

VAN HOUTTE PARK

LASTENBOEK  
APPARTEMENTEN

Versie 8 dd. 21 november 2014  
Brusselsesteenweg 681, B - 9000 Gent



Industrieweg 76, B-9032 Wondelgem (Gent)

BTW BE 0435.544.945

T: +32 9 370 75 05

F: +32 9 370 75 41

E : [info@oryx-projects.be](mailto:info@oryx-projects.be)



Projectontwikkelaar	<b>ORYX Projects NV*</b>  Industrieweg 76 9032 Gent T: +32 (0)9 370 75 05 - F: +32 (0)9 370 75 41 E : info@oryx-projects.be - www.oryx-projects.be BTW BE 0435.544.945
Architect	<b>awg architecten cvba</b> Paardenmarkt 85, 2000 Antwerpen T: +32 (0)3 233 87 40 - F: +32 (0)3 231 88 45
Omgevingsaanleg	<b>Alert Eco</b> Zinniastraat 39, 9000 Gent T: +32 (0)9 226 62 87  In samenwerking met <b>Ontwerpatelier Korstmos</b> Beislovenstraat 89, 9620 Zottegem M: +32 (0) 473 25 18 40
Stabiliteit	<b>Nico Terryn bvba</b> Gustaaf Carelshof 25, 9040 Sint Amandsberg T: +32 (0)9 329 82 29 - F: +32 (0)9 329 88 27
Technieken	<b>Studiebureau Schoonackers BVBA</b> Veldkruisstraat 7, 9910 Ursel M +32 (0)486 39 29 98
EPB-verslaggever en ir. akoestiek	<b>D2S International</b> J. Vandenbemptlaan 71 B, 3001 Heverlee T: +32 (0)16 23 89 88 - F: +32 (0)16 23 89 10
Veiligheidscoördinatie	<b>Struktuur bvba</b> Kastanjelaan 13 bus 4, 9800 Deinze T: (0)9 380 85 95 - F: +32 (0)9 380 86 96

*\* Oryx Projects nv treedt ten aanzien van de kopers op als projectontwikkelaar in naam van de bouwheer zijnde Keizerpoort R.E.Development bvba met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76 en in naam van de grondeigenaar zijnde Aclagro Projects nv met maatschappelijke zetel op hetzelfde adres. De modaliteiten van die opdracht worden opgenomen in de verkoopakte. De kopers kunnen alle briefwisseling richten aan Oryx Projects nv.*

<b>Voorwoord .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Voorstelling van het project .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ligging .....	3
1.2 Historiek .....	4
1.3 Residentieel karakter.....	4
1.4 Duurzaam bouwen .....	6
1.5 Interieurarchitectuur .....	9
1.6 Toegang en privacy .....	9
1.7 Tuinen.....	10
1.8 Voorschriften en richtlijnen .....	12
<b>2 Voorstelling van de ontwikkelaar en de ontwerpers .....</b>	<b>13</b>
2.1 De ontwikkelaar .....	13
2.2 De architect .....	13
2.3 De landschapsarchitecten .....	14
<b>3 Kopersbegeleiding.....</b>	<b>15</b>
<b>4 Aansluitingen .....</b>	<b>16</b>
4.1 Riolering .....	16
4.2 Nutsvoorzieningen.....	16
4.3 Afval .....	16
<b>5 Technische Beschrijving Appartementen.....</b>	<b>17</b>
5.1 Ruwbouw.....	17
5.2 Schrijnwerk en glaswerk.....	19
5.3 Elektrische installatie.....	20
5.4 Sanitaire installatie.....	23
5.5 Ventilatie .....	24
5.6 Akoestiek .....	25
5.7 Vloer- en wandafwerking .....	25

5.8	Keuken.....	27
5.9	Liftinstallatie.....	28
5.10	Inkomhal.....	28
5.11	Brandbeveiliging.....	28
5.12	Schilderwerken.....	28
5.13	Zonweringen.....	29
5.14	Oplevering.....	29
5.15	Signalisatie.....	29
5.16	Ondergrondse parkeerplaatsen.....	29
<b>6</b>	<b>Algemene Voorwaarden.....</b>	<b>30</b>
6.1	Algemene bepalingen.....	30
6.2	Kosten ten laste van de koper.....	30
6.3	Uitvoeringsvoorwaarden.....	31
6.4	Plannen en materialen.....	31
6.5	Wijzigingen en keuzes.....	32
6.6	Werkbezoeken en controle van de werken.....	35
6.7	Betalingen.....	35
6.8	Hypothekeren – vervreemding.....	36
6.9	Oplevering.....	36
6.10	Uitstel van betaling.....	38
6.11	Erelonen architect.....	38
6.12	Inbezitneming.....	38
6.13	Ontbinding van de overeenkomst bij wanbetaling vanwege de koper.....	38
6.14	Mandeligheid.....	39
6.15	Onderhoud der gebouwen.....	39
6.16	Volmacht.....	39

## Voorwoord

Dit lastenboek heeft tot doel een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van het woonproject 'Van Houtte Park', alsook van de afwerkingsgraad van de woonentiteiten en buitenruimten. Het woonproject 'Van Houtte Park' is hoofdzakelijk residentieel ingevuld en biedt elf appartementen met ruim terras en vijf woningen met een private tuin aan.

Op de benedenverdieping van het appartementsgebouw voorziet het project een commerciële invulling met een beperkte parkeerbehoefte. Deze ruimte is opdeelbaar in twee eenheden en kan zowel handel- als kantoorfuncties doch geen horeca herbergen.



Ondergronds worden achttien open staanplaatsen en een garagebox voorzien. Deze dienen voor zowel de appartementen, de woningen als de commerciële ruimtes. Elke wooneenheid beschikt over privatieve fietsstaanplaatsen in de collectieve fietsenberging. Het aantal fietsplaatsen is ruim bemeten, per woning zijn er één + het aantal slaapkamers in de woning. Daarnaast wordt per wooneenheid een afzonderlijke berging voorzien.

Als ontwikkelaar zetten wij in op het potentieel van de site om een kwaliteitsvol woonproject te ontwikkelen. Aspecten zoals de bereikbaarheid, het groen, de rust, de veiligheid, de duurzaamheid en een mooie afwerking, geïntegreerd in het architecturaal en stedenbouwkundig concept van awg architecten, zijn termen die het ontwerp van het woon- en leefproject 'Van Houtte Park' bepaald hebben.

Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst. Dit principe staat centraal in het project. Deze plek wordt omgevormd tot een nieuwe en aangename woonomgeving in het groen met een ruime collectieve tuin. Daarenboven zullen de functionaliteiten van het gebouw maximaal beantwoorden aan onze duurzaamheidsprincipes (ruimtelijke ordening, woningconcept, energie, water, materialen, afvalstromen ...) en verordeningen met betrekking tot isolatie, ventilatie, akoestiek en toegankelijkheid.

Wij hopen dat u even geboeid wordt door het project als wij het zijn bij de ontwikkeling ervan.

De gebruikte illustraties benaderen de werkelijke plannen doch zijn niet bindend.

## 1 Voorstelling van het project



### 1.1 Ligging

Dit groene nieuwbouwproject wordt opgetrokken ten zuiden van Gent. Gelegen langs de Brusselsesteenweg ligt het vlakbij alle belangrijke verkeersaders zoals de R4 en de E17 en er zijn verschillende bus- en tramhaltes quasi voor de deur. Het bevindt zich vlakbij de nog te ontwikkelen voormalige stadionsite van Gent. Verschillende commerciële centra liggen langs deze belangrijke verbindingsweg. Centrum Gent bereikt u in tien fietsminuten of binnen het kwartier met het openbaar vervoer.





Situering Van Houtte Park

## 1.2 Historiek

Het Van Houtte Park is genoemd naar één van de bekendste inwoners in Gentbrugge, Dhr. Louis Benoit Van Houtte (\*1810 - †1876). Van Houtte was een gerenommeerd botanicus die nationale en internationale faam genoot door zijn uitzonderlijke botanische kennis.

Door zijn talenkennis slaagde hij erin internationale contacten te leggen en verre expedities te organiseren. Hij importeerde verschillende exotische planten in België, waaronder de orchidee. Door zijn pioniersfunctie in de botanische wereld was hij een vooraanstaand burger en werd hij een poos benoemd tot directeur van de nationale plantentuin. Zijn hart bleef echter in het Gentse, waar hij van 1854 tot zijn dood burgemeester was van Gentbrugge. Bovendien is de huidige tuinbouwschool in Melle een gevolg van de tuinbouwschool die in 1849 door Van Houtte opgericht werd.

