

RESIDENTIE
GEORGES
HOF TER STÆES



HOF^{TER}
STÆES

Architect

Algemene aannemer

Ontwikkelaar: RESON bv

wielfaert architecten

 **bouwpartners**
ALGEMENE AANNEMINGEN

IPON
IMMOBILIAIRE PROJECTONTWIKKELING

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1.	BESCHRIJVENDE NOTA.....	4
1.2.	INPLANTING	5
1.3.	OMSCHRIJVING BOUWLAGEN.....	6
2.	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWWERKEN	7
2.1.	VOORBEREIDENDE WERKEN	7
2.2.	GROND- EN DELFWERKEN.....	7
2.3.	WERFAANSLUITINGEN	7
2.4.	FUNDERINGEN	7
2.5.	RIOLERING EN PUTTEN	7
2.6.	GEWAPEND BETON	8
2.7.	OPGAAND METSELWERK	8
2.8.	DAKWERKEN	8
2.9.	NIET DRAGENDE TUSSENWANDEN.....	8
2.10.	GEVELMETSELWERK	8
2.11.	ISOLATIE / AKOESTIEK.....	8
2.12.	VOCHTISOLATIE EN REGENWATERAFVOER	9
2.13.	RAAM- EN DEURDORPELS, PLINT.....	9
2.14.	VERLUCHTING EN SCHOUWEN	9
2.15.	BUITENSCHRIJNWERK	10
2.16.	BALUSTRADES	10
2.17.	TUINAANLEG	10
2.18.	TERRASSEN.....	11
3.	BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	12
3.1.	KELDERVERDIEPING	12
3.2.	PORTAAL EN CIRCULATIERUIMTE	12
3.3.	BRANDVOORZIENINGEN.....	12
3.4.	LIFT EN TRAP	12
3.5.	VLOEREN	12
3.6.	ELEKTRA	12
3.7.	BINNENSCHRIJNWERK	13
3.8.	SCHILDERWERKEN	13
3.9.	VIDEOFOONINSTALLATIE.....	13
3.10.	POSTBUSSEN	13
4.	BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING VAN DE WOONEENHEDEN.....	14
4.1.	PLEISTERWERKEN	14
4.2.	BEVLOERINGEN.....	14
4.3.	WANDBETEGELING	15
4.4.	KEUKEN	15
4.5.	BADKAMER.....	15
4.6.	BINNENSCHRIJNWERK	15
4.7.	INBRAAKBEVEILIGING	16
4.8.	OVERZICHT KEUZE BUDGETTEN	16
5.	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE TECHNIEKEN	17
5.1.	ELECTRICITEIT.....	17
5.2.	SANITAIR	18
5.3.	GEOTHERMISCHE WARMTEPOMP	19
5.4.	VENTILATIE	20
6.	ALGEMENE OPMERKINGEN	21
6.1.	DOCUMENTEN	21

6.2.	WIJZIGINGEN	21
6.3.	KOSTEN	21
6.4.	TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID	22
6.5.	VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT	22
6.6.	TOEGANG TOT DE WERF	22
6.7.	ZETTINGEN	23
6.8.	WAARBORGEN	23

1. INLEIDING

1.1. BESCHRIJVENDE NOTA

Op een strategische ligging vlakbij Beveren en Sint-Niklaas, realiseert IPON het nieuwbouwproject "Hof ter Staes".

Het project "Hof ter Staes" bestaat uit een harmonieuze mix van ééngezinswoningen, meergezinswoningen, stapelwoningen en een nieuw aangelegde groenbuffer.

Residentie Georges maakt deel uit van het nieuwbouwproject Hof ter Staes.

Het project is doordacht ontwikkeld door IPON (projectontwikkelaar en verantwoordelijk voor verkoop) in samenspraak met architect en landschapsarchitect.

Residentie Georges is ontworpen door het Architectenbureau Wielfaert architecten, bouwheer RESON bv en hoofdaannemer, Bouwpartners bv.

Het project omvat een kleinschalig appartementsgebouw met 23 appartementen.

4 bouwlagen: een ondergrondse parkeerkelder met 3 bovengrondse volwaardige bouwlagen. Alle bouwlagen zijn met de lift bereikbaar. De opsplitsing per bouwlaag wordt in een volgende paragraaf meer in detail overlopen.

De strategische ligging in combinatie met hedendaagse architectuur, de harmonieuze omgevingsaanleg en het gebruik van de laatste nieuwe technieken maken van Residentie Georges een future proof project.

Het ontwerp beantwoordt volledig aan de van kracht zijnde voorschriften van het EPB-besluit van de Vlaamse Gewestregering. Het project voldoet bijgevolg aan de strenge eisen inzake thermische isolatie, ventilatie, energieverbruik en gebruik van hernieuwbare energie.

Voorliggend document dient te worden beschouwd als het verkoopslastenboek voor dit project.

1.2. INPLANTING

RESIDENTIE
GEORGES
HOFFER STAES

1.3. OMSCHRIJVING BOUWLAGEN

Residentie Georges bestaat uit één hoofdgebouw met 3 afzonderlijke ingangen. De verschillende ingangen zijn ondergronds met elkaar verbonden via de kelderverdieping.

