of in folie, met inbegrip van de houten tengellatten en panlatten in gedrenkte uitvoering. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakdekking naar keuze van de Architect: vezelcementleien, met inbegrip van de nodige nok- en gevelafwerking.

De daken die de eerste verdieping afdekken worden voorzien van een extensief groendak.

De dakzones zijn voorzien voor de plaatsing van zonnepanelen en technische installaties. Het aantal zonnepanelen is voorzien conform het EPB-verslag.

TERRASSEN

De appartementen op de begane grond hebben een terras met tegels in volle mortel op fundering in gestabiliseerd zand of tegels op tegeldragers. De terrassen op de verdiepen worden afgewerkt met tegels die geplaatst worden op tegeldragers. De tegels worden gekozen door de Architect. De terrassen (met uitzondering van de gelijkvloerse terrassen aan de tuinzijde) zijn voorzien van een spijlen balustrade. De borstweringen voldoen aan de wettelijke normen en bepalingen. De exacte en definitieve vormgeving en kleur wordt bepaald door de Architect.

VERLUCHTING EN VENTILATIE

De ventilatie van het gebouw voldoet aan de EPB-regelgeving en is van het type D. De dampkap in de keuken is van het type recirculatie met koolstoffilter en de eventuele droogkast dient voorzien te zijn van een ingebouwde condensator.

BRANDBEVEILIGING

Het gebouw wordt ontworpen en uitgevoerd in overeenstemming met de geldende wettelijke bepalingen en normen op het gebied van brandveiligheid, om de veiligheid van de bewoners en gebruikers te waarborgen.

KOKERS EN LEIDINGEN

De kokers worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de binnenwanden en voorzien van de vereiste opdelingen conform de geldende normen. Daarnaast worden ze op vloerhoogte zorgvuldig afgedicht om te voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, toe- en afvoerleidingen van en naar de wooneenheden. De inplanting en afmetingen ervan worden gedimensioneerd in functie van ruimte nodig om deze leidingen, kanalen, toe- en afvoerleidingen op een efficiënte manier te kunnen realiseren. De technische schachten zijn schematisch aangeduid op de plannen en zijn te beschouwen als vaste elementen. De dimensies van deze schachten zijn louter informatief en zullen definitief bepaald worden door de onderaannemer technieken in de uitvoeringsfase. Het om bouwtechnische redenen vergroten, verkleinen,

schrapen of verplaatsen van bestaande schachten of het toevoegen van bijkomende schachten, kan geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs.

Afhankelijk van de inplanting en uitvoering worden de kokers uitgerust met thermische isolatie om te voldoen aan de eisen van het EPB-verslag.

De kokers worden voorzien van akoestische isolatie.

BUITENAANLEG

Residentie Bellewater omarmt als het ware het groene binnengebied, dat volledig afgescheiden is van de straat. Vanuit de Museumstraat kan via de overdekte locatie voor brievenbussen en fietsenstalling het groene binnengebied bereikt worden, via een poortje met slot. Dit cilinderslot is compatibel met de hoofdingang en cilinder van het appartement. Dit binnengebied doet ook meteen dienst als toegang tot de trapkernen. Vanuit de overdekte zone leidt een pad de bewoner/bezoeker tot aan de trappenkernen.

De overige oppervlaktes worden voorzien in groenzones en een grote wadi die beantwoordt aan de eisen gesteld in de regenwaterverordening.

De aanplanting van de tuin gebeurt het eerstvolgende plantseizoen volgende op de voltooiing van de bouwwerken, te rekenen vanaf de Voorlopige Oplevering van de gemene delen. Ter hoogte van de aangrenzende percelen zal een groenaanplant voorzien worden dat een groenscherm zal vormen om een zo maximaal mogelijke privacy te bekomen in de groenzone t.o.v. de omliggende percelen. Ter hoogte van de gelijkvloerse terrassen (aan de zijde van de binnentuin) zullen bodembedekkers worden voorzien als buffer t.o.v. de binnentuin. Rondom of in de buurt van de wadi zullen 5 meerstammige, inheemse struiken worden aangeplant. De overige oppervlakte zal worden ingezaaid met gras.

De buitenaanleg, binnen de perceelsgrenzen, wordt uitgevoerd volgens het ontwerp en de materiaalkeuze van de ontwerper, met aandacht voor esthetiek en functionaliteit. Onderhoud van wadi's, hagen, bomen, groen en wegenissen zijn vanaf de Voorlopige Oplevering van de omgevingsaanleg ten laste van de VME.

VERHARDINGEN

De oprit en de rijweg tot aan de inrit van de kelder worden aangelegd in materialen zoals betonklinkers, dolomiet of gelijkwaardig, naar keuze van Architect. Alle verharding wordt geplaatst op een geschikte onderfundering die zorgt voor stabiliteit en duurzaamheid. We houden rekening met materialen die zoveel als mogelijk waterdoorlatend zijn.

FIETSENSTAANPLAATSEN

De zone voor de bovengrondse fietsenstallingen wordt verhard met een materiaal naar keuze van de Architect. Deze zone wordt in basis niet voorzien van fietsenstandaards. Dit is ten laste van de handelsruimte.

De ondergrondse fietsenstallingen worden voorzien van fietsenstandaards, ten laste van de Promotor.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – BINNENAFWERKING

De inrichting van de gemeenschappelijke delen gebeurt op advies en keuze van de Architect. De materialen worden verwerkt tot een harmonieus geheel.

BEVLOERINGEN

De vloeren in de gemeenschappelijke ruimtes worden afgewerkt in hoogwaardige slijtvaste en onderhoudsvriendelijke keramische tegels met aangepaste plinten volgens keuze van de Architect. Er wordt een ingewerkte vloermat voorzien aan de inkomdeur. De aan- en optreden van de trappen van de gemeenschap worden bekleed met een afwerking in marmermozaïek of gelijkwaardig.

De vloer van de parkeerkelder wordt uitgevoerd in gepolijst beton, met slijtlaag op basis van kwarts/cement, kleur beton grijs. De inrit wordt uitgevoerd in 'half gepolijst' of 'geborsteld' beton.

De vluchttrap ter hoogte van de traphal vanuit de kelder zal worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton of gelijkwaardig, trapneuzen worden voorzien van een antislipstrook en/of -neus.

BINNENSCHRIJNWERKEN

De binnendeuren zijn van het type 'half-massieve' schilderdeur met standaardbreedtes en een deurbladhoogte van 2,115m. Ze worden geplaatst in kassamenten en omlijstingen. De deurkrukken en slotplaten hebben een inox-look.