Verschillende waardevolle en mooie materialen van de site worden hergebruikt in het nieuwe project.

Dit zorgt voor een behoud van de authenticiteit en het karakter van de oude villa. Zo werd een nieuwe bestemming gezocht voor de huidige terrastegels en de vele, mooi behouwen, blauwe hardsteen aanwezig in de bestaande villa. De wandelpaden en de gemeenschappelijke tuin zullen aangelegd en verfraaid worden met deze bouwelementen. Zo moet er minder afgebroken worden en dienen minder vrachtwagens op en aan te rijden naar de werf.

## 1.3 Residentieel karakter

Het Van Houtte Park is een kleinschalig en groen woonproject. Het gaat om een beperkt aantal woningen, waar naast extra aandacht voor privacy ook ruimte voorzien wordt waar burens elkaar kunnen ontmoeten. Rust, groen, gezelligheid en comfort staan centraal, waardoor u er kan genieten van intimiteit.

Het woonproject bestaat uit twee gebouwen. Vooraan wordt een gebouw opgericht dat zal bestaan uit een commerciële ruimte met ruime vitrine en elf appartementen met grote terrassen. Bij de gemeenschappelijke tuin worden vijf huizen opgericht met eigen tuin.

Het gebouw vooraan bestaat uit een ondergrondse parking en vier bouwlagen. Het gelijkvloers zal voorzien zijn voor commerciële invulling. Afhankelijk van de interesse wordt er één grote ruimte of twee aparte commerciële ruimtes voorzien.

Boven de handelszaak worden er elf appartementen (tweeslaapkamerappartementen) met ruim terras voorzien. Ieder appartement wordt verkocht met bijhorende berging en fietsstaanplaatsen. Staanplaatsen kunnen optioneel bijgeboekt worden.

Vijf grondgebonden woningen achteraan het perceel, ingebed in het groen, worden gebouwd met elk hun eigen tuin en tuinhuis.

Daarenboven wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Deze tuin fungeert als gemeenschappelijke tuin voor alle bewoners van Van Houtte Park en kan vlot en veilig bereikt worden vanuit de appartementen.

## 1.4 Duurzaam bouwen

Er werd in het bijzonder aandacht besteed aan het duurzaam karakter van wonen en bouwen. Met duurzaamheid bedoelen wij het volgende:

### Ruimtelijke ordening, Stedenbouw en omgeving:

- We zorgen voor een nauwgezette inpassing in de stedelijke context. De bebouwing aan de Brusselsesteenweg sluit in hoogte en karakter aan bij de 2- à 3-laagse, aaneengesloten bebouwing waardoor deze op dit moment gekarakteriseerd wordt. Het gebouwvolume krijgt een nuance in schaal en een betere aansluiting op de directe omgeving. Dit gebeurt door het stapsgewijs verjongen van het volume naar boven toe, aan alle zijden. Aan de noordzijde draagt het verjongen van het volume bij tot een betere bezonning van de buitenruimten. De bebouwing staat aan weerszijden los van de naburige belendingen, en past zich op die manier in, in het uit eerder losstaande bebouwing bestaande, stedelijk weefsel.
- De rij van vijf grondgebonden woningen zorgen voor een meer kleinschalige strook woonbebouwing, met ruime afstand van de perceelgrenzen.
- Om het groene karakter van het project te verzekeren wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien en is het bovengronds parkeren beperkt tot de strook met vier plaatsen vóór het gebouw, parallel aan de Brusselsesteenweg. Deze strook wordt eveneens met groen omzoomd en voorzien van waterdoorlatende verharding. Het aandeel gesloten verharding wordt geminimaliseerd. De dakvlakken van het appartementsgebouw die niet als dakterras voor de afzonderlijke appartementen worden gebruikt, zijn als groendak ingericht. Ook de onbebouwde stroken die rondom de winkelplint, bovenop de parkeergarage of op de hellingbaan liggen worden groen ingericht.
- In de tuinaanleg verwerken we planten en materialen die de vroegere tuin en het gebouw op het terrein een speciaal cachet gaven: blauwe regen, dorpels, flagstones (dit zijn de grillige stenen waarmee paden aangelegd worden). Het huidige groen wordt in de mate van het mogelijke behouden -al dan niet door herplanten- zodat de tuin meteen een volwassen aanblik krijgt.

### Woningconcept:

- Per wooneenheid wordt er bijzondere aandacht besteed aan voldoende daglicht en een goed uitzicht op de omgeving.
- Een ander belangrijk aandachtspunt is de functionaliteit van de wooneenheden, waarbij zowel binnen de wooneenheid als in de kelderruimte bergingen zijn opgenomen, met een collectieve afvalberging op de gelijkvloerse verdieping. De woningen beschikken over fietsstaanplaatsen in de collectieve fietsenstalling. Van Houtte Park voorziet daarnaast een ruim aanbod parkeerplaatsen, waarvan achttien open staanplaatsen en een gesloten garagebox.
- Elke wooneenheid beschikt over een ruime buitenruimte in de vorm van een tuin, een in- of uitpandig terras of een dakterras.

- Een centrale lift- en trapkern in het appartementsgebouw zorgt voor een integrale toegankelijkheid van alle boven- en ondergrondse bouwlagen. Vanuit het appartementsgebouw is de collectieve tuin bereikbaar, zowel vanuit de ondergrondse laag als vanuit de eerste verdieping via de centrale lift- en trapkern.
- Een uitzonderlijke troef in dit project is de ruime gemeenschappelijke tuin waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen kunnen spelen. Slechts voor leveringen aan de commerciële ruimte of voor verhuizingen kan een auto of vrachtwagen voorbij het afsluitingshekken komen. Dit wordt een veilige, rustige en groene plek.
- De appartementen op de eerste en tweede verdieping voldoen aan de eisen voor wettelijk verplicht akoestisch comfort in de appartementen. De appartementen op de derde verdieping en de vijf woningen voldoen aan de eisen voor verhoogd akoestisch comfort. Dit wordt bekomen door onder andere de volgende bouwtechnische ingrepen:
  - Bij de woningscheidende wanden wordt een dubbele en geïsoleerde wandconstructie gehanteerd en worden zware, massieve betonvloeren toegepast om een performante geluidsisolatie te bekomen.
  - De vloeren worden voorzien van contactgeluidsisolatie en een zwevende dekvloer om overdracht van contactgeluiden tussen de wooneenheden fysisch te vermijden.
  - Akoestisch isolerend glas, afgestemd op het omgevingsgeluid bij de betreffende gevels.
- Toegankelijkheid tot elke wooneenheid: alle gemeenschappelijke circulatieruimtes beantwoorden aan de nieuwe verordening inzake integrale toegankelijkheid zodat andersvaliden elke woning of elke gemeenschappelijke uitrusting kunnen bereiken.

#### Energie:

- Dit project voldoet ruim aan de regelgeving voor energievereisten. Een ver doorgedreven isolatie van de gebouwen ligt aan de basis van het ontwerp. Het energieconcept omvat fotovoltaïsche zonnepanelen voor de opwekking van de elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. Het E-peil van de appartementen varieert tussen ongeveer E55 en E65, afhankelijk van de ligging en oriëntatie. De woningen hebben een E-peil tussen E55 en E60, wat met ongeveer 5 punten kan zakken door optioneel voor een zonneboiler te kiezen.
- Een consequente thermische isolatie van gevels, vloeren en daken.
- Bijzondere aandacht voor het luchtdicht bouwen.
- Mechanische ventilatie met warmterecuperatie (systeem D), met een individuele installatie per wooneenheid.
- Een permanente verluchting van de ondergrondse bouwlagen om reukhinder van uitlaatgassen te vermijden met behulp van dezelfde rook- en warmte-afvoerinstallatie die ook ingezet wordt bij brand.
- De verlichting van de gemene delen wordt geactiveerd met bewegingsdetectoren waardoor het energieverbruik gereduceerd wordt.

### Water:

De waterhuishouding is volgens een duurzame visie opgesteld. Vooreerst is de hoeveelheid verharding tot het minimum beperkt om het regenwater zo veel mogelijk te laten infiltreren in de bodem. Zowel op de parking als in de tuinaanleg is de verharding waterdoorlatend door middel van brede voegen. Door alle daken als groendaken in te richten krijgt het project niet alleen een fris en aantrekkelijk uiterlijk maar wordt het regenwater dat op de gebouwen valt, gebufferd en zo vertraagd afgevoerd. Overtollig water van de groendaken zal in de gemeenschappelijke tuin geïnfiltreerd worden via een open infiltratievoorziening (wadi). Bij hevige buien zal het overstort van de wadi naar een buffer- en infiltratievolume stromen. Water dat daar niet kan infiltreren zal naar de openbare riolering stromen.