In totaal omvat residentie Georges 23 appartementen:

- Ingang links 8 appartementen met als adres Georges Staesstraat 19
- Ingang midden 8 appartementen met als adres Georges Staesstraat 21
- Ingang rechts 7 appartementen met als adres Georges Staesstraat 23

KELDERVERDIEPING

- Autostaanplaatsen (12st), garageboxen (11st)
- Fietsenberging
- Teller lokalen
- 3 gemeenschappelijke circulatieruimten met toegang tot de lift- en trapkernen
- 1 open hellingbaan (in- & uitrit)

GELIJKVLOERS

- Centrale hal met lift en trappenhuis per ingang
- 9 privatieve appartementen
- Bovengrondse openlucht fietsenstalling

EERSTE VERDIEPING

- Centrale hal met lift en trappenhuis per ingang
- 9 privatieve appartementen

TWEEDE VERDIEPING

- Centrale hal met lift en trappenhuis per ingang
- 5 privatieve appartementen

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWWERKEN

ALGEMEEN

De indeling van de wooneenheden geschiedt volgens de vooropgestelde plannen. Eerder uitzonderlijk kan door de koper nog een wijziging in de positie van de niet-dragende muren aangevraagd worden. Deze aanpassing dient steeds goedgekeurd te worden door het gehele bouwteam (architect-bouwheer-aannemer). De mogelijkheid tot persoonlijke wijzigingen aan de indeling is sterk afhankelijk van de timing waarin de werken zich bevinden en kan pas definitief doorgevoerd worden na een schriftelijke bevestiging van beide partijen.

2.1. VOORBEREIDENDE WERKEN

De werf wordt ingericht overeenkomstig de geldende wettelijke en bouw- en woonverordeningen. De hoofdaannemer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats, om te beletten dat derden zich toegang kunnen verschaffen tot de werken. Deze afsluiting voldoet aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Het onderhoud en de instandhouding ervan gebeuren door de bouwheer. Deze heeft evenwel het recht om hierop publiciteit aan te brengen. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2. GROND- EN DELFWERKEN

Deze werken gebeuren op basis van de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De wijze van de uitvoering hiervan gebeurt in overleg met de leidinggevende ingenieur. Wederaanvullingen zullen gebeuren tot op een bepaald peil of breedte en met materiaal dat bepaald wordt door de leidinggevende ingenieur.

2.3. WERFAANSLUITINGEN

Alle werfaansluitingen zijn ten koste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten (water, warmtebron, elektriciteit, teledistributie en telefoon/internet) en het plaatsen van de tellers zijn niet vervat in de aankoop prijs en zijn ten laste van de koper, deze kosten zitten vervat in de forfaitaire aansluitingskost.

De overname van de tellers gebeurt op het moment van de voorlopige oplevering.

2.4. FUNDERINGEN

Funderingen worden bepaald in functie van de bodemgesteldheid. De funderingsstudie gebeurt door de leidinggevende ingenieur, die zich baseert op een door een gespecialiseerde firma uitgevoerde bodemsondering. De uitvoering gebeurt conform de funderingsstudie.

2.5. RIOLERING EN PUTTEN

Alle rioleringswerken zullen voldoen aan de geldende reglementering inzake hygiëne en gemeentelijke verordeningen. In zijn totaliteit vormt het riolerings- en puttenstelsel een duurzaam kwaliteitssysteem dat aan alle technische normen beantwoordt en volgens de regels der kunst wordt uitgevoerd. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in BENOR gekeurde materialen. Het afvoernetwerk is uitgerust met de nodige ellenbogen, verbindings- en verloopstukken en wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters. De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij regenwaters (RWA) en vervuilde waters (DWA) gescheiden worden afgevoerd. De riolering wordt rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en wordt uitgevoerd conform de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke overheid.

2.6. GEWAPEND BETON

De studie en het ontwerp van de werken uitgevoerd in gewapend beton (onder andere bekistingplannen, uitvoeringsplannen, staalborderel) worden uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau. Het omvat de totale draagstructuur van balken, kolommen, vloerplaten en wanden in gewapend beton in combinatie met eventuele metalen liggers of kolommen. Alle werken worden uitgevoerd conform deze plannen.

2.7. OPGAAND METSELWERK

De metselwerken worden - in combinatie met de betonconstructie - op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de leidinggevende ingenieur.

De dragende wanden en de scheidingswanden tussen gemeenschappelijke delen worden – naargelang het uitvoeringsdossier – opgetrokken in silicaatsteen, betonsteen of betonwanden met een muurdikte overeenkomstig de uitvoeringsplannen en Belgische normen inzake brandveiligheid, geluidsklasse, e.d. .

2.8. DAKWERKEN

Platte daken

Platte daken/dakterrassen worden uitgevoerd met hellingschape voorzien van isolatieplaten (polyurethaan of gelijkwaardig), een dampmembraan en een meerlaagse dakdichting.

Zonnepanelen

Op de gemeenschappelijke daken worden in het kader van hernieuwbare energie zonnepanelen geplaatst.

Platdak boven de kelder

Aan de achtergevel is er een gedeelte kelder dat buiten de bovengrondse constructie doorloopt. Deze oppervlakte zal als terras ingericht worden ten gunste van de aanpalende appartementen.

2.9. NIET DRAGENDE TUSSENWANDEN

Alle niet dragende tussenwanden worden uitgevoerd in metselwerk uit lichte materialen, type gipsblokken, cellenbeton of gelijkwaardig, met een muurdikte overeenkomstig aanduiding op het plan of standaard dikten. De opslag en verwerking geschiedt volgens de specifieke eisen van de fabrikant.

2.10. GEVELMETSELWERK

Waar voorzien op de geveltekeningen wordt gevelmetselwerk aangewend. Kleur witgrijs (type Karma white of gelijkwaardig). De plaatsingswijze van de gevelsteen en/of de kleur van het voegwerk wordt bepaald door de architect.

2.11. ISOLATIE / AKOESTIEK

Algemeen: dikte, plaats en type thermische isolatie volgens de toepassing en berekening door de EPB-verslaggever en conform aan de geldende wetgeving op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning.