De toegangsdeuren van de appartementen zijn schilderdeuren van het brandwerende type 'EI30', voorzien van een driepuntssluiting en een cilinderslot met sleutel die compatibel is met de hoofdinkomdeur. Toegangsdeuren van de appartementen zijn voorzien van een spionoog.

De trappen worden afgewerkt met balustrades en handgrepen in staal of gelakt aluminium, conform de geldende normen en naar keuze van de Architect.

De toegangsdeuren naar de traphallen en tellerlokalen worden uitgevoerd als schilderdeuren. Indien nodig voldoen deze aan de brandwerende specificaties 'EI30' of 'EI60', afhankelijk van de vereisten volgens de brandwetgeving.

PLEISTER- EN SCHILDERWERKEN

De muren en plafonds in technische ruimtes, bergingen, fietsenbergingen en garages blijven zichtbaar in zichtbaarblijvend beton of opgetrokken in betonblokken, meegaand opgevoegd. Deze muren en wanden worden niet afgewerkt of geschilderd, met uitzondering van de muren van de traphal van de appartementen.

Alle muren van sassen, gangen, trappen en plafonds op het gelijkvloers en de verdiepingen die tot de gemeenschappelijke delen behoren, worden bepleisterd en geschilderd. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

De binnendeuren die tot de gemeenschappelijke delen behoren, worden dubbelzijdig geschilderd. De toegangsdeuren van de appartementen worden enkelzijdig geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke delen.

De metalen panelen rondom de liftdeuren op alle verdiepingen worden geschilderd. De kleuren van alle schilderwerken worden bepaald door de Architect.

DIVERSE AFWERKINGEN

De open staanplaatsen in de kelder worden afgelijnd met vloerverf en voorzien van een nummer. In de gemeenschappelijke fietsenruimtes (in de kelder) worden fietsen standaard voorzien.

LIFT

In de residentie worden elektrische personenliften zonder machinekamer geïnstalleerd. De liften hebben een capaciteit van 630 kg of maximaal 8 personen. De lift is uitgerust met alle noodzakelijke veiligheidssystemen, waaronder een spiegel, handgreep, noodverlichting, alarmknop en -bel aan de binnenzijde. De liften voldoen aan de geldende normen en voorschriften.

De liftdeuren zijn van het type schuifdeuren en voorzien van een beveiligingssysteem met fotocellen. Voor een harmonieuze afwerking wordt de vloer van de lift bekleed met dezelfde keramische tegels als die van de lifthal.

Het algemeen onderhoud van de liftinstallatie valt ten koste van de mede-eigenaars of VME.

De lift zal pas in gebruik kunnen genomen worden na Voorlopige Oplevering van de gemeenschappelijke delen van desbetreffende gebouw en na goedkeuring door een erkend controleorganisme.

Het is verboden de lift te gebruiken om meubels of andere inrichtingen tijdens verhuisbewegingen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie en bijbehorende verlichtingstoestellen worden voorzien in alle gemeenschappelijke delen, waaronder niveau -1, het gelijkvloers en de verdiepingen. De tellers worden geplaatst in de tellerlokalen in de kelder. Voor de gemeenschappelijke delen wordt één of meerdere aansluitingen volgens noodzaak voorzien met een afzonderlijke teller.

Het type verlichtingstoestellen wordt bepaald door de Architect, afgestemd op de toepassing en in harmonie met de architectuur van het gebouw. De verlichtingstoestellen zijn uitgerust met energiezuinige LED-lampen om het elektriciteitsverbruik te beperken. Daarnaast wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van toestellen met ingebouwde detectie om het gebruik verder te optimaliseren.

Omschrijving van de elektrische installatie :

Kelder:

Inrit:

- ❖ volgens voorstel elektriciën

Rijwegen kelder:

- ❖ volgens voorstel elektriciën

Zone fietsenberging:

- ❖ volgens voorstel elektriciën

Zone sas vluchtrap, liftsas:

- ❖ 2 plafondtoestellen met bewegingsdetectie



Zone liftsas:

- ❖ 1 plafondtoestel met bewegingsdetectie

Zone gang naar privatieve bergingen:

- ❖ volgens voorstel elektricien

Lokaal tellers/technische bergingen:

- ❖ 1 plafondtoestel en schakelaar
- ❖ 1 stopcontact
- ❖ Hoofdbord, verdeelbord en tellerbatterij

Vuilnisberging:

- ❖ 1 plafondtoestel met bewegingsdetectie
- ❖ 1 stopcontact

Voeding, aarding en andere:

- ❖ Voeding voor de liften
- ❖ Voeding voor rookkoepels
- ❖ Voeding voor sectionaalpoort van de kelder
- ❖ Telleraansluiting voor de appartementen en gemeenschap
- ❖ Aardingen
- ❖ Voeding pomp vuilwater
- ❖ Voeding voor regenwaterpomp
- ❖ Voedingen voor warmtepomp volgens noodzaak
- ❖ Voeding voor brandcentrale

Noodverlichting:

- ❖ De noodverlichtingstoestellen volgens wetgeving

Gelijkvloers en verdiepingen:

Inkom:

- ❖ Buitengevel: 1 toestel boven inkomdeur (van de trappenhallen) met schemerschakelaar
- ❖ Inkomsas: 2 toestellen met bewegingsdetectie

Trap/lift op de verdiepingen:

- ❖ 2 verlichtingstoestellen met bewegingsdetectie
- ❖ 1 verlichtingstoestel met bewegingsdetectie aan trap tussen de verdiepingen

Noodverlichting:

- ❖ De noodverlichtingstoestellen volgens wetgeving

Omgevingsaanleg/buitenomgeving:

Zone fietsenberging/brievenbussen:

- ❖ volgens voorstel elektricien

Tuinverlichting:

- ❖ volgens voorstel elektriciën

SANITAIRE INSTALLATIE

Onder 1 van de gemeenschappelijke trappen op het gelijkvloers wordt er een dienstkraan op regenwater met uitgietsbak voorzien voor het onderhoud van de gemene delen. Er wordt ook een dienstkraan op regenwater voorzien voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, ter hoogte van de buitengevel aan de gemeenschappelijke tuin. De regenwaterpomp zorgt voor verdeling van het regenwater op dienstkranen in gemene delen maar ook voor de toiletten de wasmachine van de appartementen. De vuilwaterpomp regelt de afvoer regenwater inrit.

VIDEOFOON- EN BELINSTALLATIE

Elk appartement is voorzien van een videofoon, dit is een deurluidspreker met videofonie. Deze staat in verbinding met de console buiten ter van het poortje naar de gemeenschappelijke binnentuin en het herhaalbord naast de gemeenschappelijke inkomdeur. De videofoon is voorzien van een deuropener om het elektrisch slot van het poortje en de buitendeur van in het appartement te openen.