Smeltwater en reinigingswater uit de ondergrondse laag wordt rechtstreeks naar de openbare riolering gepompt.

### Materialen:

Er wordt ook aandacht besteed aan degelijke, onderhoudsvriendelijke materialen die mooi verouderen: de gevels, dorpels, dakranden en plinten worden gerealiseerd in baksteen, natuursteen en architectonisch beton. De daken worden afgedicht met een epdm-folie. Het buitenschrijnwerk bestaat uit aluminium.

## 1.5 Interieurarchitectuur

Alle wooneenheden zijn voorzien van een inkomhal met vestiaire-nis met klerhanger (met uitzondering van appartement 681/102), ruime leef- en eetruimte, een volledig ingerichte keuken, één of twee bergingen in de wooneenheid, een afzonderlijk toilet, een volledig ingerichte badkamer en het op plan aangeduide aantal slaapkamers.

De afwerking gebeurt met kwaliteitsvolle en performante technieken en materialen. De bevoering is voorzien in gelamineerd parket met massieve toplaag over de volledige oppervlakte met uitzondering van keuken, badkamers, toilet en bergingen die voorzien zijn van slijtvaste keramische tegels. In de woningen is de inkom eveneens in keramische tegels uitgevoerd.



De *commerciële ruimtes* worden casco aangeboden zodat de koper de ruimte zelf volgens zijn eigen inzichten verder kan inrichten. Op verzoek kunnen wij ook zelf een voorstel maken voor de volledige inrichting.

## 1.6 Toegang en privacy

Er wordt bijzondere zorg besteed aan het wooncomfort en in het bijzonder aan de veiligheid, rust en de privacy van de bewoners.

De toegang tot de appartementen verloopt via de centrale inkomhal. Deze ingang is niet toegankelijk voor kopers van de commerciële benedenverdieping. De vijf rijwoningen achteraan zijn bereikbaar via het hekken dat wordt voorzien van een kinderveilig slot. Bij het hekken zijn de postbussen voor de vijf woningen gesitueerd alsook de bellen met videofonie.

Vanuit de gemeenschappelijke tuin zijn de vijf rijwoningen bereikbaar alsook de garageverdieping en de appartementen via een deur naar de centrale trappenhal op de eerste verdieping. Beide laatste toegangen zijn voorzien van een sleutelsysteem. De toegang tot de trappenhal, van op het plat dak, heeft eveneens een bel met videofonie zodat ook deze ingang veilig is. Zo hebben bijvoorbeeld kinderen geen sleutel nodig om binnen te komen.

De poort die toegang geeft tot de gemeenschappelijke tuin mag enkel geopend worden voor passage. Daarbuiten moet de poort op slot blijven en dit ondermeer voor de veiligheid van de gebruikers van de tuin. De bewoners moeten er hun kinderen zorgeloos kunnen laten spelen. Bij deze poort staat een videoparlofoon zodat bezoekers van de woningen zich daar kunnen aanmelden.

Verder zijn alle appartementen voorzien van een brandwerende inkomdeur met spionooog. Elk appartement beschikt over videoparlofonie met deuropeningsinstallatie, verbonden met drie installaties: één aan de buitendeur aan de inkomhal ('s nachts gesloten), één aan de deur tussen de inkomhal en de traphal en één aan de achterdeur die toegang geeft tot de trappenhal.

De ondergrondse parking is afgesloten en uitsluitend toegankelijk voor de gebruikers van het gebouw. De privatieve kelders, de fietsenbergingen en andere gemeenschappelijke delen zijn strikt toegekend aan de privatieve en zijn eveneens uitsluitend toegankelijk voor de desbetreffende gebruikers.

## 1.7 Tuinen



Het Van Houtte Park is beheergericht, onderhoudsarm en duurzaam ontworpen. Eenmaal voorbij de poort, laat u de drukke Brusselsesteenweg achter u en komt u thuis in een groene oase. Groendaken zorgen voor een vertraagde regenwaterafvoer en een verhoging van de biodiversiteit, een gelaagde aangepaste beplanting garandeert een onderhoudsarm beheer, de weloverwogen keuze van materialen voor toegangswegen en -paadjes zorgen dat er geen chemische bestrijdingsmiddelen nodig zijn om een verzorgde indruk te geven en recuperatiematerialen uit de oorspronkelijke villa worden gebruikt in het omgevingsontwerp. Door rekening te houden met de noden van de gebruikers ontstaat een functionele,

intuïtieve en kindvriendelijke buitenruimte.

De woningen beschikken over een privaatieve tuin die de bewoners zelf kunnen inrichten.

Groene, functionele en onderhoudsarme parking

De parking is voorbehouden voor bezoekers van de handelsruimte. Het groen ondersteunt en versterkt de functionaliteit. Een haag schermt de parking af van de straat. Alle toegangen zijn aangelegd in ter plaatse gegoten beton (geborstelde afwerking) met brede grasvoegen, waar het regenwater kan doorsijpelen naar de ondergrond.

Een poort biedt toegang tot de laad- en losplek van de handelsruimte en de individuele woningen verderop. Ze zorgt er meteen ook voor dat kinderen niet onvermoed op de steenweg uitkomen.

Wonen op een groene, gezellige en kindvriendelijke plek

In de collectieve tuinzone van het Van Houtte Park tref je verschillende groenvormen aan: een pleintje en speelheuvelds in gazon, struikengroepen die een bosrandsfeer uitstralen, een hooilandje en een klein bos. Kinderen kunnen er vrijuit buiten ravotten in een veilige omgeving. De woningen zijn toegankelijk via een comfortabel (verlicht) betonpad en speelse paadjes in gerecupereerde flagstones. De stapelmuurtjes die hier en daar opduiken, hebben diverse functies. Het gaat van zit- en ligplaats tot spelelement. Bovendien ontstaan hier mettertijd interessante microbiotoopjes wat natuurgewijs een meerwaarde biedt.



Een beheergericht, onderhoudsarm en ecologisch ontwerp

Het onderhoud van de parking en de collectieve buitenruimte hangt samen met het type groenvorm en is verzorgd. Gazon wordt gemaaid, struikengroepen en randbeplanting worden bij de start voorzien van een mulchlaag om de spontane kruidgroei af te remmen tot de beplanting een gesloten geheel vormt, struiken



en bomen hoeven niet gesnoeid. De eerste twee jaar worden de tuin gemaaid door een tuinaannemer die door de ontwikkelaar aangesteld wordt en de groendaken jaarlijks gecontroleerd op de aanwezigheid van zaailingen van bomen en struiken. Twee jaar na de voorlopige oplevering van de omgevingsaanleg, respectievelijk de gebouwen met de groendaken, wordt het onderhoud ervan overgelaten aan de syndicus van het gebouw.

## **1.8 Voorschriften en richtlijnen**

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als BIN, NBN en STS normen.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator en de ontwikkelaar.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.

En verder:

- Het KB basisnormen brandveiligheid
- De norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen'
- De energieprestatieregelgeving (EPB)

## 2 Voorstelling van de ontwikkelaar en de ontwerpers

### 2.1 De ontwikkelaar



We willen een belangrijke speler zijn op de Belgische vastgoedmarkt op gebied van ontwikkeling en commercialisatie van kwalitatief hoogstaande woonprojecten in een stedelijke context.

- De projecten moeten zich onderscheiden door hun hoge kwaliteit qua wooncomfort, ligging, niveau van afwerking en architectuur.
- Kopers worden van A tot Z begeleid in het koopproces om zo te streven naar een uitstekende service en blijvend tevreden kopers.
- We leggen ons toe op grote, complexe sites om zo onze ervaring inzake bodemsanering, afbraak en juridische oplossingen best tot haar recht te laten komen.
- We trachten steeds de unieke ligging en het potentieel van de sites maximaal aan te wenden in het voordeel van kwalitatief wonen.