- SPOUWISOLATIE

In spouwconstructies worden isolatieplaten voorzien met een dikte afhankelijk van het gekozen materiaal bv. 12 cm polyisocyanuraat (PIR), polyurethaan (PUR) of gelijkwaardig.

- PLATTE DAKEN

Platte daken/dakterrassen worden uitgevoerd met hellingschape voorzien van isolatieplaten in polyisocyanuraat (PIR) of polyurethaan (PUR), dikte conform de EPB eisen, een dampmembraan en een dakdichtingsbaan. Waar nodig wordt tevens gebruik gemaakt van hellingsisolatie.

- VLOERISOLATIE (van appartementen niveau 0)

Boven de ondergrondse parkeerruimtes en kelder wordt thermische isolatie voorzien door krimprijke cement gebonden EPS korrels, dikte conform de EPB studie.

- GELUIDSISOLATIE/ AKOESTIEK

Tussen woningscheidende wanden is een minerale wol van 3 cm voorzien. Alle verdiepingen worden uitgevoerd volgens het principe van de zwevende vloer. Een akoestische uitvulchape (type ISO-BEL of gelijkwaardig) wordt toegepast. Hierdoor wordt een normaal akoestisch comfort verkregen volgens NBN S-01-400-1.

2.12. VOCHTISOLATIE EN REGENWATERAFVOER

- Boven kelders en tussen metselwerk

Alle spouwmuren in de buitengevels zijn voorzien van een vochtwerende isolatie tegen opstijgend en dalend vocht. Vochtwerende isolaties worden in het bijzonder aangebracht onderaan in alle muren, en boven alle ramen en buitendeuren, aan dagkanten van raam- en deurdorpels, in schouwmantels, boven het dak en alle aan de buitenlucht grenzende aansluitingen van verschillende delen van de constructie. De vochtwering bestaat uit een pvc-folie of polygum of een materiaal gelijkwaardig qua sterkte en waterdichtheid.

- Regenwaterafvoeren

De afvoerbuizen zijn voorzien in zink of pvc/PE indien ze niet zichtbaar zijn geplaatst. De vormgeving van de afvoerbuizen wordt door de leidinggevende architect bepaald.

2.13. RAAM- EN DEURDORPELS, PLINT

Op het gelijkvloerse niveau worden de raam- & deurdorpels uitgevoerd in blauwe hardsteen. Bewerking van de blauwe hardsteen volgens de richtlijnen van de leidinggevende architect.

Op de verdiepingen worden de ramen voorzien van aluminium dorpels. De schuiframen worden rechtstreeks op de opstaande rand van de terrassen geplaatst.

2.14. VERLUCHTING EN SCHOUWEN

Algemeen: De verluchting van de appartementen wordt uitgevoerd conform de EPB reglementering en de berekening van de verslaggever EPB.

Het aangewende ventilatiesysteem is van het type D, een systeem dat een goede invloed heeft op het E-peil van het appartement. Het bestaat uit enerzijds een mechanische

aanzuiging van verse lucht van de “droge” lokalen (leefruimte, slaapkamers) en anderzijds een vraag gestuurde mechanische afzuiging van de vervuilde lucht via de “natte” lokalen (keuken, wc, badkamer en berging). Onder de deuren worden doorvoeropeningen (DO) voorzien voor een optimale circulatie.

De dampkappen zijn van het type zonder buitenafvoer (recirculatie met koolstoffilter).

2.15. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk bestaat uit thermisch geïsoleerde ALUMINIUM profielen, voorzien van dubbele beglazing. De raam- en deurgehelen worden uitgevoerd in een kleur volgens keuze architect. De ramen worden achter de slag geplaatst en winddicht afgewerkt.

Alle beglaasde delen bestaan uit dubbel glas in overeenstemming met de wettelijke opgelegde isolatienorm, min. U-waarde 1.1 W/m²K en de glasnorm. Alle raamdelen – vaste en opengaande – zijn wind- en waterdicht overeenkomstig de geldende normen. De beglazing van de slaapkamers op de achtergevel bestaat uit speciaal samengestelde geluidswerende glaspartijen om de geluidsoverdracht te beperken.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met aandacht voor luchtdichtheid en thermische isolatie.

Bij plaatsing zal de nodige aandacht besteed worden aan de esthetiek. Alles wordt uitgevoerd volgens de geldende normen qua stabiliteit. De voeg tussen metselwerk en raam zal waterdicht afgedicht worden door middel van aangepaste elastische kit. Indien nodig is een supplementaire mousse-band als voegbasis te plaatsen.

Alle opendraaiende elementen zijn voorzien van alu-scharnieren (van voldoende zwaarte en aantal), kruk- en sluitwerk volgens planaanduiding. Alle deursloten zijn van 1e kwaliteit en voorzien van een cilinder.

Screens zijn niet standaard voorzien maar kunnen optioneel aangeboden worden, doch indien de staat van de werken dit nog mogelijk maakt.

2.16. BALUSTRADES

De leuning van het terras wordt uitgevoerd in een aluminium balustrade, type met verticale spijlen. Model en kleur volgens keuze van de architect. De leuning wordt uitgevoerd volgens de wettelijke veiligheidsnormen.

Ter hoogte van de ramen tot de grond wordt er een glazen doorvalbeveiliging geplaatst op de verdiepingen waar er valgevaar is.

2.17. TUINAANLEG

De tuinaanleg rond het gebouw en de toegangspaden wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect en/of bouwheer, conform de regelgeving inzake toegankelijkheid. De tuinaanleg zal pas aangelegd worden na de bouwwerken. Indien het seizoen om aan te planten niet overeenstemt met de opleveringsperiode behoudt de bouwheer zich het recht de aanplantingen in het eerst volgende plantseizoen uit te voeren.