Elk appartement is eveneens voorzien van een belknop aan de toegangsdeur van het appartement.

PRIVATIEVE DELEN - BINNENAFWERKING

BEVLOERINGEN

De vloeropbouw omvat de ondervloer en de vloerafwerking. De thermische en akoestische isolaties zijn reeds vermeld in voorgaande artikels.

De vloer- en wandtegels worden uitgevoerd volgens de keuze van de Koper, in de toonzaal die door de Promotor wordt voorgesteld. De Koper heeft de keuze uit een gamma keramische tegels.

Toonzaal voor keuze van tegels :
 Intercarro
 Xavier De Cocklaan 30
 9830 SINT-MARTENS-LATEM
 T 09 245 22 32

VLOERTEGELS

De vloerbekledingen worden geplaatst volgens de regels der kunst. Ze worden gekleefd op een gewapende cementchape. De vloertegels zijn voorzien in het volledige appartement.

De keramische vloertegels zijn te kiezen uit een gamma van niet-gerectificeerde tegels met particuliere handelswaarde van 40 €/m² (inclusief 21 % B.T.W.) met bijpassende plinten, formaat van de tegels : 60 x 60 cm en houden rekening met een gewone plaatsing met grijze cementvoeg. Keramische plinten worden in alle ruimtes voorzien, voor zover er geen wandtegels voorzien zijn.

Alternatieve plaatsingswijzen, andere tegels dan voorzien als standaard of andere voegkleuren zijn mogelijk mits verrekening.

Parketvloer wordt niet voorzien binnen de vooropgestelde handelswaarde, maar kan mits meerprijs gekozen worden in de desbetreffende toonzaal. Ruimtes in parket worden dan voorzien van standaard MDF plinten.

Bij keuze van parketvloeren wenst de Promotor het volgende nog mee te geven aan de Koper. Parketvloeren kunnen perfect gecombineerd worden met vloerverwarming, al zal de opwarmingsperiode van de ruimte met parketvloer mogelijk langer duren dan bij keramische tegels. Keramische tegels hebben hogere warmtegeleiding dan houten materialen. De keuze voor parket zal evenwel geen afbreuk doen aan de te behalen temperatuur in de verschillende ruimtes, op voorwaarde dat de keuze van het parket werd gemaakt voor het plaatsen van de vloerverwarming.

Kitwerken tussen keramische vloertegel en keramische plint worden steeds voorzien. De voeg tussen keramische plint bovenaan en de wand wordt opgevoegd. Indien er MDF plinten geplaatst worden in combinatie met een keramische vloer (specifiek op vraag van de Koper) zal de voeg tussen vloerafwerking en plint worden opgekit. Indien er MDF plinten geplaatst worden in combinatie met een parket vloer (specifiek op vraag van de Koper) zal de voeg tussen vloerafwerking en plint niet worden opgekit, omdat dit de uitzetting van de houten vloer belemmert. De voeg aan de bovenzijde tussen MDF plint en de wand worden voorzien van een overschilderbare kit.

Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad of de douche niet.

Ter hoogte van technieken die uit de vloer komen in bergingen (toevoeren, afvoeren, collectoren,...) wordt er steeds een sokkel voorzien in afgestroken chape/mortel, afgewerkt met een keramische plint.

MUURBEKLEDING

De plaatsing van de voorziene wandtegels - gewone plaatsing, gekleefd op vlakke muren - is inbegrepen in de prijs. De muurtegels worden gevoegd met witte voegspecie.

In de badkamer worden wandtegels voorzien van vloer tot plafond rondom de douches of rondom het ligbad. De tegels worden gekleefd op de gepleisterde muur met tussenplaatsing van een afdichtingsmat in zacht PE. De aansluitingen op de doucherand en de voegen in de hoeken worden waterdicht opgespoten. De muurtegels zijn te kiezen uit een gamma van niet-gerectificeerde tegels en hebben een particuliere handelswaarde van 35 €/m² (inclusief 21% B.T.W.). We voorzien het formaat 25 x 40 cm met een gewone plaatsing.

Zichtbare kopse kanten van geplaatste wandtegels worden voorzien van een stopprofiel. De voeg tussen het stopprofiel en de wand wordt niet opgekit. Waar de muurtegels rijken tot aan het plafond of aan een wand, wordt de voeg tussen de wandtegels en wand/plafond steeds opgekit. Indien wandtegels tot aan de vloer rijken, zal de voeg tussen de wandtegels en keramische vloerafwerking worden opgekit. Hier wordt geen keramische plint voorzien.

Boven het werkblad van de keuken wordt er geen spatwand voorzien. Een spatwand kan steeds, mits meerprijs, geplaatst worden in muur/wandbetegeling of extra voorzien worden bij het lot van de keukens.

In het toilet zijn er geen wandtegels voorzien.

TERRASBEKLEDING

De terrassen worden als volgt afgewerkt; op niveau gelijkvloers met tegels formaat 45 x 45 cm of 60 x 60 cm in volle mortel op fundering in gestabiliseerd zand of geplaatst op tegeldragers met open voegen. Op de verdiepingen worden de terrassen voorzien van tegels met open voegen, geplaatst op tegeldragers. De tegels worden gekozen door de Architect.

Gedurende de eerste 2 jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen ten gevolge van krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd ten gevolge van doorbuigingen en van verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de Kopers. Zij kunnen bij een volgende decoratie of schilderbeurt door de Kopers hersteld worden.

BINNENSCHRIJNWERKEN

INKOMDEUR

De toegangsdeuren van de appartementen zijn vlakke schilderdeuren met een brandweerstand van EI30. De deuren zijn van het type 'driepuntsluiting', voorzien van een veiligheidscilinder in combinatie met de inkomdeur gemene delen. De slotplaat aan de buitenzijde is niet afschroefbaar. De deur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker in RVS, en aan de binnenzijde is een halve kruk in RVS voorzien. Toegangsdeuren van de appartementen zijn voorzien van een spionoog.

BINNENDEUREN

De binnendeuren in de appartementen zijn tubespaan schilderdeuren. De deuren worden geplaatst in een houten kassament in MDF en afgewerkt met omlijstingen in watervast MDF. De deurbladen hebben een hoogte van 2,115 m met een kruk in inoxlook. Het deurblad, het kozijn en de omlijstingen zijn onbehandeld.