### 2.2 De architect

**awg architecten** awg staat voor Architectenwerkgroep, opgericht in 1972 door Bob Van Reeth en heropgericht onder de naam awg architecten in 2002 door Bob Van Reeth, Geert Driesen, Filip Delanghe, Christine de Ruijter, Ilse Van Berendoncks en Jan Verrelst. awg architecten – sinds 1992 ook in Nederland actief – verenigt een 30-tal mensen (zes vennoten, 20 architecten en stedenbouwkundigen, twee administratief managers en twee onderhoudsmensen) met een verschillende opleiding en vorming met als doel in een horizontaal en coöperatief samenwerkings- en groepsverband projecten te maken. awg architecten stelt “door de tijdse” ontwerpen voor m.b.t.:

1. stedelijke gehelen
2. gebouwen
3. objecten (meubels en gebruiksvoorwerpen).

Voor awg architecten is ‘Architectuur’ het zoeken naar architectuur.

Het gaat erom, op de vraag naar een oplossing voor een ruimtelijk probleem, door onderzoek een houding, een mentaliteit m.b.t. die vraag te ontwikkelen, waardoor er voldoende architecturale energie vrijkomt om creatief uit te vinden. M.a.w. het gaat om de specificiteit van een plek, van een tijd, om de natuur ervan.

De geest van de plek ligt in de creatieve ontdekking van de concrete mogelijkheden.

Bouwen is het maken van intelligente ruïnes. Gebouwen overleven vele generaties, leefstijlen, woonbehoeften, méér zelfs, ze blijven nuttig, geschikt en bruikbaar.

Gebouwen ondergaan veranderingen, zonder dat hun identiteit verloren gaat.

Gebouwen, structuren kunnen niet opgetrokken worden als versteende programma’s van eisen. Het is dus zaak bouwsels te concipiëren waarin ...de tijd, net zoals vorm en materiaal, zit ingebouwd.

Voor ons is de gelijktijdigheid van heden en verleden: de stad. Simultaneïteit is de stedelijke kwaliteit bij uitstek. In de stad is het duidelijk dat het oude niet voorbij is, maar het heden maakt mee deel uit van de actualiteit.

De stad is gelijktijdig.

### 2.3 De landschapsarchitecten

Het ontwerp van de buitenaanleg is toevertrouwd aan een ontwerpteam dat samengesteld is uit Alert Eco en Ontwerpatelier Korstmos.



Een mix van enthousiasme, persoonlijke betrokkenheid en nieuwsgierigheid vormen de fil rouge door het werk van Nikè Verfaille.

Creatief en probleemoplossend denken is de basis van waaruit het ontwerpproces vertrekt. Alle groenprojecten worden ontworpen vanuit ecologische basisprincipes, Harmonisch Park- en Groenbeheer (HPG) en een jarenlange ervaring. Een groenontwerp wordt mee bepaald door de specifieke karakteristieken van de ruimte/omgeving en door de gebruiksaspecten/wensen van de gebruikers/opdrachtgevers.

Een goede communicatie en participatie vormen hiervoor een solide basis.

De gerealiseerde groenprojecten situeren zich in de private, semiprivate en publieke ruimte (privétuinen, parken en groenzones, cultuurhistorisch groen, klein openbaar groen, kleine landschapselementen, speelnatuur, ecowijken, sportterreinen, beheerplannen (HPG), groenadvies aan particulieren, gemeenten en bedrijven).

Onder het motto “A green space friendly to children is a green space friendly to all.” hecht zij veel aandacht aan een natuurlijke speel- en leefomgeving.



ONTWERPATELIER KORSTMOS is een bureau voor landschaps- en tuinarchitectuur dat in 2012 werd opgericht door Christophe Dierckxsens. Het specialiseert zich in het ontwerpen van tuinen, omgevingen en land art installaties.

ONTWERPATELIER KORSTMOS staat voor ontwerpen die functioneren. De vorm is niet voorgeprogrammeerd. De stijl evenmin. Vorm is creativiteit. Een creativiteit die antwoorden biedt op de wensen en verwachtingen van de opdrachtgever. Een creativiteit die respect toont voor de eigenheid van een plek en haar omgeving.

De natuur is de ultieme inspiratiebron. Weten hoe planten zich gedragen in hun natuurlijke omgeving is de basis voor een beheerbaar ontwerp. Een ontwerp dat evenwicht en rust uitstraalt. Een ontwerp waar de natuur opnieuw ruimte krijgt.

ONTWERPATELIER KORSTMOS begeleidt je in het creëren van een plek die inspireert en intrigeert. Van A tot Z. Met inzet en enthousiasme, realiteitszin en originaliteit.

### 3 Kopersbegeleiding

Wij bieden onze kopers een begeleiding aan doorheen hun koopproces en de keuzes die ze kunnen maken om hun woning naar hun eigen smaak te laten afwerken.

Een externe interieurarchitect zal optreden als kopersbegeleider en staat de koper bij door:

- De indeling van de ruimtes naar de voorkeur van de koper te wijzigen, binnen de verder vermelde voorwaarden.
- De koper te begeleiden bij de keuzes van afwerkingsmaterialen bij het keuken- en badkamermeubilair, vloer- en wandbekleding, binnendeuren, sanitaire toestellen ...

De kopersbegeleider houdt de administratie bij van de wijzigingen en verrekeningen.

In de verkoopprijs zijn drie sessies van twee uren assistentie door de kopersbegeleider inbegrepen. De tijd die de kopersbegeleiding nodig heeft om het resultaat van deze besprekingen om te zetten in plannen en afspraken met het bouwteam is eveneens inbegrepen. Bijkomende sessies en de resulterende tijd om de informatie te verwerken zullen aan een algemeen uurtarief van 50€ (excl. BTW) per gepresteerd uur in rekening gebracht worden.

Verder in dit document, onder de Algemene Voorwaarden, wordt toegelicht in hoeverre de koper keuzes kan maken en wijzigingen kan doorvoeren.

## 4 Aansluitingen

De gebouwen worden aangesloten op de openbare netten van riolering, drinkwatervoorziening, elektriciteit, gas, Telenet en Belgacom.

### 4.1 Riolering

De afwatering gebeurt als volgt:

- Regenwater dat op de groendaken en terrassen van alle gebouwen valt wordt via een rioleringsstelsel afgeleid naar een open infiltratievoorziening die deel uitmaakt van het ontwerp van de gemeenschappelijke tuin.
- Afvalwater van de toiletten van zowel de woningen als het appartementsgebouw wordt via een rioleringsstelsel naar een gezamenlijke septische put gevoerd, en van daar verder naar de riolering in de straat.
- Ander sanitair afvalwater wordt rechtstreeks naar de riolering in de straat afgevoerd, samen met het water van de parkeerhelling en de overloop van de infiltratievoorziening.

### 4.2 Nutsvoorzieningen

De drinkwaterleiding komt toe in de kelder van het appartementsgebouw. Daar wordt de leiding opgesplitst in een leiding met aparte hoofdteller voor bluswater en voor het water in de gemeenschappelijke ruimtes in het appartementsgebouw. Een tweede aftakking beschikt eveneens over een hoofdteller en dient voor de drinkwatervoorziening van het appartementsgebouw. Dit water gaat over een waterbehandelingsinstallatie (waterverzachter) en dan verder naar de commerciële ruimtes en de appartementen. Elk van deze ruimtes is op het eigen verdiep voorzien van een waterteller voor de afrekening. Een derde aftakking beschikt eveneens over een hoofdteller en leidt verder naar de vijf woningen om daar telkens per woning af te takken. Elke woning is voorzien van een waterteller voor de afrekening

De elektriciteitsleiding komt toe in de kelder van het appartementsgebouw. Daar wordt de leiding opgesplitst in aparte meterkasten: één voor de gemeenschappelijke delen; twee voor de commerciële ruimtes; elf voor de appartementen en vijf voor de woningen. Van hieruit lopen aparte leidingen naar de respectievelijke eenheden.

Ook de gasleiding komt toe in de kelder van het appartementsgebouw. Daar wordt de leiding opgesplitst in aparte meterkasten: één voor de collectieve stookruimte voor de appartementen; 2 voor de commerciële ruimtes en vijf voor de woningen. Van hieruit lopen aparte leidingen naar de respectievelijke stooklokalen. De appartementen worden niet voorzien van aparte gasbevoorrading. De aansluitingen van Telenet en Belgacom komen toe in de kelder van het appartementsgebouw, van waaruit ze uitgesplitst worden en doorlopen tot in alle eenheden.

