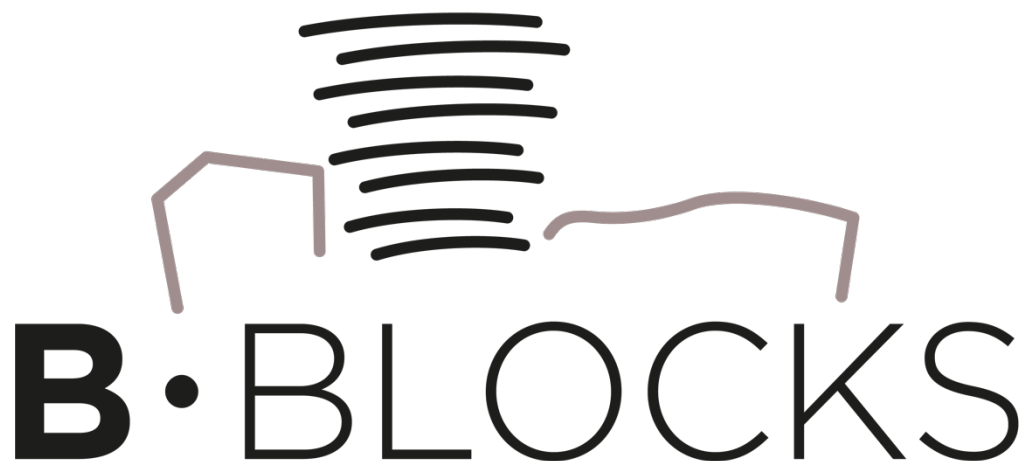


# Verkoopslastenboek



## REALISATIE

TEIDE PROJECTS  
GOLFWEG 1  
3560 LUMMEN

ZWEEGERS INVESTMENT BUILDING  
NIEUWSTRAAT 112  
3590 DIEPENBEEK



**REALISATIE:**



**ZWEEGERS INVESTMENT BUILDING**

**ARCHITECTEN:**



**VERKOOP:**



# 1. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

## 1.1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

### 1.1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Overtollige gronden of producten die op de bouwplaats niet kunnen of mogen gestort worden, zullen buiten het bouwterrein afgevoerd worden op kosten van de aannemer, die daarover naar goedgevonden beschikt. Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd. Het bodemonderzoek/sondering werd uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau: ESA. Deze maken de berekeningsnota's en stabiliteitsplannen op.

### 1.1.2. Doorboringen

De nodige openingen zullen gelaten worden voor de leidingen water, telefoon, elektriciteit, verwarming, enz. en dit in overleg met de onderaannemers. Dit om achteraf onnodige breekwerken te vermijden.

### 1.1.3. Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 1.1.4. Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenmuren in beton, liftschachten, traphallen en gewapende betonnen balken, wanden en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau, aangevuld met de aanduidingen op de architectuurplannen.

### 1.1.5. Metselwerken

De dragende en niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken.

### 1.1.6. Vloerplaat

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor de stabiliteit of de waterdichtheid van het gebouw in het gedrang komt.

De belijning van de staanplaatsen (auto's, afbakening fietsstallingen...) evenals de nummering hiervan wordt door middel van een aangepaste verflaag voorzien.

De signalisatie cfr. de normering wordt aangebracht zoals wettelijk te voorzien.

## **1.2. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE**

### **1.2.1. Draagstructuur**

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de buitenmuren, de noodzakelijke dragende binnenmuren en de gemene scheidingsmuren tussen twee appartementen en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit. De vloerplaten en/of welfsels worden uitgevoerd in prefab beton volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

### **1.2.2. Binnenmuren**

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken, gyprocwanden, metselwerken of verdiepingshoge panelen in cellenbeton.

### **1.2.3. Gevels**

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in gevelsteen met een dunbedmortel. Merk en type volgens keuzearchitect.

Voor de toren worden baksteenstrips toegepast geplaatst op aangepaste isolatieplaat. De terrasboorden en -plafonds van de toren, alsook de gevels, terrasboorden en -plafonds van dakappartementen blok 2 worden uitgevoerd in buitenpleisterwerken.