Toonzaal voor de binnendeuren : nog te bepalen

SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de appartementen. Esthetische kit- en voegwerken behoren tot de schilderwerken en worden niet voorzien door de Promotor. Er bestaat de mogelijkheid om het appartement bijkomend te laten schilderen, maar deze werken zullen steeds worden gepland na de Voorlopige Oplevering en zullen onderwerp zijn van een verrekening.

KASTEN EN MEUBILAIR

Behoudens in de badkamer en de keuken zijn er geen vaste kasten noch meubilair voorzien; het meubilair dat op de plannen werd getekend dient louter ter illustratie. Op vraag en mits meerprijs kunnen deze voorzien worden.

VALS PLAFOND

Er zijn geen verlaagde plafonds voorzien in het appartement. In de berging zijn de leidingen op de muren en op de plafonds in opbouw.

Indien, volgens het technisch concept, valse plafonds toch nodig zouden blijken in de privatieven, behoudt de Promotor zich het recht om deze te plaatsen. De Koper zal geen aanspraak kunnen maken op een minwaarde van zijn appartement.

KEUKEN

De keukenkasten zullen worden uitgevoerd volgens detailtekeningen van de keukenfirma. De Koper kan de indeling van de keuken vrij afspreken met de uitvoerder, binnen het voorziene budget. De kasten zijn voorzien van deuren in melamine met ABS-corpus. De deurgrepen zijn in aluminium en worden gekozen. Vuilnisemmer en bestekindeling zijn inbegrepen. Het werkblad is voorzien in laminaatuitvoering. Er is geen spatwand voorzien tegen de muur boven het werkblad. De dampkap is van het type recirculatiedampkap. Kleur en opstelling van de keuken is te kiezen door de Koper.

De totale aankoopwaarde van de keukenmeubelen en keukentoestellen (particuliere handelswaarde en 21% B.T.W. inclusief) bedraagt :

- 11.000 € voor een appartement met 1 slaapkamer
- 13.000 € voor een appartement met 2 slaapkamers
- 14.000 € voor een appartement met 3 slaapkamers
- 17.000 € voor een penthouse appartement

Op vraag van de Koper kan de keuken worden aangepast volgens zijn wens. Desgevallend wordt de prijs aangepast aan het nieuwe ontwerp.

Toonzaal voor keukens :
MAPE NV KITCHEN AND INTERIOR
Urselseweg 51
9910 AALTER
T 09 335 44 77

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en is conform de voorschriften van de stroom leverende maatschappijen en het AREI. Elke individuele installatie wordt gekeurd door een erkende organisatie. De individuele elektriciteitstellers per appartement worden geplaatst in het tellerlokaal of in een hiertoe voorziene ruimte in de algemene delen. De verdeelkasten in de appartementen zijn aangesloten op de teller; zij beschikken over automatische zekeringen en een bijkomende differentiële schakelaar. De installatie wordt afgeleverd zonder de verlichtingstoestellen. De kosten voor de aansluiting op het openbaar net zijn niet inbegrepen in de prijs. Toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten enz. zijn ingebouwd en van het geruisloos schommeltype in kunststof van gekend merk (bv. Niko, Bticino of gelijkwaardig). Alle schakelaars en stopcontacten zijn gekeurd.

Inkom / gang

- ❖ 1 lichtpunt en 2 schakelaars
- ❖ 1 rookdetector
- ❖ 1 deurbel

Zithoek/eethoek

- ❖ 1 lichtpunt en 2 schakelaars
- ❖ 1 lichtpunt en 2 schakelaar
- ❖ 3 enkele stopcontacten
- ❖ 2 dubbele stopcontacten
- ❖ 1 aansluiting RJ45
- ❖ 1 aansluiting coax
- ❖ 1 thermostaatleiding + kamerthermostaat
- ❖ 1 rookdetector
- ❖ 1 videofoonmonitor

Keuken

- ❖ 2 lichtpunten en 2 schakelaars
- ❖ 4 enkele stopcontacten (frigo, oven, dampkap, vaatwas)
- ❖ 1 aansluiting elektrische kookplaat
- ❖ 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad

Slaapkamer 1

- ❖ 1 lichtpunt en 3 schakelaars (waarvan 2 schakelaars ter hoogte van het bed)
- ❖ 1 enkele stopcontact
- ❖ 2 dubbel stopcontacten (aan elke kant van het bed)
- ❖ 1 aansluiting RJ45 + 1 enkele stopcontact

Indien slaapkamer 2 of 3

- ❖ 1 lichtpunt en 2 schakelaars (waarvan 1 schakelaar ter hoogte van het bed)
- ❖ 2 enkele stopcontacten
- ❖ 1 dubbel stopcontact (ter hoogte van het bed)
- ❖ 1 aansluiting RJ45 1 enkele stopcontact

Badkamer

- ❖ 1 lichtpunt en 1 schakelaar
- ❖ 1 dubbel stopcontact
- ❖ 1 voeding badkamermeubel – 1 schakelaar
- ❖ 1 voeding handdoekradiator

Indien badkamer 2

- ❖ 1 lichtpunt en 1 schakelaar
- ❖ 1 dubbel stopcontact
- ❖ 1 voeding badkamermeubel – 1 schakelaar
- ❖ 1 voeding handdoekradiator (optioneel)

Toilet

- ❖ 1 lichtpunt en 1 schakelaar

Berging in appartement

- ❖ 1 lichtpunt en 1 schakelaar
- ❖ 3 stopcontacten
- ❖ 1 stopcontact wasmachine
- ❖ 1 stopcontact droogkast
- ❖ 1 voeding ventilatie
- ❖ 2 stopcontacten voor warmtepomp

Terras voorgevel / terras achtergevel

- ❖ 1 lichtpunt per appartement + verlichtingstoestel volgens keuze Architect
- ❖ 1 schakelaar aan de binnenzijde

Extra lichtpunten of stopcontacten zijn individueel aan te vragen en worden apart verrekend. Dit biedt de Kopers flexibiliteit om aanpassingen te maken aan de elektrische installaties volgens hun specifieke behoeften en voorkeuren. De kosten voor deze wijzigingen worden transparant en duidelijk gespecificeerd.

Uitvoerder van de elektrische installatie: Nog te bepalen

ZONNEPANELEN

In het kader van de EPB-regelgeving worden zonnepanelen voorzien per appartement, in overeenstemming met het voorlopige EPB-verslag. Zonnepanelen dienen binnen de 30 dagen na keuring door de Koper aangemeld te worden bij de netbeheerder.