Vanaf het moment van de voorlopige oplevering zullen de eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars instaan voor het tuinonderhoud en eventuele vervanging van beplanting.

2.18. TERRASSEN

De terrassen van de bovenste verdieping en deze op het gelijkvloers worden voorzien van keramische tegels, geplaatst op tegeldragers. Type en kleur te bepalen door de bouwheer en architect.

Vrijdragende terrassen/balkons (1^e verdieping) worden uitgevoerd in zichtbeton (wit/grijs). De naden tussen de elementen worden opgekit met een siliconenvoeg. Optioneel kunnen hier ook keramische tegels op tegeldragers worden geplaatst.

3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1. KELDERVERDIEPING

De kelderverdieping wordt ingericht als parkeergarage. Het metselwerk wordt uitgevoerd in betonblokken meegaand opgevoegd of prefab betonwanden of ter plaatse gestorte betonwanden. De vloer is een gepolijste betonvloer. De kelderverdieping is bereikbaar met de lift.

De individuele garageboxen worden standaard voorzien van een manueel te openen sectionaalpoort. Een elektrische bediening kan als optie worden aangeboden. Standaard elektrische uitrusting per garagebox: 1 lichtpunt.

De inrit naar de kelder is onderaan afgesloten door middel van een automatische sectionaal poort. De bediening verloopt via een drukknop aan de binnenzijde, een sleutelcontact aan de buitenzijde en 1 handzender per privaat appartement.

De kelderverdieping is een ongeïsoleerde ruimte en kan een bepaalde (lucht)vochtigheid vertonen. Het opslaan van vochtgevoelige materialen is daarom af te raden. Enige nadelige gevolgen door het bewaren van niet geschikte materialen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of verkoper.

3.2. PORTAAL EN CIRCULATIERUIMTE

Volgens het ontwerp van een interieurarchitect in samenspraak met de bouwheer.

3.3. BRANDVOORZIENINGEN

Volgens de bijzondere eisen van de plaatselijke brandweer en volgens het, bij de bouwtoelating, horend advies. De inkomdeuren van de wooneenheden hebben een brandweerstand van ½ uur. Alle doorvoeren in kokers worden conform de normen brandwerend uitgevoerd. Verder worden de vereiste blusapparaten, brandhaspels en de nodige signalisatie voorzien. Elke traphal is uitgerust met een rookluik, welke door de brandweer kan bediend worden. Ook de nodige brandmeldingsinstallatie wordt voorzien.

3.4. LIFT EN TRAP

Een 8 personenlift (630kg), conform aan de norm EN81-20/50:2020 is voorzien in elke inkomhal. Elke lift heeft stopplaatsen gaande van de kelder tot de 2^e verdieping.

Per inkomhal is er een trap voorzien vanuit de kelder tot op het gelijkvloers. Deze trap is uitgevoerd in zichtbeton met antislip trapneuzen. De trappen van het gelijkvloers naar de bovenliggende verdiepen zijn in beton uitgevoerd en bovenaan afgewerkt met een harde bevloering. Type van de bevloering volgens keuze van bouwheer en architect, passend bij de afwerking van de inkomhallen.

3.5. VLOEREN

De bevloering van de inkomhalen en circulatieruimten wordt voorzien in duurzame materialen, in de stijl van het gebouw, afgewerkt met bijpassende plinten. In de inkomhal op het gelijkvloers is een ingewerkte vloermat voorzien.

3.6. ELEKTRA

In de circulatieruimten worden voorzien:

- Bewegingsdetectoren voor de verlichting van de traphal op minuterie.
- Bewegingsdetectoren voor de verlichting van de inkomhal op minuterie.

- Verlichtingsarmaturen in overeenstemming met de stijl van het gebouw in overeenstemming met het ontwerp van de hallen van de architect/interieurarchitect.
- De nodige noodverlichting zal worden voorzien volgens de geldende brandvoorschriften en volgens het advies van de plaatselijke brandweer.

De kosten van alle gemeenschappelijk elektrisch verbruik wordt gemeten door één aparte meter en verrekend door de syndicus.

3.7. BINNENSCHRIJNWERK

Alle deuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke schilderdeuren en worden voorzien van een 2-laagse schilderafwerking of een HPL toplaag (keuze bouwheer). Naar gelang de toepassing worden deze deuren eventueel voorzien van een deuropomp, kruk of bol, cylinderslot enz. Volgens de eisen van de brandweer zullen bepaalde deuren uitgevoerd worden met de vereiste brandweerstand.

3.8. SCHILDERWERKEN

Op aangeven van de architect/interieurarchitect worden alle bovengrondse gemeenschappelijke delen geschilderd, passend in het concept van het gebouw. De voordeuren van de appartementen worden enkel geschilderd aan de buitenzijde. Voor de appartementen zelf is noch schilderwerk, noch behangwerk voorzien, deze zijn klaar voor de schilder. Dit is ten laste van de koper.

3.9. VIDEOFOONINSTALLATIE

In elke inkomsas wordt er een videofoon installatie geplaatst.

3.10. POSTBUSSEN

De postbussen worden gegroepeerd opgesteld volgens de richtlijnen van Bpost en de architect.

4. BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING VAN DE WOONEENHEDEN

ALGEMEEN

Door de bouwheer wordt een standaardpakket aangeboden, waarin zowel de leveranciers als de voorziene budgetten voor de verschillende afwerkingspakketten zijn vastgelegd. Voor elk pakket wordt een vooropgestelde budgetprijs gegeven, waarbinnen de koper een keuze kan maken. Alle budgetprijzen, zijn inclusief btw en exclusief plaatsingskosten, tenzij anders vermeld. De koper wordt, indien hij dit wenst, voor de keuze van de materialen afwerking geadviseerd door de architect en/of de binnenhuisarchitect. Indien de koper besluit het standaardbudget te overschrijden, wordt door de hoofdaannemer aan de koper een offerte voorgelegd. Mits een voor akkoord ondertekende offerte, worden de wijzigingen in het uitvoeringsdossier opgenomen. De afrekening van deze meerprijzen gebeurt voor de oplevering. Minprijzen ten gevolge van wijzigingen worden niet verrekend.

De koper zal zich engageren om binnen de vooropgestelde termijnen de keuze's van de afwerking te bevestigen. Indien geen tijdige, schriftelijke bevestiging en/of goedkeuring van eventuele meerwerken wordt ontvangen, zal de bouwheer of (binnenhuis)architect zelf de materiaalkeuze vastleggen zodat de timing van de werken kan aangehouden blijven.

4.1. PLEISTERWERKEN

De binnenmuren worden egaal en te lood afgewerkt van vloer tot plafond. Alle buitenhoeken worden versterkt met een hoekprofiel.

Alle plafonds in beton worden afgewerkt met mechanisch spuitpleister 1mm dikte. Gladde voorbereiding van het oppervlak, opstoppen en voegen van de langsnaden zijn hierbij inbegrepen, zodat een vlak en effen plafondoppervlak wordt verkregen.

Alle muren in beton, silicaatsteen, cellenbeton worden eveneens afgewerkt met spuitpleister 1mm dikte. De lichtgewicht wanden (niet dragend) worden uitgevoerd in gipsblokken. Deze wanden worden niet bepleisterd maar wel glad gewreven ('affilmen').

De muren in de badkamer welke betegeld worden, krijgen een voorbereiding vooraleer de faience geplaatst wordt en worden niet bepleisterd.

Het pleisterwerk staat klaar voor de schilder maar is niet schilder klaar. Kleine oneffenheden en plamuurwerken horen dus nog uitgevoerd te worden alvorens er kan geschilderd worden. Aansluitingen of naden tussen materialen van een verschillende aard dienen nog opgevuld te worden met een elastische schilderkits (niet inbegrepen).

4.2. BEVLOERINGEN

De bevloering kan bij de vastgestelde leverancier door de koper vrij gekozen worden.

Standaard worden het volgende voorzien:

In de leefruimte & keuken, inkom, berging, wc en badkamer is een keramische tegel voorzien, 60X60 formaat. Zie verkoopplannen.

In de slaapkamer is een laminaatvloer voorzien. Zie verkoopplannen.

Alle bevloeringen worden geplaatst volgens de regels van de kunst en alle noodzakelijke uitvlakkingswerken worden uitgevoerd.

Vloertegels van prima kwaliteit worden gelijkmatig op een draagvloer van chape. De plaatsing geschiedt met regelmatige voeg in functie van het gekozen type vloer. De

vloeren worden opgevoegd met standaard grijze cementvoeg. Specifieke gekleurde voegmortel zijn mogelijk tegen een meerprijs.

Afwijkende vloerformaten en/of plaatsingen in verband kunnen leiden tot een meerprijs.

Laminaat- (of parketvloeren) worden door een gespecialiseerde aannemer geplaatst. Bij plaatsing van bv. parketvloeren dient een langere droogtijd van de chape in acht genomen te worden teneinde een correcte vochtigheidsgraad te bekomen die een duurzame uitvoering garandeert. Wanneer hierdoor een langere uitvoeringstermijn wordt gegenereerd, zal dit nooit ten nadele van de bouwheer kunnen worden gebruikt en zal de koper nooit compensatievergoeding kunnen eisen.

4.3. WANDBETEGELING

De betegeling is voorzien rond bad en douche. In de douche zijn de muren boven de douchebak betegeld tot tegen het plafond. Ter hoogte van het bad is de onderkant en de muur boven het bad betegeld tot een hoogte van 60 cm boven de badrand. Basis formaat 30x60.

Afwijkende vloerformaten en/of plaatsingen in verband kunnen leiden tot een meerprijs.

De betegeling kan bij de vastgestelde leverancier door de koper vrij gekozen worden. Tegels in badkamer en/of andere natte ruimten worden gelijmd op de steunwand. De tegels worden geplaatst met regelmatige voeg. Waar nodig wordt aanspuitwerk met soepele voegvulling voorzien. Buitenhoecken worden afgewerkt met PVC-profiel. De betegeling wordt standaard gevoegd met een grijze of witte cementvoeg. Specifieke gekleurde voegmortel is mogelijk tegen een meerprijs.

Siliconenkit wordt voorzien tussen 2 afgewerkte vlakken (bv. tussen de betegeling en de bovenkant van het bad/douche). Aansluitingen met niet afgewerkte/te schilderen vlakken zijn niet voorzien en dienen uitgevoerd te worden bij het schilderwerk.

In afzonderlijke toiletten wordt standaard geen wandbetegeling voorzien.

4.4. KEUKEN

Het voorziene keukenontwerp, materiaalkeuze en budget is te raadplegen in een afzonderlijke bijlage. In overleg met de keukeninstallateur kan er een gepersonaliseerd ontwerp opgemaakt worden.

4.5. BADKAMER

De badkamertoestellen en -meubilair kunnen bij de vastgestelde leverancier vrij gekozen worden. Binnen het voorziene budget, wordt er een kwalitatief pakket aangeboden. De douchetube wordt naargelang de dikte van de rand op de vloer geplaatst, niet gelijk met de vloer. Dit om een optimale afdichting en plaatsing te bekomen.