### 4.3 Afval

In het appartementsgebouw is een afvalberging voorzien die uitsluitend dient voor het huishoudelijk afval van de appartementen. De afvalcontainers waarin de bewoners hun afval kunnen achterlaten zullen door een door de vereniging van mede-eigenaars aangeduide persoon op het voetpad geplaatst worden op de data van ophaling. De commerciële ruimtes maken geen gebruik van de afvalberging voor de appartementen, evenmin als de bewoners van de vijf woningen.

## 5 Technische Beschrijving Appartementen

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van eerste keuze. Dit zal de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

De werken zullen uitgevoerd worden door gespecialiseerde aannemers welke onder toezicht staan van het bouwteam.

Vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

### 5.1 Ruwbouw

#### 5.1.1 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. De funderingen worden aangezet op vaste, ongeroerde grond. De aard van de funderingswerken zal vastgelegd worden door de ingenieur stabiliteit na uitvoering van verschillende diepsonderingen ter bepaling van de draagkracht van de bodem. De ondergrondse parking wordt uitgevoerd binnen een waterdichte bouwkuip.

#### 5.1.2 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor-gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan, waarvan het uitvoeringsplan wordt gekeurd door een bevoegd controleorganisme. Dit gebeurt met tussenplaatsing van de nodige inspectieputten, septische putten en bezinkingsbekkens. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon, enz.

#### 5.1.3 Metselwerk

Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk uit silicaatsteen of uit gewapend beton (overeenkomstig de plannen van de ingenieur stabiliteit). Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in gipsblokken, dikte 10cm.

De gevels worden uitgevoerd als een spouwmuur. Het binnenspouwblad wordt opgetrokken in silicaatsteen of gewapend beton met dikte 15 of 20cm (overeenkomstig de plannen van de ingenieur stabiliteit). De spouw is samengesteld uit een luchtspouw van 13cm met een spouwisolatie van 10cm tot 14cm, Het buitenspouwblad bestaat uit een plint in architectonisch beton, gevelmetselwerk in baksteen en horizontale stroken in architectonisch beton.

De scheidingsmuren tussen de wooneenheden worden steeds als ontdubbelde wanden beschouwd. Ofwel zijn deze opgetrokken uit twee wanden in silicaatsteen (15cm en 10cm) waartussen een akoestische en thermische isolatie van 3cm in minerale wol wordt aangebracht, Ofwel als ontdubbelde muur uit gewapend beton (20cm) en een voorzetwand uit gipsblokken (10cm), waartussen opnieuw een thermische en akoestische isolatie van 3cm uit minerale wol wordt aangebracht.

De dragende wanden in de ondergrondse parkeergarage worden uitgevoerd in gewapend beton. De scheidingswanden tussen garageboxen, bergingen en technische ruimtes worden uitgevoerd met wanden in zichtmetselwerk uit betonblokken en meegaand opgevoegd.

#### **5.1.4 Gewapend beton**

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit en is conform de voorschriften van Eurocode (2). De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

De draagvloeren worden uitgevoerd als massieve betonvloeren. Het type en de uitvoeringswijze worden bepaald door de ingenieur stabiliteit. De uitvoering met massieve betonvloeren biedt een performante geluidsisolatie tussen de wooneenheden.

De eventuele paalfunderingen, de funderingsplaat, de funderingsbalken, de kelderwanden, trappen en alle vloerplaten worden uitgevoerd in beton. De opgaande balken, kolommen en wanden worden eveneens in gewapend beton uitgevoerd.

#### **5.1.5 Platte daken**

Op de draagvloeren wordt een dampscherm aangebracht, aangevuld met hoogwaardige dakisolatie. Deze dakisolatie wordt geplaatst in afschot, voorzien van de nodige helling voor de afvoer van het hemelwater. Daarboven komt een wortelvast dakdichtingssysteem op basis van epdm of een bitumenafdichting. Alle platte daken worden voorzien van een groendak. Bij het dak op de bovenste verdieping, dat niet zichtbaar is en waarop ook de PV-panelen geplaatst worden, bestaat dit uit sedumplantjes. De overige daken zijn wel zichtbaar en worden uitgevoerd als kruidendaken, bestaande uit een mengeling van kruidachtige planten. De diameter van de regenwaterafvoer, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering worden gedimensioneerd door een studieteam en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant. Conform de goede uitvoering van platte daken worden noodspuwers voorzien om bij eventuele opstopping van de afvoerpijpen het regenwater te evacueren.

#### **5.1.6 Dakranden en muurafdekkappen**

De dakranden en dekstenen aan terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton of aluminium afdekprofielen.

#### **5.1.7 Terrassen**

De inpandige en uitpandige terrassen worden uitgevoerd in hardhout planken. De wanden aan de inpandige terrassen worden afgewerkt in gevelmetselwerk, de buitenplafonds bestaan uit een waterresistente beplating. De waterafvoer van de terrassen gebeurt via verdoken gemonteerde afvoeren in kunststof naar het rioleringsstelsel. Er is tevens een noodspuwer per terras voorzien door het gevelvlak.

#### **5.1.8 Pleisterwerken**

De wanden en plafonds worden uitgevoerd in een éénlaagse kalk-gipsbepleistering, glad afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen. Een vlakke, loodrechte en behangklare afwerking wordt gegarandeerd.

Het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en het schilderklaar maken van wanden en plafonds behoren tot de taak van de schilder en zijn niet inbegrepen.

De aandacht wordt er op gevestigd dat er zich in de eerste jaren lichte krimp-scheuren kunnen voordoen, bijvoorbeeld daar waar verschillende bouwmaterialen bijeen komen. Dit heeft geen enkel gevolg naar stabiliteit en is eigen aan de bouwmethode. Ze dienen dus door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen.

Als ondergrond voor de wandbekleding met faïence wordt een waterwerende bezetting uit cement-mortel aangebracht.

## **5.2 Schrijnwerk en glaswerk**

### **5.2.1 Buitenschrijnwerk**

De ramen, buitendeuren en schuiframen zijn vervaardigd uit hoogwaardige, thermisch onderbroken aluminiumprofielen, in een kleur te bepalen door de architect. De openingsrichting van de ramen (vast, draai, draai/kip, schuivend) is aangeduid op de plannen. Ontwateringsgaatjes (neus) worden verdoken voorzien, geïntegreerd in profiel.

Alle ramen worden voorzien van een hoogrendementsbeglazing met Ug-waarde = 1,0W/m<sup>2</sup>K.

Het buitenschrijnwerk wordt aan de binnenzijde luchtdicht afgewerkt met een luchtdichtheidsfolie en sluit door middel van een MDF-omlijsting in de dagkant aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk aan op het gevelmetselwerk door middel van een elastische voegvulling. Een waterdichte aansluiting tussen de ruwbouwwanden en het buitenschrijnwerk wordt verzorgd door het aanbrengen van volledig verkleefde EPDM-slabben rondom de ramen.

Het buitenschrijnwerk dat uitsteekt op het platte dak achteraan, boven de commerciële ruimtes, is in inbraakwerende versie uitgevoerd. Dit betreft delen van de appartementen 681/104 en 681/105 alsook de toegangsdeur tot de gemeenschappelijke hal.

### **5.2.2 Garagepoorten**

De toegangspoort naar de ondergrondse parkeergelegenheden wordt elektrisch bediend met zender, sleutelcontact (van buiten uit) en drukknop (van binnen uit) en zal na elke opening automatisch terug sluiten. Deze poort is een geautomatiseerde sectionaalpoort en werkt geruisloos. In geval van elektriciteitspanne kan de volledige poort manueel ontgrendeld worden.

De garagebox is voorzien van een automatische sectionaalpoort.

### **5.2.3 Binnendeuren**

De binnendeuren worden uitgevoerd met een rechthoekige MDF-omlijsting en schilderklare deurvleugels. Eén grondlaag van de deurbladen en omlijsting is inbegrepen.

De inkomdeur van de wooneenheden bestaat uit een brandwerende (brandweerstand Rf 1/2h, conform de brandnormering) deur voorzien van een veiligheidsslot (drie horizontale pinnen). Alle voordeuren hebben een uniforme afwerking conform ontwerp architect.



Alle deuren worden voorzien van L-vormige deurkrukken volgens keuze architect. De inkomdeur is voorzien van een spionoog en van een trekknop aan de buitenkant.

#### **5.2.4 Slot en sluitwerk**

Het slot en sluitwerk zijn inbegrepen. Er wordt een speciale, gepatenteerde sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat u per wooneenheid maar één toegangssleutel nodig heeft (vier sleutels worden geleverd) voor inkomhal, inkomdeur wooneenheid, inritpoort garage, brievenbus en privatieve berging.