Standaardvoorziening:

- ❖ Elk appartement wordt standaard uitgerust met twee (2) zonnepanelen van 450Wp, met uitzondering van:
 - Appartement 00.03 wordt standaard uitgerust met drie (3) zonnepanelen van 450Wp
 - Appartement 00.05 wordt standaard uitgerust met vier (4) zonnepanelen van 450Wp
 - Appartement 01.03 wordt standaard uitgerust met drie (3) zonnepanelen van 450Wp
 - Appartement 01.05 wordt standaard uitgerust met drie (3) zonnepanelen van 450Wp

Optionele uitbreiding: Indien de dakoppervlakte dit toelaat, kan de Koper op eigen initiatief en in overleg met de Promotor opteren voor de plaatsing van bijkomende zonnepanelen. Deze uitbreiding:

- ❖ is steeds onder voorbehoud van technische haalbaarheid
- ❖ gebeurt op basis van een vooraf goedgekeurde offerte
- ❖ dient schriftelijk aangevraagd te worden binnen de afgesproken termijn voor de uitvoering van de technieken

De meerprijs voor extra zonnepanelen is niet inbegrepen in de standaard verkoopprijs van het appartement

SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie is aangesloten op een individuele waterteller die geplaatst is in het tellerlokaal. Via de kokers verbindt een waterleiding de waterteller met een collector voor koud water in het appartement. Aan deze collector zijn verschillende aansluitpunten voor koud water in het appartement verbonden.

De productie van sanitair warm water voor badkamer gebeurt door middel van een boiler met een inhoud van 170 liter, en aangesloten op de geothermische warmtepomp.

Een warm watercollector voorziet de aansluitingspunten van warm water.

De toiletten en wasmachine van de appartementen zijn aangesloten op regenwater uit de regenwaterputten van de residentie.

De afvoerleidingen binnen het appartement zijn uitgevoerd in PE of PP en zijn voorzien van een hevel en aangesloten op de sanitaire toestellen.

De volgende aftappunten zijn voorzien :

Keuken :	1 x koud water (vaatwas en spoeltafel), 1 x warm water (spoeltafel)
Berging :	1 x koud water (warmtepomp/boiler), 1x koud regenwater (wasmachine)
WC :	1 x koud water (handwasbak), 1x koud regenwater (toilet)
Badkamer :	2 x koud water (douche en lavabo) en 2 x warm water (douche en lavabo)
WC 2 (indien van toepassing):	1 x koud regenwater (toilet)
Badkamer 2 (indien van toepassing en afhankelijk van opstelling):	2 x koud water (douche en lavabo), 2 x warm water (douche en lavabo) en 1 x koud regenwater (toilet)

De Koper van een appartement kan zelf de indeling kiezen van de badkamer / keuken; voor zover de leidingen nog niet werden geplaatst.

Uitvoerder van de sanitaire installatie: Nog te bepalen

SANITAIRE TOESTELLEN

De keuze van de sanitaire toestellen gebeurt bij een aangeduide leverancier. De sanitaire toestellen maken deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de leverancier en naar de wensen van de Koper. Op de verkoopplannen vindt u een indicatieve indeling van de sanitaire ruimtes. De indeling van de badkamer kan eventueel nog worden aangepast, voor zover de leidingen nog niet werden geplaatst. Wijzigingen kunnen een prijsverrekening tot gevolg hebben.

Het badkamermeubilair en de sanitaire toestellen zijn voorzien voor de particuliere handelswaarde, geleverd en geplaatst. De opgegeven bedragen zijn inclusief 21 % B.T.W.

- 4.000 € voor een appartement met 1 slaapkamer
- 4.500 € voor een appartement met 2 slaapkamers
- 4.750 € voor een appartement met 3 slaapkamers
- 5.000 € voor een penthouse appartement

Toonzaal voor sanitaire toestellen :

LAGO Ruislede
Industriestraat 19
8755 RUISELEDE
T 051 68 82 53

VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming van de appartementen gebeurt met een individuele geothermische warmtepomp. De warmte wordt bekomen uit diepteboringen van minstens 100 m diepte en wordt verdeeld naar de appartementen via een centraal gesloten systeem. De boringen zelf en het gesloten verdeelsysteem behoren tot de gemeenschap. Door het gebruik van vloerverwarming in combinatie met de warmtepomp verkrijgt men een aangenaam comfort in de winter én kan er in de zomermaanden ook passief gekoeld worden. Het verwarmingssysteem is zowel ecologisch verantwoord, als energievriendelijk. Het principe houdt rekening dat men verwarmt met de aardwarmte in de winter, en dat de overtollige warmte in de zomer wordt terug gestuurd in de grond.

De verwarming is van het type vloerverwarming met warmtepomp.

Uitvoerder van de verwarmingsinstallatie : Nog te bepalen

VLOERVERWARMING

De appartementen worden verwarmd met vloerverwarming volgens het nat principe (alle lokalen, uitgezonderd de berging + inkomhal/nachthal). De leidingen van de vloerverwarming worden op de vloerisolatie bevestigd en worden ingewerkt in de chape. De vloerverwarming wordt zodanig gedimensioneerd dat de aanvoertemperatuur tijdens het verwarmingsregime niet hoger wordt dan 35°C. De aanvoertemperatuur volgt een stooklijn die geregeld wordt door een buitenvoeler.

RUIMTEVERWARMING

In de diverse lokalen zullen de volgende temperaturen worden aangehouden bij een buitentemperatuur van -8°C.

- ❖ Badkamer : 22°C
- ❖ Woonkamer : 20°C
- ❖ Hall en keuken : 20 °C
- ❖ Slaapkamers : 18 °C

De configuratie van de vloerverwarming wordt bepaald op basis van een warmteverliesberekening en de hierboven opgegeven te behalen temperaturen in de betrokken ruimtes.

Ieder appartement beschikt over een klokthermostaat. De regeling van de centrale verwarming gebeurt via deze thermostaat geplaatst in de woonkamer. De verwarming van de andere lokalen is ondergeschikt aan deze van de woonkamer. Behalve in de berging + inkomhal/nachthal wordt iedere ruimte in het appartement voorzien van vloerverwarming.

Elke badkamer heeft naast de vloerverwarming in basis ook een bijkomende elektrische handdoekradiator om zo de bovenstaande comforttemperatuur te kunnen garanderen in de badkamerruimte.

PASSIEVE KOELING

De vloerverwarming wordt in de zomermaanden gebruikt om het appartement passief af te koelen op een heel ecologische en economische manier.

WARM WATER PRODUCTIE

De warm waterproductie in de appartementen gebeurt individueel. Elk appartement heeft zijn eigen boiler voor sanitair warm water die wordt verwarmd met de warmtepomp. De boiler heeft een waterinhoud van 170 liter voor opslag van warm water. De aanmaak van warm water heeft steeds voorrang op de vloerverwarming. Voor de douche wordt best een sproeier met een debiet van maximaal 10 l/min gehanteerd.