4.6. BINNENSCHRIJNWERK

- Ramen: standaard worden geen omkastingen en/of omlijstingen voorzien.
- Binnendeuren: standaard worden alle binnendeuren voorzien in tubespaan schilderdeuren, inclusief deurblad/slot/beslag/omkastingen.
- Inkomdeur: De inkomdeur van elk wooneenheid wordt uitgevoerd in een brandwerende schilderdeur (RF1/2 uur) met 3-puntslot, veiligheidsbeslag, veiligheidscilinder en akoestische demping.

- Gordijnkasten worden standaard niet voorzien.
- Alle overige opstellingen maken voorwerp uit van prijsopgave.

4.7. INBRAAKBEVEILIGING

Om een verhoogde algemene veiligheid te bewerkstelligen, worden alle wooneenheden uitgerust met videofoon. Deuren zijn voorzien van het nodige veiligheidsbeslag (veiligheidsrosas, 3 puntslot, veiligheidscilinder).

4.8. OVERZICHT KEUZE BUDGETTEN

Keramische vloer	45 €/m ²	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Keramische plint	8,5 €/lm	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Laminaatvloer	25 €/m ²	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Schilderplint	6 €/lm	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Wandbetegeling	42 €/m ²	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Binnendeur	275 €/st	geleverd en geplaatst incl BTW
Keuken (type 1: 0.1/0.9/1.1/1.9/2.3/2.4))	11.253 €	geleverd en geplaatst incl BTW
Keuken (type 2: 0.2/0.5/0.8/1.2/1.5/1.8/2.1./2.2/2.5))	11.071,5 €	geleverd en geplaatst incl BTW
Keuken (type 3: 0.3/0.4/0.6//0.7/1.3/1.4/1.6/1.7))	11.102 €	geleverd en geplaatst incl BTW
Sanitaire toestellen (type 1: 0.1/0.2/0.5/0.6/0.8/0.9/1.2/1.5/1.6/1.8)	4.516,92 €	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Sanitaire toestellen (type 2: 0.3/0.4/0.7/1.1/1.3/1.4/1.7/1.9/2.2)	4.420,12 €	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Sanitaire toestellen (type 3: 2.1/2.5)	4.838,03 €	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Sanitaire toestellen (type 4: 2.3)	4.913,05 €	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW
Sanitaire toestellen (type 5: 2.4)	5.023,79 €	handelswaarde, excl. plaatsing, incl BTW

5. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE TECHNIEKEN

ALGEMEEN

De technische lay-out (elektriciteit, warmtepomp, ventilatie en sanitair) van de wooneenheden geschiedt volgens de technische uitvoeringsplannen. Indien de koper wijzigingen wenst aan te brengen zal dit tijdig dienen besproken te worden met de architect, binnenhuisarchitect of de kopersbegeleiding. Enkel mits een (tijdig) voor akkoord ondertekend plan en/of offerte, worden de wijzigingen in het uitvoeringsdossier opgenomen. Deze meerprijzen worden voor de oplevering aan de koper verrekend. Minprijzen ten gevolge van wijzigingen worden niet verrekend.

Alle wooneenheden voldoen aan de geldende EPB-eisen. Deze eisen zijn een combinatie van voorwaarden op diverse vlakken:

- Het 'S-Peil' of 'schilpeil' voor elke wooneenheid mag maximaal S-28 zijn. Het 'S-Peil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het vat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Het zegt hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de woning een efficiënte vorm heeft. Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor een appartement en niet voor een appartementsgebouw. Daartoe worden alle nodige isolatietechnieken en -materialen aangewend om deze waarde te behalen, dit in samenspraak met de EPB-verslaggever
- Energieprestatie: elke wooneenheid voldoet aan een E-peil van maximaal E20, dit door het gebruik van een individuele geothermische warmtepomp en hernieuwbare energie en waar nodig via fotovoltaïsche panel(en) op het gemeenschappelijke dak zijn alle appartementen BEN-woningen (Bijna-Energie-Neutraal).
- Binnenklimaat: hierbij dient de nodige ventilatie worden aangewend en het risico tot oververhitting worden beperkt. Hieraan wordt voldaan door de installatie van een D ventilatiesysteem. Tevens wordt de nodige aandacht besteed aan de luchtdichtheid van de wooneenheden

5.1. ELECTRICITEIT

De installatie gebeurt volgens de wettelijke bepalingen (AREI) en wordt goedgekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Standaard worden alle lichtpunten, schakelaars en stopcontacten uitgevoerd volgens het basis elektriciteitsplan, conform de geldende voorschriften in samenspraak met de gecontracteerde aannemer elektriciteit. Alle leidingen worden in de muren ingewerkt. Elke wooneenheid heeft een individuele elektriciteitsmeter, die is opgesteld in het daartoe aangewezen lokaal.

ALGEMENE BEMERKINGEN

- De inrichting gebeurt volgens de wettelijke bepalingen en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
- Aard van de stroom: 230V, monofasig of driefasig naargelang de mogelijkheden bij de netbeheerder Fluvius.
- De hoofdschakelaar bevindt zich in de tellerkast in de tellerlokalen.
- De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars bevinden zich in de wooneenheden.
- Alle afdekplaten en schakelmateriaal is standaard voorzien in kunststof, wit, type NIKO of gelijkwaardig.