#### **5.2.5 Balustrades en borstweringen**

De buitenborstweringen worden uitgevoerd in glas conform de geldende bepalingen.

#### **5.2.6 Trappen in het appartementsgebouw**

De trappen en bordessen in de gemeenschappelijke traphallen worden uitgevoerd in zichtbaar beton. De wanden worden gepleisterd en geschilderd.

De trapleuningen worden opgebouwd met verticale spijlen uit gemoffeld rondstaal overeenkomstig de bepalingen van STS/ARAB en de brandweervoorschriften. De handgrepen bestaan uit geschilderd plat- of rondstaal en vormen een eenheid met de trapleuningen en borstweringen.

### **5.3 Elektrische installatie**

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de stroomleverende maatschappijen en de berekeningen van de ingenieur speciale technieken elektriciteit, conform het AREI.

#### **5.3.1 Privatieven**

Minstens de volgende elektrische installaties zijn voorzien:

##### Living:

- 1 lichtpunt bij zithoek, bediend door draaiknopdimmer
- 1 lichtpunt voor eethoek
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting voor UTP
- 1 videfoon (of geplaatst in de inkomhal)

##### Private inkomdeur

- 1 deurbelknop

### Inkomhal

- 1 tot 3 lichtpunten bediend door 2 of 3 schakelaars
- 1 stopcontact

### Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt onder hangkasten bediend door 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 aansluiting voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor microgolf
- 1 stopcontact voor vaatwasser

### Berging bij keuken (indien voorzien):

- 1 lichtpunt bediend door 1 automatische schakelaar met bewegingsdetector
- 1 enkelvoudig stopcontact voor diepvriezer of tweede koelkast
- 1 dubbel stopcontact

### Technische berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 automatische schakelaar met bewegingsdetector
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 aansluiting voor woningstation
- 1 aansluiting distributie
- 1 stopcontact voor versterker telefonie of UTP
- 1 zekeringkast

### Badkamer:

- Lichtpunt bediend door 1 schakelaar ter hoogte van de spiegel
- 1 dubbel stopcontact

### Douchecel (indien voorzien):

- Lichtpunten met spots in vals plafond, bediend door 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

### WC:

- 1 lichtpunt bediend door 1 automatische schakelaar met bewegingsdetector

Slaapkamer met dubbel bed:

- 1 lichtpunt bediend door 3 schakelaars
- 3 enkelvoudige stopcontacten
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting voor UTP

2<sup>de</sup> slaapkamer:

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 3 enkelvoudige stopcontacten

Terras:

- Lichtpunten bediend door een 1 schakelaar
- 1 enkelvoudig waterbestendig stopcontact

De voorzieningen worden ingebouwd volgens het technisch plan. Dit plan heeft voorrang op voorgaande opsomming.

Op verzoek van de koper kunnen extra installaties voorzien worden aan vastgestelde prijzen.

### 5.3.2 Gemene delen

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten aangestuurd door bewegingsmelders in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen, allen gekozen door de architect.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie
  - Veiligheidsverlichting.
  - Buitenverlichting.
- Voorzieningen voor de branddetectie.
- Lichtpunten, infrarood detectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal.
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw, zowel aan de buitendeur als aan de deur tussen de inkomhal en de trappenhal. De buitendeur wordt 's nachts gesloten. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.
- Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij.
- Verdeeldoos telefonie en kabeldistributie in meterlokaal.

De schakelaars en stopcontacten in de ondergrondse ruimtes buiten de traphallen zullen uitgevoerd worden in opbouw.

Op het bovenste dak van het gebouw worden fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst en aangeschakeld op de teller voor de gemeenschappelijke delen. Dit zal de elektriciteitskosten voor de vereniging van mede-eigenaars drastisch drukken.

### 5.3.3 Buitenverlichting

De gemeenschappelijke tuin is voorzien van een buitenverlichting volgens ontwerp van de architect en de landschapsarchitect. Deze verlichting wordt met bewegingsdetectoren aangestuurd.

## 5.4 Sanitaire installatie

### 5.4.1 Leidingen binnen de wooneenheden

Koud water vanaf de waterteller naar het toilet, badkamer, douchecel, spoelbak in keuken, dienstkraan terras en woningstation (zie verdere beschrijving onder 'verwarming').

Warm water vanaf het woningstation tot in de badkamer, douchecel en keuken.

Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig.  
 Alle afvoerbuizen zijn in polyethyleen.

Aan- en afvoer voor een wasmachine is voorzien in de berging.

### 5.4.2 Sanitaire toestellen

De appartementen zijn voorzien van kwalitatieve en stijlvolle sanitaire toestellen, in de aantallen en met een handelswaarde zoals in onderstaande tabel vermeld.

nr	Badkamer						Aparte douchecel			Toilet		Handelswaarde eur, excl BTW
	Bad	bad met scherm	douche met deur	wastafel enkel	wastafel dubbel	hang toilet	douche met deur	wastafel enkel	toilet	hang toilet	hand wasser	
681/101		1			1					1	1	3.300
681/102			1	1						1	1	2.650
681/103	1		1		1					1	1	2.800
681/104	1		1		1					1	1	2.800
681/105		1			1					1	1	3.300
681/201	1		1		1					1	1	2.800
681/202	1		1		1					1	1	2.800
681/203		1			1					1	1	3.300
681/204		1			1					1	1	3.300
681/301	1		1	1			1	1		1	1	4.450
681/302	1		1	1			1	1		1	1	4.450

De wastafels zijn ingebouwd in een onderkastgeheel. Boven de wastafels wordt een spiegel voorzien.

De sanitaire toestellen worden geplaatst volgens de aanduidingen op de typeplannen.

De voorziene sanitaire toestellen werden gekozen in overleg met de architect en zijn zichtbaar in de toonzalen van de door de ontwikkelaar aangeduide handelaar.

De kopers kunnen desgewenst bij de leverancier andere toestellen of accessoires kiezen, binnen de vermelde handelswaarde. Wanneer de koper door zijn keuze dit bedrag overschrijdt, dan zal de meerprijs voor de levering van de toestellen gelijk zijn aan het verschil in cataloguswaarde, voor zoverre gekozen wordt uit de gangbare merken en types bij de leverancier.

Indien de keuze een andere installatietechniek of extra materialen vereist, dan zal bovenop de leveringsprijs een supplement voor de installatie aangerekend worden.

### 5.4.3 Kokers

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de gecombineerde luchttoevoer- en verbrandingsgasafvoer van de CV-installatie, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor gas, water en elektriciteit. De technische kokers zijn aangeduid op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

### 5.4.4 Verwarming

De appartementen worden verwarmd met twee centrale hoogrendements gasketels die in de kelderverdieping opgesteld staat. Vanuit een buffervat wordt het water naar een woningstation gestuurd, per appartement. In dat woningstation wordt de warmte doorgegeven aan een circuit voor de verwarming en naar een circuit voor het sanitair warm water. Elke bewoner kan zo zelf de instelling voor zijn verwarming en sanitair warm water regelen. De afrekening gebeurt op basis van de hoeveelheid opgenomen warmte, per appartement.

De sturing van de radiatoren gebeurt met dag- en nachtthermostaat, geplaatst in de woonkamer.

De radiatoren zijn omkaste plaatstalen radiatoren in witte kleur met wandaansluiting onderaan. Alle radiatoren zijn voorzien van een thermostatische kraan. Gecombineerd met een regelbare ruimtethermostaat opgesteld in de leefruimte, worden volgende temperaturen gewaarborgd bij een buitentemperatuur van - 10°C van:

- living en hal: 22 graden
- slaapkamers: 20 graden
- badkamer(s): 24 graden

## 5.5 Ventilatie

### 5.5.1 Ventilatie in de wooneenheden

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden individueel te voorzien van een mechanische ventilatie (systeem D) met warmterecuperatie, waardoor warmte bespaard wordt en wat ten goede komt van het E-peil.

Bij dit ventilatiesysteem verdeelt een centrale luchtbehandelingsunit met warmterecuperatie de verse lucht in de wooneenheid. Door toepassing van een warmtewisselaar wordt deze verse lucht eerst voorverwarmd (of gekoeld – optioneel) met behulp van de warmte van de af te voeren lucht. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte, eetruimte en slaapkamers en terug weggetrokken in de 'natte' ruimtes: keuken, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen. De toevoer en afvoer van de lucht gebeurt met

behelp van witgelakte stalen ventielen ingewerkt in de wand of plafonds.