VENTILATIE

Om te voldoen aan het vooropgestelde E-peil wordt het appartement uitgerust met een ventilatiesysteem D, met recuperatie van warmte waarbij een gezond binnenklimaat wordt gewaarborgd. Op deze wijze wordt de warmte uit de afgevoerde lucht gebruikt om de aangevoerde lucht op te warmen. Dit gesloten ventilatiesysteem zorgt voor de mechanische aanvoer van verse lucht in alle droge ruimtes (woonkamer, slaapkamer(s), bureau) en de mechanische afvoer van lucht in de natte ruimtes (badkamer(s), keuken, berging, toilet).

Door een opening te voorzien onder alle binnendeuren kan de lucht zich verplaatsen door het appartement waardoor schimmels, schadelijke stoffen en vocht geen kans krijgen om zich op te stapelen. Deze minimale opening onderaan wordt bepaald door de Ventilatieverslaggever. De debieten worden voor elke ruimte bepaald volgens de studie van de Ventilatieverslaggever.

De kanalen worden ingestort in de vloerplaat. Waar dit onmogelijk is, behoudt de Promotor zich het recht om deze weg te werken door middel van verlaagde plafonds, zonder dat de Koper hiervoor een minwaarde van zijn appartement kan invoeren. Enkel in de bergingen blijven de kanalen en regelkleppen zichtbaar. Ophangingen of doorvoeren van verluchttingsleidingen in de bergingen kunnen geen aanleiding geven tot discussies. De ventilatie-unit wordt zichtbaar in de berging geplaatst.

Het ventilatiesysteem wordt optimaal afgeregeld vóór Oplevering. Van zodra alle inblaasmonden zijn afgeregeld is de installatie klaar voor gebruik. Een driestandenschakelaar om tijdelijk en manueel te werken op hoger debiet voor extreme omstandigheden is voorzien in de berging.

In de keukens wordt een dampkap met recirculatie en koolstoffilter voorzien waarbij de gezuiverde lucht terug in de ruimte wordt geblazen zodat het ventilatiesysteem te allen tijde in balans blijft en er geen warmte verloren gaat. Een droogkast moet van het condenserende type zijn en mag onder geen beding aangesloten worden op de verluchttingskanalen.

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd zonder roosters voor een optimale akoestische en thermische isolatie van uw woning.

BRIEVENBUS, VIDEOFOON EN DEUROPENER

Elk appartement wordt voorzien van een brievenbus met slot, gegroepeerd geplaatst op de daarvoor voorziene plaats. De kleur en vorm wordt bepaald door de Architect en zal in harmonie zijn met de residentie.

Een videofooninstallatie is standaard voorzien en bestaat uit een binnenpost in de inkom of leefruimte van elk appartement en een buitenpost aan het gemeenschappelijke hekje en een herhaalbord ter hoogte van de gemeenschappelijke inkomdeur. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van het gemeenschappelijk poortje en de betreffende inkomdeur.

INDIVIDUELE KELDERBERGINGEN

De afwerking van de bergingen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, wanden in zichtbaar metselwerk of beton en betonstructuur).

De deur van de berging is een standaard tubespaan schilderdeuren en wordt opgehangen aan een houten te schilderen deuromlijsting met 3 scharnieren. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag. De deuren van de berging worden geschilderd. De deur wordt voorzien van een cilinderslot die compatibel is met de cilinder van het appartement.

Afhankelijk van de brandweerstand conform brandweerverslag kunnen de deuren voorzien worden met grotere openingen bovenaan en onderaan het deurblad, om zo de natuurlijke ventilatie te bevorderen in de kelderbergingen.

De elektrische uitrusting bestaat uit 1 centraal lichtpunt met schakelaar, gekoppeld aan de eigen elektriciteitsmeter. Optioneel kunnen er, mits meerprijs en mits tijdige bestelling, ook stopcontacten voorzien worden waarvan het verbruik verloopt via de eigen elektriciteitsmeter.

Het is de eigenaars of de gebruikers van de ondergrondse ruimtes niet toegestaan in de betonwanden of de vloer te boren of een rek te bevestigen. Dit om de waterdichtheid (klasse 1 volgens NBN EN1992-3) van de kelder te kunnen blijven garanderen.

AUTOSTAANPLAATSEN

De afwerking van de autostaanplaatsen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur). Voor de staanplaatsen wordt een belijning en nummering voorzien.

Eventuele voedingskabels naar het laadpunt en het laadpunt voor elektrische wagens kunnen worden voorzien mits meerprijs en tijdige bestelling. Dit laadpunt zal worden aangesloten op de individuele elektrische teller van het appartement van de Koper.

De uitvoering van de laadpunten is steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de brandweer en de eventueel toepasselijke regelgeving. Zo dient er voor de laadpunten een noodstop te worden voorzien, geplaatst buiten de garage.

De verlichting van kelderparking wordt aangestuurd door een aanwezigheidssensor en wordt aangesloten op gemeenschappelijke meter.

Het is de eigenaars of de gebruikers van de ondergrondse ruimtes niet toegestaan in de betonwanden of de vloer te boren of een rek te bevestigen. Dit om de waterdichtheid (klasse 1 volgens NBN EN1992-3) van de kelder te kunnen blijven garanderen.

Voertuigen met LPG zijn niet toegestaan in de ondergrondse parking.

GARAGEBOXEN

De afwerking van de autostaanplaatsen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur).

De box zal voorzien worden van een manuele kantelpoort. Vorm en kleur te bepalen door de Architect en aan eventuele richtlijnen opgelegd door de toepasselijke brandwetgeving. Onder- en bovenverluchting dient te worden voorzien.

De elektrische uitrusting bestaat uit 1 centraal lichtpunt met schakelaar, gekoppeld aan de eigen elektriciteitsmeter. Optioneel kunnen er, mits meerprijs en mits tijdige bestelling, ook stopcontacten voorzien worden waarvan het verbruik verloopt via de eigen elektriciteitsmeter.

De kantelpoort wordt voorzien van een cilinderslot die compatibel is met de cilinder van het appartement.

Het is de eigenaars of de gebruikers van de ondergrondse ruimtes niet toegestaan in de betonwanden of de vloer te boren of een rek te bevestigen. Dit om de waterdichtheid (klasse 1 volgens NBN EN1992-3) van de kelder te kunnen blijven garanderen.