### **1.2.4. Voegwerken**

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

## **1.3. DAKWERKEN**

### **1.3.1. Platte daken**

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit dakdichting met technische goedkeuring en 10-jarige waarborg. Materiaalaanduiding cfr. de aanduiding op de plannen.

Op aangeduide platte daken wordt er een extensief groendak voorzien.

### **1.3.2. Hellende daken: vlakke keramische dakpannen**

De dakconstructie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau. Alle nodige belastingen worden in acht genomen opdat de dakconstructie voldoende bestand zou zijn tegen alle normale belastingen van wind, sneeuw en dergelijke.

De aansluiting aan dakramen, schouwen, ontluchtingen, enz. zijn door de aannemer te voorzien. Het plaatsen van de pannen gebeurt conform de voorschriften van de norm NBN 282, de STS 34, de richtlijnen van de fabrikant ter zake en de regels van de kunst.

De pannen zullen ook voldoen aan de vereisten van het typebestek 104 artikel 02.03.

## **1.4. ISOLATIE**

### **1.4.1. Thermisch**

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning. Tevens worden alle woningscheidende delen opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

### **1.4.2. Akoestisch “normaal akoestisch comfort”**

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag onder de vloerverwarming voorzien. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

Tussen de scheidingsmuren van de appartementen en de muren met de trap-en lifthallen wordt akoestische isolatie aangebracht.

### **1.4.3. Vocht**

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de aannemer in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

## **1.5. BUITENSCHRIJNWERK**

### **1.5.1. Ramen**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde aluminium profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbel (woningen, blok 1, 2, 4 & 5) of driedubbel (blok 3) isolerende beglazing en het nodige beslag.

### **1.5.2. Glas**

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere beglazing met  $U_{gmax}$ -waarde conform de epb vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort.

## **1.6. GEVELELEMENTEN**

### **1.6.1. Terrassen**

De terrassen en balkons worden afgewerkt met keramische tegels op tegeldragers.

### **1.6.2. Terrasleuningen**

De terrasleuningen zijn een combinatie van glazen borstweringen met metalen steunen. De kleur van de profielen wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

### **1.6.3. Dorpels**

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of staal- aluminium, volgens keuze architect.

## **1.7. AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN**

### **1.7.1. Riolering**

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

### **1.7.2. Afvoeren**

De regenwaterafvoerbuizen zijn in aluminium of zink voor de zichtbare delen en in PE voor de ingewerkte delen.

## **2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **2.1. INKOMHAL**

De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn beglaasd. De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De afwerking van de inkomhal is voorzien in keramische tegels, de wanden zijn gepleisterd, met uitzondering van de wand waartegen de brievenbussen bevestigd zijn; deze wordt ook betegeld. De schilderwerken zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De verlichting van de inkomhal gebeurt door lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Tevens wordt onder het brievenbussengeheel in de inkomhal een led-strip voorzien. In de inkomhal wordt ook een spiegel voorzien, de positie hiervan wordt bepaald in samenspraak met de architect.

### **2.2. TRAPHAL**

De trappen van de gemeenschappelijke traphallen zijn uitgevoerd in prefab glad beton met ingewerkte rubberen neus. Waar mogelijk worden ook de bordessen uitgevoerd in prefab met dezelfde gladde betonafwerking. Ter plaatse gestorte bordessen worden afgewerkt met dezelfde keramische vloertegels als in de inkomhal. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleisterd. De trap wordt (eenzijdig) voorzien van een trapleuning/handgreep in metaal, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elk niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elke verdieping wordt veiligheidsverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer, eventueel ingebouwd in het verlichtingsarmatuur. De schilderwerken zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

### **2.3. LIFT**

In de trappenhal van de appartementsblokken wordt er een rolstoeltoegankelijke personenlift voorzien volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer.