Onder de binnendeuren wordt telkens 1cm vrije ruimte voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

De installatie en de aan en af te voeren debieten worden voor de ingebruikname nauwkeurig afgeregeld.

De afzuigkappen van de keukens worden aangesloten op een collectieve afvoerleiding in een aanpalende schacht zodat gemotoriseerde afzuigkappen kunnen geplaatst worden en geur- en lawaaihinder tussen de wooneenheden onderling vermeden wordt.

In de appartementen moeten droogkasten van het condenserende type gebruikt worden.

### 5.5.2 Rook- en warmteafvoer in de ondergrondse parking

De ondergrondse parking is uitgerust met een ventilatiesysteem gecombineerd met een beperkte rook- en warmteafvoer in geval van brand. Hierdoor wordt voldaan aan de wetgeving (NBN S21-208-2) voor de ondergrondse parkeergarages met een oppervlakte minder dan 1000m<sup>2</sup>. Het systeem bestaat uit een centrale afzuiging, waarbij de lucht wordt afgevoerd via een grote schacht. Tussen de toevoeropening voor verse lucht en de extractieschacht worden een ventilator geplaatst. Bij brand wordt de rook door de ventilator in de richting van de extractieschacht gestuwd. Dit biedt de mogelijkheid om de parking grotendeels rookvrij te houden bij brand. De evacuatie en het blussen verloopt zo veiliger en sneller.

Bij normaal gebruik van de parking, wordt de ventilator aangewend als parkingverluchting. De CO-detectoren zorgen ervoor dat de ventilator wordt aangestuurd en er geen schadelijke concentraties CO of NOx ontstaan. Door de juiste plaatsing en aansluiting van de ventilator garandeert het systeem schone en frisse lucht.

## 5.6 Akoestiek

De appartementen worden gebouwd om te voldoen aan de normen van akoestisch comfort zoals gedefinieerd in de nieuwe norm NBN-S01-400-1 (versie 2008):

- tussen de appartementen op de eerste en de tweede verdieping en hun onderliggende verdieping: normaal akoestisch comfort;
- tussen de appartementen op de derde verdieping onderling en ten opzichte van de onderliggende appartementen: verhoogd akoestisch comfort

## 5.7 Vloer- en wandafwerking

Het gamma van de vloer- en wandbekleding wordt bepaald door de architect en voorgesteld in het werfbureel, of in de toonzalen van de door de aannemer aangeduide handelaar. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individueel besproken kleurkeuze.

### 5.7.1 Vloerisolatie

Op de massieve betonnen draagvloer wordt een isolerende uitvullingslaag aangebracht. Bovenop de uitvullingslaag wordt een bijkomende akoestische isolatiemat geplaatst om contactgeluiden naar de aanliggende wooneenheden te vermijden. Op dit isolatiepakket wordt een chape als 'zwevende' dekvloer aangebracht.

### 5.7.2 Chape

De chape wordt uitgevoerd als "zwevende dekvloer" om contactgeluiden te vermijden.

De cementgebonden dekvloer wordt gewapend met een gegalvaniseerd wapeningsnet. Het bovenzvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

### 5.7.3 Vloertegels en plinten

De vloertegels van de privatieve ruimtes (keukens, bergingen, badkamers, douchecellen en toiletruimtes) worden rechtstreeks verlijmd op de chape. Het betreft volkeramische vloertegels met een formaat van 45x45cm, recht op recht geplaatst volgens de geldende normen. Er kan gekozen worden uit een aantal types en kleuren. Per woning wordt hetzelfde type vloertegels gelegd.

De plinten zijn bijhorend bij de keramische tegels of als te schilderen plinten in watervaste MDF, voorzien van een grondlaag.

De particuliere handelswaarden bedragen:

- Vloeren geleverd en geplaatst: 50 euro/m<sup>2</sup> + BTW
- Bijhorende plinten geleverd en geplaatst: 15 euro/lm + BTW

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhallen en de gemene delen op de verdiepingen worden conform het ontwerp van de architect afgewerkt in keramische tegels met bijhorende plinten.

De vloer van de ondergrondse verdiepingen wordt afgewerkt in gepolierd beton, kleur grijs en zonder plintafwerking. De vloer van de inrit van deze verdiepingen wordt uitgevoerd in gegroefde of geborstelde beton in helling.

De vloer in de traphallen en de trappen zelf zijn uitgevoerd in zichtbaar beton.

### 5.7.4 Gelamineerd parket

De vloerbekleding in de woon- en eetruimte, slaapkamers, inkomhal, nachthal wordt uitgevoerd in een gelamineerd parket met een massieve eiken top laag van 2 à 3mm.

De plinten worden uitgevoerd in plinten horend bij het parket of geschilderde plinten uit watervaste MDF. Dit laatste type plinten is voorzien van een grondlaag.

De handelswaarden bedragen:

- Parket geleverd en geplaatst : 50 euro/m<sup>2</sup> + BTW
- Bijhorende plinten geleverd en geplaatst : 15 euro/m + BTW

Optioneel kunnen bredere, gekleurde, geborstelde en verouderde planken bekomen worden.

### 5.7.5 Wandbekleding

De wandbetegeling in de badkamers, douchecellen en keukens wordt gekozen uit dezelfde reeks als de vloertegels, formaat 45x45, niet gerectificeerd en geplaatst volgens de geldende normen.

De wandtegels worden verlijmd op een gecementeerde ondergrond, aangebracht op de ruwbouwmuren uit silicaatsteen of snelbouwsteen. Rondom de baden en douchecellen worden een bijkomende afdichtingsdoek voorzien tussen de betegeling en cementering. De tegels worden recht op recht geplaatst volgens de geldende normen.

De wandbetegeling wordt voorzien:

- Boven de wastafel tot onderzijde spiegel.
- In de douches over de hoogte van de douchedeur.
- Onderaan en rondom het bad over een hoogte van 1,20m (of volgens tegelformaat).
- In de keukens tussen het werkblad en de hangkasten, en de opstanden van het vrijstaand keukenmeubel over een hoogte van 40cm.

De particuliere handelswaarde bedraagt:

Wandtegels geleverd en geplaatst: 50 euro/m<sup>2</sup> + BTW

### 5.7.6 Deurorpels

Aluminium scheidingsprofielen worden geplaatst bij de overgang tussen verschillende vloerbekledingen.

## 5.8 Keukens

De volledig uitgeruste keuken wordt ontworpen en geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur. De schuiven en deuren zijn uitgerust voor een gedempte sluiting. Het keukengeheel is weergegeven op de verkoopplannen en samengesteld zoals vermeld op de technische plannen voor de keukens.

De keukens zijn voorzien van gemelamineerde houtspaanderplaten met op de kop een ABS verkantband van 2mm, te kiezen uit de beschikbare kleuren bij de installateur. De deuren en schuiven worden greeploos uitgevoerd, met uitzondering waar dit vereist is voor het openen van de koelkast of diepvriezer. Het werkblad is een gemelamineerde houtspaanderplaat.

De handelswaarde van de keukens bedraagt:

- |   |            |
|---|------------|
| • Appartement 681/102:  | 6.250 euro |
| • Appartementen 681/101; 103; 104; 105; 201; 202; 203 en 204: | 6.750 euro |
| • Appartement 681/301 en 302:                                 | 7.400 euro |

De keukens zijn voorzien van de volgende toestellen van het merk Zanussi of gelijkwaardig:

- Combi microgolfoven
- Inbouwkoelkast met vriesvak
- Geïntegreerde vaatwasser
- Vitrokeramische kookplaat van 60cm breed (90 cm breed bij appartementen 301 en 302)
- Telescopische dampkap van 60 cm breed (90 cm breed bij appartementen 301 en 302)
- Semi-vlakbouwspoeltafel met eengreepsmengkraan

De voorziene keukens werden gekozen in overleg met de architect en zijn zichtbaar in de toonzalen van de door de ontwikkelaar aangeduide handelaar.



De kopers kunnen desgewenst bij de leverancier andere meubels of toestellen kiezen. De meerprijs voor andere meubels of materialen is gelijk aan het verschil tussen de vermelde handelswaarde van de keukenmeubelen en de door de leverancier opgemaakte offerteprijs voor de gewenste versie. De meerprijs voor de levering van de toestellen is gelijk aan het verschil in cataloguswaarde, voor zoverre gekozen wordt uit de gangbare merken en types bij de leveranciers. Indien de keuze een andere installatietechniek of extra materialen vereist, dan zal bovenop de leveringsprijs een supplement voor de installatie aangerekend worden.