Voertuigen met LPG zijn niet toegestaan in de ondergrondse parking.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

PRINCIPE - PLANNEN

Het appartement wordt verkocht volgens het principe sleutel-op-de-deur, volgens de plannen en tekeningen van de Architect en in lijn met het huidige verkooplastenboek, waarvan de Koper erkent een exemplaar te hebben ontvangen. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- Huidig verkooplastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het verkooplastenboek heeft voorrang op de plannen

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijvingen in dit lastenboek zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair, met uitzondering van de vaste keuken- en badkamerinrichting, is op de plannen getekend ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

De plannen zijn ter informatie opgemeten volgens de meetcode (NBN). De oppervlakten worden overeenstemmend de eigendomsrechten berekend: vanaf de buitenkant van de buitenmuur of vanaf de as van de scheidingsmuur. De opgegeven oppervlaktes en afmetingen op de plannen zijn indicatief.

Gesplitste facturaties zijn mogelijk op verzoek. De administratieve kosten hiervoor bedragen 750 € (B.T.W. exclusief).

Alle in het lastenboek vermelde handelswaarden zijn inclusief 21% B.T.W.

VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De Voorlopige Oplevering van het appartement vindt plaats binnen de 15 dagen na uitnodiging door de Promotor. Deze Oplevering wordt tegensprekelijk uitgevoerd tussen Promotor en Koper, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de Aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren via gewone brief of e-mail. De Koper mag zich laten vertegenwoordigen door een deskundige, op voorwaarden dat deze beschikt over een volmacht, ondertekend door de Koper.

Het appartement zal bezem rein worden opgeleverd (maar niet volledig stofvrij). De ramen worden gewassen. Grondig reinigen van vloeren, sanitaire installatie, keuken, ... valt onder de verantwoordelijkheid van de Koper.

De Promotor bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van Oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal mogen vormen voor de Oplevering van het appartement. Tijdens deze Oplevering zal er overgegaan worden tot nazicht van het appartement. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de Voorlopige Oplevering van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn met betrekking tot de zichtbare gebreken.

De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de Voorlopige Oplevering van het appartement.

Na de Oplevering dient de Koper aan de Promotor, zijn afgevaardigde, aannemers, ... steeds toegang te verschaffen tot zijn eigendom om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de

30



normale werkuren. De uitvoering van de punten van de Oplevering is niet tijdsgebonden. De Promotor heeft het recht om deze punten samen met de punten van de andere appartementen op te lossen. De Aannemer mag, indien de Promotor hiermee instemt, voor het oplossen van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de Koper maken.

Gezien er, in de periode na Voorlopige Oplevering, nog werken kunnen worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen en mogelijks in de andere appartementen, zal de Koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De Koper kan geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn eigendom en hij zal zich aan het werfreglement moeten houden.

De aandacht van de Koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Het gaat hier om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden. Deze krimp- en zettingsbarsten zijn geen reden tot uitstellen van betaling en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Promotor, Architect, Ingenieur of Aannemer. Aan de Koper wordt aangeraden om zijn decoratiewerken ten vroegste 1 jaar na de Voorlopige Oplevering uit te voeren. De Promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de gevolgschade bij schilder-, behang- en decoratiewerken. De herstellingen aan schilder- en behangwerken zal de Koper voor zijn rekening nemen ook indien die vóór of na de Voorlopige of Definitieve Oplevering vallen.

Bij de Voorlopige Oplevering van uw appartement wordt het totale bedrag betaald. Er zijn geen inhoudingen voor mogelijke verder afwerkingen van andere kavels en gemeenschappelijke delen.

De Koper kan zich laten bijstaan door een Architect, Ingenieur, Expert, Advocaat, ... Alle daaraan verbonden kosten of erelonen zijn ten zijne laste. In geen geval zal enige uitspraak of daad van hier eerder aangeduide personen de Promotor verbinden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen Koper en Promotor. Alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen, ... zijn ten laste van de Koper, onafhankelijk van hun resultaat. Het post-interventie dossier wordt bij de Voorlopige Oplevering overhandigd.

De Voorlopige Oplevering van het appartement kan ten vroegste plaats hebben 120 werkdagen na het bepalen van de definitieve keuze, bij wijze van goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking: vloer- en wandbekleding, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen in verband met de afwerking en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn.

De Definitieve Oplevering van de privatieve delen verloopt ten vroegste 1 jaar na de Voorlopige Oplevering.

VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING VAN DE GEMENE DELEN

De Voorlopige Oplevering van de gemene delen gebeurt door de Syndicus die hiervoor gemandateerd wordt door de Vereniging van Mede-eigenaars. Deze vindt plaats binnen de 15 dagen na uitnodiging door de Promotor aan de Syndicus. Deze Oplevering wordt tegensprekelijk uitgevoerd tussen Promotor en Syndicus, in het bijzijn van de afgevaardigde van de Aannemer en de Architect. Deze uitnodiging zal gebeuren via gewone brief of e-mail.

Het geheel zal bezem rein worden opgeleverd (maar niet volledig stofvrij), met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De Promotor bepaalt het ogenblik waarop de gemene delen zich in staat van Oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal mogen vormen voor de Oplevering van de gemene delen. Tijdens deze Oplevering zal er overgegaan worden tot nazicht van de gemene delen. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal

VERKOOPLASTENBOEK

dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de Voorlopige Oplevering van de gemene delen zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

Eens er schriftelijk overgegaan wordt tot de Voorlopige Oplevering is de Promotor niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De Definitieve Oplevering van de gemene delen verloopt ten vroegste 1 jaar na de Voorlopige Oplevering.

VERKOOPPRIJS

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- Alle schilderwerk in het privatieve appartement
- De telefooninstallatie
- De op- of inbouwscreens en horren
- Het vaststaande of het niet vaststaande meubilair
- Decoratiewerken.
- De definitieve aansluitingen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, geothermie, water, telefoon, internet, laadpalen, riolering)
- De laadpalen en bekabeling
- De registratierechten, aktekosten, erelonen notaris, de BTW.
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten, graafwerken en doorboringen van/voor de nutsvoorzieningen en ten behoeve van de nutsvoorzieningen; uitgevoerd door de individuele aannemers en de nutsmaatschappijen (water, gas, elek, telefoon, geothermie, internet, pompen, riolering, TV, FM, distributie, tellerkast, laadpalen). Een fee van 10% wordt in rekening gebracht.
- De heraanleg van het voetpad alsook de bouwaksen zijn niet in de verkoopprijs en vallen ten laste van de Kopers.