De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn in inox uitvoering. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

### **2.4. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE**

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met open staanplaatsen, afgesloten bergingen, technische lokalen, meterlokalen en fietsenstalling. De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten; voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende menie en brandwerend schilderwerk. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping is te bereiken via een betonnen afrit voorzien van een ruwe afwerking. De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een sectionaalpoort voor de

afrit doormiddel van een individuele afstandsbediening (1 per autostaanplaats). De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen en de liften. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de keldergarage zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van bewegingsmelders en werkt met een tijdregelaar. Veiligheidsverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten, haspels, hydranten en sprinklerinstallaties worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer. Schilderwerken van wanden, vloeren en binnendeuren zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars op uitzondering van de belijning en de nummering van de autostaanplaatsen.

## **2.5. BUITENAANLEG**

De buitenaanleg, beplanting en verhardingen, van het park gebeuren conform het omgevingsplan/tuinplan. De verharde terrassen van de gelijkvloerse appartementen worden eveneens volgens dit tuinplan aangelegd.

## **2.6. SLOTENPLAN**

In de sloten van alle deuren, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden, worden veiligheidsprofielcilinders met eigendomscertificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan.

Hierbij heeft elke eigenaar/bewoner, d.m.v. slechts 1 sleutel, toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privaatieve delen van andere eigenaars/bewoners en de deuren van de gemeenschappelijke delen, die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatie-weg vanuit de kelder. De private bergruimtes in de kelder, worden betrokken in het slotenplan.

Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel.

## **2.7. BRANDVEILIGHEID**

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer.

In de ondergrondse parkeergarage en de gemeenschappelijke traphallen wordt een algemene installatie voor branddetectie, -waarschuwing en -alarm voorzien. De ondergrondse parkeergarage wordt voorzien van een sprinklerinstallatie en een bluswaternet met haspels en hydranten.

## **2.8. ELEKTRISCHE FIETSEN EN VOERTUIGEN**

In de ondergrondse parkeergarage kunnen laadpunten voorzien worden voor elektrische fietsen. Voor het opladen van elektrische voertuigen bestaat de mogelijkheid om de bestaande teller uit te breiden en uit te rusten met een laadpunt of wall-box. Het totaal aantal aansluitingen is beperkt en afhankelijk van de netcapaciteit van de distributiemaatschappij



Infrac. De kosten verbonden aan deze laadpunten en de eventuele uitbreiding van de teller blijven ten laste van de koper.

## **3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN**

### **3.1. ALGEMEEN**

Er wordt de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper zelf de keuze bepalen en kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toonzalen is er slechts één contactpersoon.

Alle prijzen vermeld zijn inclusief BTW en inclusief plaatsing tenzij anders vermeld.

### **3.2. PLEISTERWERKEN**

#### **3.2.1. Muren**

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat. De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen en de nodige versterkingsnetten. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd en geschuurd te worden.

Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

#### **3.2.2. Plafonds**

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtingsbuizen, worden glad bepleisterd met een dunpleister en schilderklar afgewerkt. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd en geschuurd te worden.

In de berging is er geen verlaagd plafond voorzien. De leidingen, ventilatie-unit en ventilatiekanalen blijven er zichtbaar.

Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. omwille van mogelijke zettingen in het gebouw, overgang tussen verschillende materialen als beton, metselwerk, gipskarton, ... ). Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. Plaatselijk kunnen verlaagde

plafonds of omkastingen voorzien zijn. Deze omkastingen dienen om de leidingen van de mechanische ventilatie en andere leidingen weg te werken. Deze plafonds en omkastingen zijn uitgevoerd in gipskartonplaat op een metalen of houten draagstructuur.

### **3.3. CHAPEWERKEN**

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwevende chape.

### **3.4. VLOERAFWERKING**

Er is een tegelvloer voorzien die gelijmd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat 45/45cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +5% snijverlies.

Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl, laminaat of andere vloerbekleding. Parket, vinyl en laminaat kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Plinten zijn in alle ruimtes voorzien op uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat 45/7cm is, type normaal. De basishoeveelheid voor plinten is gelijk aan de netto lopende meters +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten.

Raamtabletten worden uitgevoerd in crèmekleurige natuursteen en hebben een dikte van 2cm. Varianten zijn mogelijk mits verrekening naargelang de keuze.