- In de wooneenheden zijn geen armaturen voorzien.
- Teledistributie telefoon & internet; het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van TV-distributie is volgens plan voorzien in elke wooneenheid. De kosten van aansluiting zijn niet vervat in de aankoopprijs.
- Standaard elektrische uitrusting van de vertrekken volgens onderstaande opsomming.

	enkel stopcontact	dubbel stopcontact	enkelpolige schakeling 1 lpt	verklampje in schakelaar	wisselschakeling 1 lpt	extra lichtpunt	UTP	COAX
hoofd slaapkamer	3				1		1	1
bijkomende slaapkamer	3		1					
berging	1		1					
inkomhal	1				1	1		
wc			1	1				
living	5	1			2		2	1
keuken		2	2					
badkamer	2		2					

Alle aansluitpunten voor onderstaande toestellen zijn voorzien:

- Koelkast, oven, kookplaat, dampkap, vaatwasmachine
- Ventilatie unit en warmtepomp in de berging
- Elektrische badkamerradiator

5.2. SANITAIR

De sanitaire installatie zal worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf. Deze installatie zal beantwoorden aan de hedendaagse woonbehoefte. Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, uitgezonderd WC, aansluitingspunt wasmachine en eventuele handwasbakjes. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in pvc of PP of PE (BENOR goedgekeurd). Aanvoerleidingen worden voorzien in koper of vernet polyethyleen (buis in buis systeem). Het verbruik zal afzonderlijk opgemeten worden door individuele watertellers. Het waterverbruik wordt door de watermaatschappij rechtstreeks aan de koper verrekend.

Volgende sanitaire toestellen, kraanwerk en toebehoren - in standaardkleuren - worden volgens het opgestelde budget voorzien

TOILET

- Hangtoilet met inbouwjachtbak type Geberit Systemfix of gelijkwaardig volgens aanduiding op plan.

- Handwasser met kraan

BADKAMER

- Ligbad (180 cm x 80cm) in kunststof, waar voorzien op plan (app 2.4).
- Douche in kunststof composiet met glazenwand, indien voorzien op plan en volgens de detailofferte van de sanitair toonzaal.
- Badkamermeubel met ingebouwde dubbele lavabo.
- Alle bijhorende kraanwerk van eerste kwaliteit: badmengkraan, douche thermostaatkraan en wastafelmengkranen.
- Spiegel met verlichting.

KEUKEN

- Bijhorend kraanwerk, keramisch van eerste kwaliteit.

BERGING OF DAARTOE VOORZIENE LOCATIE

- Toevoer en afvoer voorzien voor wasmachine.
- Droogkasten (niet voorzien) zijn verondersteld van het condensatietype (geen luchtafvoer voorzien).

5.3. GEOTHERMISCHE WARMTEPOMP

De energietransitie is volop ingezet. Warmtepompen zijn ondertussen het nieuwe normaal, echter zijn er veel verschillende types warmtepompen. In residentie Georges zijn kwaliteit, comfort en betaalbaarheid hand in hand laten lopen.

De woongelegenheden worden verwarmd door middel van een geothermische individuele warmtepomp. Er worden diepte boringen tot wel 100m diep uitgevoerd. Deze worden uitgevoerd in de tuinzone en/of onder de vloerplaat van de kelder. (warmtebron) Daar vinden we een constante bodemtemperatuur die door de warmtepomp zeer efficiënt kan omgezet worden naar duurzame warmte om uw appartement te verwarmen en daarnaast voorzien van voldoende warm water.

In de zomer doen we het omgekeerde. Dan halen we de frisse grondtemperatuur naar boven en kan u gratis koelen.

Echter heeft deze energietransitie nog wat uitdagingen:

- *Hoe garanderen we dat je de beste kwaliteit krijgt tegen een betaalbare prijs?*
- *Wie neemt de lead in het beheer van de toestellen?*
- *Wie zal de geothermische bron correct regenereren voor een optimale werking van de warmtepomp?*
- *Kunnen we energie besparen door de warmtepomp slim aan te sturen?*
- *Capaciteitstarief, dynamische tarieven, het einde van de terugdraaiende teller, ... What's next?*
- *Wie garandeert dat de technologie 20 jaar lang in goede conditie blijft zonder extra kosten?*

Hiervoor kozen we in hof Ter Staes en Residentie Georges om samen te werken met de partner NON.energy. Zo bieden we je de mogelijkheid om zorgeloos de toekomst en de energietransitie in te stappen. Je kan ervoor kiezen om de warmtepomp te gebruiken in een full-service huurmodel. Hiermee laat je alle bovenstaande technische zorgen over aan NON.energy. Niets voor jou? Dan kan je de warmtepomp ook gewoon aankopen, gekoppeld aan een 'light-serviceformule'.

De warmtebron is collectief en de service is van belang om deze in stand te houden, de warmtepomp juist aan te sturen en de werking te optimaliseren.

In de warmtepomp is een boilervat voorzien van 180l. Dit kan op hoge of lage temperatuur geplaatst worden, in functie van uw comforteisen of uw gezinssituatie.

AFGIFTESYSTEEM

Vloerverwarming en vloerkoeling;

Bij een buitentemperatuur van -10° Celsius zijn volgende binnentemperaturen gewaarborgd:

- Badkamer: 22° Celsius
- Keuken: 22° Celsius
- Leefruimte: 22° Celsius
- Slaapkamers: 20° Celsius
- Inkom en wc: 18° Celsius

5.4. VENTILATIE

Het aangewende ventilatiesysteem is van het type D, een systeem dat een goede invloed heeft op het E-peil van het appartement. Het bestaat uit enerzijds een mechanische toevoer van verse lucht van de "droge" lokalen (leefruimte, slaapkamers) en anderzijds een mechanische afvoer van de vervuilde lucht via de "natte" lokalen (keuken, wc, badkamer en berging). Onder de deuren worden doorvoeropeningen (DO) voorzien voor een optimale circulatie.