Het leveringscontact voor elektriciteit en water dient op eerste verzoek van de Promotor door de Koper aangegaan te worden bij een leverancier naar keuze. Verbruik is ten laste van de Koper.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

De Promotor is er toe gehouden het verkochte pand op te leveren overeenkomstig art. 1581 en vsv van het Burgerlijk Wetboek.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de Promotor en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de Voorlopige Oplevering gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de Promotor, de Architect of de Aannemer in geval van ongeval tijdens het genoemde bezoek.

WIJZIGINGEN

VERKOOPLASTENBOEK

De Architect en Promotor behouden het recht om te allen tijde wijzigingen aan te brengen aan het concept, mits deze wijzigingen het gebouw ten goede komen en worden uitgevoerd in overeenstemming met de geest van dit lastenboek. De opgelegde kwaliteit dient te allen tijde worden nageleefd en eventuele aanpassingen mogen geen enkele minwaarde tot gevolg hebben.

Indien de Promotor dit mogelijk acht, kunnen de plannen na verkoop gewijzigd worden na akkoord van de Architect. Alle wijzigingen worden schriftelijk meegedeeld aan de Promotor. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

De eerste wijziging van het plan, op vraag van de Koper, is kosteloos. Voor bijkomende wijzigingen worden ereloonkosten aangerekend. Wijzigingen die op vraag en kosten van de Koper worden aangebracht, mogen alleen betrekking hebben op niet dragende binnenwanden en afwerking van zijn appartement. Wijzigingen aan dragende wanden worden niet toegestaan.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Koper. Op de door de Promotor voorziene kostprijs van de door de Koper gesupprimeerde werken zal bij teruggave voor de kostenvergoeding van alle door de Promotor gedane uitgaven en werken, alsook voor de gedeelde winst op de niet uit te voeren werken een vermindering van 50% worden toegepast. Enkel mits akkoord van de Promotor kunnen werken uit de aanneming gehaald worden.

Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de Koper af van zijn opleveringsdatum. Het is de Koper verder verboden, voor de Oplevering van het gehele gebouw, zelf of door derden, werken uit te voeren of laten uitvoeren.

Indien de Koper meer dan 2 keuzes maakt per keuzemateriaal, wordt de tijd voor het opmaken van de (derde of meer) verrekening aangerekend aan een uurloon van 65 €/h.

MATERIALEN

De Promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. 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 de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de Promotor, noch de Architect, noch de Aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld.

Meerwerken hebben in elk geval een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg en dit afhankelijk van zowel de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de Koper ermee akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van de meerwerken of wijzigende werken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de Aannemer alle elementen kan invoeren met inbegrip van laattijdige uitvoering door zijn Onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Nadat de Koper de keuze gemaakt heeft van de keuzematerialen, wordt door de Promotor een correcte verrekening gemaakt van de eventuele min- en meerprijzen van zijn keuze. Voor ieder keuzemateriaal worden er maximaal 2 verrekeningen gemaakt.

De keuze van de materialen gebeurt enkel bij de leverancier van de Promotor. Dit geldt onder meer voor de elektriciteitsinstallatie, sanitaire- en verwarmingsinstallatie, sanitaire toestellen, vloeren en faience, keukenmeubelen, binnendeuren,... De Koper kan enkel mits akkoord van de Promotor/Aannemer van dit

33



principe afwijken en de werken in eigen regie uitvoeren. Dit gebeurt mits het betalen door de Koper aan de Promotor/Aannemer van een compensatie bepaald aan de hand van de plannen van de Promotor opgemaakt door de Architect. Deze compensatie is gelijk aan de helft van de voorziene handelswaarde van deze niet uitgevoerde werken of minwerken. Het spreekt voor zich dat dit enkel kan voor afwerkingswerken en enkel mits akkoord van de Aannemer. De werken kunnen pas uitgevoerd worden na de Voorlopige Oplevering van de privatieve en gemene delen.

Naargelang de omvang van het bedrag van de wijzigingswerken kan een voorschot gevraagd worden, het saldo zal dan gefactureerd worden naargelang de vordering der werken.

De Promotor mag voor de afwerking van het appartement tijdelijk elektriciteit/water gebruiken van het appartement.

PLANNEN EN COÖRDINATIE

De erelonen van de Architect, Stabiliteitsingenieur, EPB- en Ventilatieverslaggever en Veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen bevatten de verplichtingen overeengekomen tussen de Architect/Studiebureaus en zijn Koper, de Promotor. De Architect wijst de Koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een Architect van zijn keuze.

De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon.

De plannen die aan de Koper overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de Architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. Er zijn afwijkingen op de uitvoeringsplannen mogelijk. De voorziene uitvoeringen in huidige beschrijving, primeren op de voorzieningen, die vermeld zijn op de plannen. De Promotor/Aannemer behoudt zich het recht om eventuele variëteit uitvoeringen te voorzien indien deze worden opgelegd door de administratieve overheden. Hij behoudt zich eveneens het recht om sommige in het bestek voorziene materialen te vervangen door evenwaardige.

De oppervlakte, aangeduid in de beschrijving van de grond en constructies, is niet gewaarborgd, zelfs indien het verschil in meer of min, meer dan één/twintigste zou bedragen; dit verschil zou al naargelang het geval in voor- of nadeel uitvallen voor de Koper en zal tot geen enkele terugbetaling aanleiding geven.

De secties van de kolommen en balken worden door de Stabiliteitsingenieur berekend en zijn niet opgenomen in de plannen van de Architect. Zichtbare kolommen en balken, sommige leidingen alsook de kokers voorzien voor de doorvoer van de leidingen van water, elektriciteit, verlichting, putdeksels en andere worden als normaal beschouwd, zelfs als deze niet zijn opgenomen op de plannen. De Promotor heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan verminderd zou worden".

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van wat hierboven beschreven werd.

De eventuele visualisaties worden opgemaakt om een beeld te geven van het toekomstige appartement. De visualisaties zijn niet bindend en tijdens de uitvoering van de werken kan beslist worden dat gevelmaterialen, kleur of vormgeving, indeling van de ramen wijzigen.

Wat betreft de verkoopplannen zijn aanpassingen, ten gevolge van de uitvoering, mogelijk. Het weergegeven los meubelwerk en de ingewerkte kasten zijn ter illustratie en niet inbegrepen. De plannen van de keukeninrichtingen en de badkamer zijn ter illustratie en niet bindend.

VERKOOPLASTENBOEK

Alle foto's in dit lastenboek zijn enkel illustratief en hebben geen contractuele waarde. Bepalingen in het lastenboek hebben voorrang op de plannen.

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering van de werken worden alle wijzigingen via de Promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtevrij van Koper naar Promotor gebeurt.