#### **3.4.1. Hal, toilet, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer**

Woonkamer-keuken-inkomhal:	<b>50€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>
Overige ruimtes :	<b>40€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>
Plinten:	<b>10€/lm particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>

### **3.5. WANDBETEGELING**

De wandtegels worden gelijmd tegen de wand. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), gebruik van vloertegels als wandtegel, ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Er is 5% snijverlies inbegrepen. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.

### **3.5.1. Badkamer**

De basishoeveelheid wandtegels is gelijk aan 10 m<sup>2</sup> (inclusief 5% snijverlies) per appartement. Achter de wandtegels van het douchegebied wordt een vochtscherm voorzien.

Wandtegels: **35€/m<sup>2</sup>**      **particuliere aankoopwaarde, incl. BTW**

### **3.5.2. Keuken en toilet**

Wandtegels in de keuken en toilet zijn niet voorzien.

## **3.6. BINNENSCHRIJNWERK**

### **3.6.1. Gordijnkasten**

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

### **3.6.2. Binnendeuren**

De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basisbestek zijn voorzien, zijn vlakke tubespaan schilderdeuren, met omlijsting in MDF om te schilderen en standaard deurbeslag. De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken. Het voorziene budget omvat de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan.

### **3.6.3. Inkomdeur**

Alle inkomdeuren zijn brand- en inbraakvertragende schilderdeuren, EI30 min., met deurspion voorzien van een slot met meerpunt-sluiting.

## **3.7. KEUKENINRICHTING**

Voor elk appartement is een keuken van hoogstaande kwaliteit inbegrepen. Keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. Voor de basisaansluitingen in de keuken zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie.

De handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en inclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van **75 €/m<sup>2</sup>**– berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras.

De aanduiding van de keukeninrichting op de grondplannen is louter indicatief.

## **3.8. BADKAMER- EN TOILET-INRICHTING**

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluitingen in de badkamer: Zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie.

De handelswaarde van alle sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren, inclusief plaatsing en inclusief BTW, zijn berekend op een handelswaarde van **40€/m<sup>2</sup>** - (berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras).

De aanduiding van de badkamer- en toilet-inrichting op de grondplannen is louter indicatief.

### **3.9. CENTRALE VERWARMING**

Per appartement is er een individuele hoogrendement verwarmingsinstallatie voorzien op aardgas door middel van een condenserende gaswandketel met een gesloten verbrandingskamer. Het appartement wordt voorzien van vloerverwarming. Zo kan er met een lage temperatuur verwarmd worden wat zeer gunstig is voor het energieverbruik en het E-peil van de appartementen.

De installatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat, geplaatst in de living. De individuele aardgas wandketel is van het condenserende type.

In de woningen wordt vloerverwarming voorzien op niveau gelijkvloers. Op de verdieping worden radiatoren of convectoren voorzien.

De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering. Er worden voldoende verwarmingselementen voorzien zodat bij een buitentemperatuur van  $-9^{\circ}\text{C}$  de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

- Living en keuken:  $22^{\circ}\text{C}$
- Badkamer:  $24^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamers  $18^{\circ}\text{C}$

In de badkamers wordt een elektrische sierradiator voorzien.

### **3.10. SANITAIRE INSTALLATIE**

#### **3.10.1. Algemeen**

De afvoerleidingen zijn in HDPE. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor de wasmachine, vaatwasmachine, de toiletten en het handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming.

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

#### **3.10.2. Opbouw**

##### Badkamer

- 1 aansluiting voor bad of douche (warm en koud water)
- 2 aansluitingen voor wastafels met eengreepsmengkraan (warm en koud water)

##### Keuken

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

##### Toilet

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)

#### Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor CV installatie (koud water)

### **3.11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

#### **3.11.1. Algemeen**

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende dienst voor controle. Voor elk appartement is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Deze wordt geplaatst in de kelder. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper.