6. ALGEMENE OPMERKINGEN

ALGEMENE OPMERKINGEN

In onderstaande paragrafen worden enkele belangrijke aspecten toegelicht die verband houden met het bouwproject, om de koper in te lichten over wat te verwachten en te voorzien tijdens het bouwproces.

6.1. DOCUMENTEN

De plannen en het verkoopslastenboek van het project worden aan de koper overhandigd bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst, en maken hiervan onlosmakelijk deel uit. De verschillen die zouden voorkomen (min/meer), zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kan noch de bouwheer, noch de koper zich op deze afwijkingen beroepen om een schadeloosstelling of vergoeding te bekomen of om de ontbinding van de koop te eisen.

Tenzij expliciet op de plannen vermeld, zijn alle beelden en alle meubilair voorkomend op de plannen en in presentatieschetsen, louter indicatief.

De secties en positionering van balken en kolommen wordt bepaald door de leidinggevend ingenieur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen/putdeksels/e.d., al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte van de privatieve delen wordt steeds als volgt berekend: binnen oppervlakte tot aan de aangrenzende gemene of gevelmuren, zonder aftrek van de binnenmuren.

6.2. WIJZIGINGEN

De bouwheer/verkoper houdt zich het recht voor gedurende de uitvoering der werken wijzigingen aan te brengen, van welke aard dan ook in zowel plannen als lastenboek, indien de technische of bouwkundige of praktische uitvoering van het project dit zou vereisen of indien dit door de bevoegde overheden wordt gevraagd. De eventueel aan te brengen wijzigingen zijn van die aard dat zij niet raken aan de esthetische beleving en de grote lijnen van de planmatige lay-out van het ontwerp.

De verkoper houdt zich steeds het recht voor, sommige materialen vermeld in dit bestek te vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde.

De koper kan in bepaalde gevallen wijzigingen t.a.v. het standaardpakket aanvragen m.b.t. de positionering van de binnenmuren en de afwerking in zijn/haar wooneenheid. De bouwheer, de architect en de ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op deze aanvragen. Wijzigingen mogen geen vertragingen veroorzaken in het bouwproces van het geheel of schade berokkenen aan de onderneming.

6.3. KOSTEN

De aangeduide prijzen en de voorziene budgetten zijn maximumbedragen. Supplementaire kosten voor het plaatsen van natuurstenen vloer, parketvloer, speciale verbanden in de vloer, extra-uitvoeringen die niet in het lastenboek voorzien zijn (o.a. badkamer- en keukeninrichting, extra elektra, ... niet gelimiteerd), zijn ten laste van de koper en maken voorwerp uit van prijsofferte.

De erelonen van architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normaliter eigen zijn aan de taak van de architect, voor zover dit betrekking heeft op het initiële bouwontwerp. In de verkoopprijs is het advies van een interieurarchitect voorzien (met een maximum van +/- 8 uur, ± 3 vergaderingen), om de koper te begeleiden bij de afwerkingskeuze's.

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan volgens het KB van 25-01-2001 betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen. Deze is belast met de coördinatie van de veiligheid van het bouwproject vanaf de ontwerpfase tot de uitvoering. Deze kosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

6.4. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de oplevering van de wooneenheid (privatieve én gemeenschappelijke delen) en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van verborgen gebreken, waarbij elke andere schade of vergoeding is uitgesloten.

Eens er schriftelijk is overgaan tot de oplevering, is de bouwheer/verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken. (artikel 1642 Burgerlijk Wetboek)

6.5. VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT

De eerste verzekeringspolissen tot dekking van de werf tegen risico's aangaande brandgevaar, ontploffing, e.d. valt ten laste van de bouwheer tot het moment van de voorlopige oplevering van het gekochte goed.

6.6. TOEGANG TOT DE WERF

Uitsluitend na afspraak en mits een voorafgaandelijk akkoord van de bouwheer, kan de koper, begeleid door een afgevaardigde van de bouwheer, de werf bezoeken. Dit bezoek gebeurt volledig op risico van de koper, die bij ongevallen van welke aard ook, onder geen beding verhaal kan halen op de bouwheer of diens aangestelde. Deze maatregel is vooral ingevoerd omwille van de veiligheid van eenieder en is in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Aan de koper is het niet toegelaten werken, van om het even welke aard dan ook (vóór de oplevering van het gebouw), te laten uitvoeren door derden.

De koper zal het gekochte goed niet in bezit nemen, vooraleer een proces-verbaal van de oplevering is opgesteld en ondertekend door de bouwheer en de koper. Slechts na de ondertekening voor akkoord van de koper van dit P.V. en het verlijden van de akte, worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het goed aanvaardt de koper stilzwijgende overname, ook van de gemeenschappelijke gedeelten.

Ten laste van de bouwheer wordt het goed voor de oplevering schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

6.7. ZETTINGEN

Aangezien het gebouw nieuw is, kunnen er zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Hiervoor kunnen noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de hoofdaannemer verantwoordelijk gesteld worden. Geen van deze is bijgevolg verantwoordelijk voor de schade door te vroegtijdige schilder en/of behangwerken door de koper. Tevens kan er geen garantie worden gegeven dat het gebouw 100 % vrij is van bouwvocht bij de oplevering.

6.8. WAARBORGEN

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijvoegsels, de plannen, de onderhandse verkoopsakte, de basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn één geheel en vormen samen de basis van de verkoop.

De verkoopprijzen zijn exclusief BTW en registratiekosten, tenzij expliciet anders vermeld.

OPMERKINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

DATUM:

Voor akkoord,

De koper

De verkoper,
RESON
namens de bouwheer