#### **3.11.2. Opbouw**

##### Algemeen

- Een verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars zijn aanwezig in elk appartement (zie berging)
- De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen
- De toebehoren zijn wit van kleur, type Niko of gelijkwaardig

##### Hal

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 autonome rookmelder

##### Living

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 4 enkel stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact 2020
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting RJ45 (UTP)
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 binnenpost videofoon /deurbel installatie

##### Keuken

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt aan de wand
- 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact boven werktabelt
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap

- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

#### Toilet

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

#### Berging

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 2 stopcontacten voor telecom
- 1 stopcontact wasmachine\*
- 1 stopcontact droogkast\*
- 1 stopcontact gaswandketel (+ connectie thermostaten)
- 1 aansluiting ventilatie
- 1 verdeelbord

\* Wasmachine en droogkast worden op een aparte kring voorzien.

#### Badkamer

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

#### Slaapkamer(s)

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars
- 2 dubbel stopcontacten

#### Terras

- 1 lichtpunt inclusief armatuur (keuze door promotor/architect)
- 1 waterdicht stopcontact (t.h.v. hoofdterras)

#### Private berging in de kelder

- 1 lichtpunt aan het plafond incl. verlichtingstoestel
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

### **3.12. VENTILATIE**

Alle appartementen in de woontoren en de woningen worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie, waarbij zowel de toevoer van “verse lucht” als de afvoer van “vervuilde lucht” mechanisch verloopt. De afzuiging gebeurt via de badkamer, toilet, berging en keuken. Gangen zijn doorstroomruimtes.

De overige appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem C+, waarbij de toevoer van “verse lucht” wordt voorzien via zelfregelende raamroosters en de afvoer van “vervuilde lucht” mechanisch verloopt in functie van de gemeten vervuiling (vraaggestuurd). Alle luchtkanalen en -roosters worden ingewerkt in vloer en plafond of wegwerkt met een afkasting, zodat enkel in de berging de ventilatie unit met kanalen zichtbaar blijft.

De dampkappen zijn van het recirculerende type met koolstoffilter en de droogkasten dienen van het condenserende type te zijn. Het is niet toegelaten de droogkast rechtstreeks aan te sluiten op de afvoer van de berging.

### **3.13. NUTSVOORZIENINGEN**

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar blijven ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.



## **4. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **4.1. KEUZE VAN LEVERANCIERS, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN**

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

### **4.2. AFMETINGEN EN PLANNEN**

De bruto oppervlakte van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakte van wanden, binnentrappen, en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20<sup>ste</sup>, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

### **4.3. WIJZIGINGEN**

De bouwpromotor behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

Verandering van indeling van het appartement: voor zover de mogelijkheid nog bestaat is de indeling van het appartement te wijzigen met uitsluiting van dragende muren. Het concept van het gebouw is namelijk zo opgevat dat de meeste binnenmuren niet dragend zijn, zodat de indeling nog kan worden aangepast. De prestaties van de architect ten gevolge van deze nieuwe indeling en het uitwerken van alle technische gevolgen worden in regie aangerekend aan de koper. De plaatsing van aan- en afvoeren, plaats van elektrisch bord, energiemeter, ·

aan- en afvoer van lucht zijn vastgelegd en kunnen niet gewijzigd worden. Alle natte cellen (badkamers en WC's), berging en keuken dienen steeds tegen een leidingenkoker te worden voorzien.

#### **4.4. KLACHTEN**

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangstname van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt binnen de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

#### **4.5. TOEGANG TOT DE WERF**

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

Maximum 3 werfbezoeken zijn door de promotor voorzien:

- Einde ruwbouwwerken
- Einde technieken (voor start van pleister- en chapewerken)
- Einde van pleister- en chapewerken

#### **4.6. VERZEKERING – RISICO – AANSPRAKELIJKHEID**

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen verbreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor/verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken. De definitieve oplevering gebeurt een jaar na de voorlopige oplevering. Indien de koper na een jaar geen verdere opmerkingen meer formuleert via aangetekende zending gaat de voorlopige oplevering automatisch over in een definitieve oplevering.

#### **4.7. ERELONEN ARCHITECT – INGENIEUR - VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR - EPB-VERSLAGGEVER**

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

#### **4.8. EERSTE OPKUIS EN DROGING**

De appartementen worden voor de voorlopige oplevering borstelschoon geveegd, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, met als doel het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.