### **5.9 Liftinstallatie**

De lift is van het elektrische type, met de liftmotor opgesteld in de liftschacht, en met een maximale bezetting tot zes personen.

De lift bereikt de parkeerverdieping en alle bovengrondse verdiepingen. De lift is voorzien van een alarm- en telefooninstallatie.

De liftkooi wordt afgewerkt met een spiegel en dezelfde vloer als in gemeenschappelijke hal, telescopische deuren, en eenvoudige bedieningstoetsen. De liften voldoen aan de Europese Richtlijn EN 81-1 en 95/16/EG.

De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers (deurbreedte 90cm, liftkooi 110x210cm).

### **5.10 Inkomhal**

De inrichting van de inkomhal is ontworpen door onze architect. De inkomhal is volledig afgewerkt en voorzien van :

- Wandafwerking: wand gepleisterd en geschilderd
- Verlaagd plafond met ingewerkte lichtpunten
- Een brievenbusensemble conform ontwerp van de architect
- Voorzieningen voor videoparlofonie
- keramische vloerbekleding met bijhorende plinten
- Ingewerkte, ruime vloermat
- Beglaasde deur met elektrisch slot ter afsluiting van de inkomhal

### **5.11 Brandbeveiliging**

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

In bijzonder is de voordeur van de wooneenheid voorzien als brandwerende deur Rf 1/2h en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal. Per verdieping worden brandhaspel en poederblusser voorzien.

### **5.12 Schilderwerken**

De appartementen worden 'klaar voor de schilder' opgeleverd. Dit betekent dat eventuele kleine oneffenheden, krassen en scheurtjes door de schilder van de klant worden weggewerkt alvorens de grondlaag aan te brengen.

In de gemene delen worden alle inkomhallen, trapkokers en de afvalbergingen volledig afgewerkt en geschilderd opgeleverd.

### **5.13 Zonweringen**

De zuid-oost en zuid-west gerichte ramen van de appartementen 681/301 en 302 worden voorzien van elektrisch bediende buitenzonwering.

### **5.14 Oplevering**

Wooneenheden en gemene delen worden bezemschoon opgeleverd met inbegrip van verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers en schoongemaakt.

### **5.15 Signalisatie**

De signalisatie is inbegrepen.

Dit houdt in: de niveuaanduidingen in de liftbordessen en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen, de huisnummers op het gelijkvloers, de appartementnummers, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstalling.

### **5.16 Ondergrondse parkeerplaatsen**

De ondergrondse parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden genummerd en exclusief toegewezen aan de koper.

De fietsenstallingen zijn voorzien van een beugel om de fiets te stallen en waaraan een slot kan bevestigd worden. De fietsen staan met beide wielen op de grond en moeten dus niet opgetild worden om ze te stallen.

## 6 Algemene Voorwaarden

### 6.1 Algemene bepalingen

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer (Keizerpoort R.E.Development bvba, Industrielaan 76, B-9032 Wondelgem). De bouwvergunning nr. 2013/20101 werd afgeleverd door de Stad Gent op 27 juni 2013.

De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover dit wettelijk vereist wordt.

De prijs is vast en er wordt geen prijsherzieningsformule toegepast.

De betaling van de werken door de koper aan de bouwheer geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De kopers van de particulieren kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven ter kennis brengen aan de bouwheer. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen in samenspraak met de bouwheer. De koper wordt door de bouwheer op de hoogte gebracht van het gevolg dat er aan gegeven wordt.

De reglementering van het ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen. Het aantal bezoeken wordt beperkt tot één bezoek om de twee weken.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden door de bouwheer volgende verzekeringen afgesloten:

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- ABR- verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- Brand, storm en waterschade verzekering (waarborg tijdens het bouwproces)

De koper kan het bewijs van ABR-verzekering met brandverzekering opvragen bij de ondertekening van de authentieke akte.

### 6.2 Kosten ten laste van de koper

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst.

Alle gemeentelijke, provinciale en gewestelijke taksen op de bouwwerken, het aandeel in de kosten basisakte en alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte en de BTW zijn ten laste van de koper.

De kosten voor het herstel van het voetpad zijn ten laste van de bouwheer.

De kosten voor de aansluiting van de riolering, drinkwater, tv-distributie, gas en elektriciteit zijn ten laste van de koper.

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een privaatief zal als aanvaarding gelden.

### **6.3 Uitvoeringsvoorwaarden**

Het privaatief moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaatief voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heikracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden indien de wijzigingen of keuzes niet binnen de bepaalde termijnen beslist en goedgekeurd zijn en wanneer de wijzigingen van die aard zijn dat ze een verlenging van de termijn noodzaken.

Tenslotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz ... ) worden opgetekend in het register van de werf en worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privaatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld per kalenderdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de aannemer.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

### **6.4 Plannen en materialen**

De verkoopplannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

De plannen, presentaties, illustraties en foto's of in de technische omschrijving genoemde maten werden ter goeder trouw opgemaakt. Alle op de beelden genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één twintigste, zullen aanzien worden

als geoorloofde afwijkingen. Dezelfde redenering geldt voor de visualisaties. In geen geval kunnen partijen zich op de afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen in voorgaande beschrijving gestipuleerd werd.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkoopslastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enzovoort) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht aan de koper op de wijze als hierboven gesteld.

De aandacht van de koper 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 droging of temperatuurschommelingen, waardoor licht barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de bouwheer verantwoordelijkheid kunnen worden gesteld.

Om deze reden wordt de koper aangeraden om zijn decoratiewerken pas 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren.

## **6.5 Wijzigingen en keuzes**

De koper krijgt de mogelijkheid om enkele keuzes te maken over de afwerking van de woning, voor wat betreft het private gedeelte. De keuze in vloeren of keukeninrichting zijn daar voorbeelden van. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om enkele wijzigingen aan de configuratie van de woning door te voeren, zoals de plaats van bepaalde wanden, de radiatoren, de stopcontacten en lichtpunten ...

Om een goede voortgang van de werken te kunnen garanderen, wordt de koper gevraagd de keuzes te maken of de wijzigingen aan te vragen binnen een bepaalde termijn.

De wijzigingen die aan de technische omschrijving of aan de binnenindeling van de privatieven, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in het appartement mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking. Wijzigingen zijn slechts door de verkoper uit te voeren indien de vordering van de werken dit nog toelaat en indien de koper ze minstens vier maanden voorafgaand aan de uitvoering van de betrokken werken schriftelijk aanvraagt en indien ze twee maanden voor de uitvoering ervan schriftelijk goedgekeurd worden door zowel de koper als de verkoper. De kopersbegeleider zal de koper tijdig op de hoogte brengen van het moment waarop welke wijzigingen kunnen aangevraagd worden.

Let echter op: de praktijk leert dat keuzes van afwerking het plan terug in vraag kunnen stellen. Bij het bezoeken van de verschillende toonzalen wordt de koper immers geconfronteerd met verschillende visies op de inrichting en de beleving van de ruimte. Wij stellen dan ook voor om de diverse toonzalen te bezoeken

alvorens definitieve plankeuzes door te geven.

### 6.5.1 Wijzigingen

De koper kan, in overleg met de kopersbegeleider, wijzigingen aan de private delen van het gekochte goed vragen. De haalbaarheid ervan wordt bekeken vanuit technisch en organisatorisch oogpunt en in relatie met de bouwvergunning en de basisakte. Ze mogen geen betrekking hebben op de dragende muren en de dakbedekking. Wijzigingen die het uitzicht van het gebouw wijzigen, zoals de ramen, zijn evenmin toegelaten. De meest courante wijzigingen zijn:

Voor niet-dragende binnenwanden:

- Het verwijderen of bijplaatsen van niet-dragende wanden.
- Het veranderen van de positie van de niet-dragende wanden.
- Het veranderen van de hoogte van niet-dragende wanden.
- Het maken van openingen in niet-dragende wanden.

Aan de binnendeuren van de privatieve delen:

- Het veranderen van de positie van de deur in de wand.
- Het veranderen van de draairichting van de deur.
- Het toevoegen of verwijderen van deuren.
- Het aanpassen van afmetingen van deuren (breedte en/of hoogte).
- Het vervangen van een standaard binnendeur door een glazen deur.
- Het vervangen van een standaard binnendeur door een schuifdeur.

Voor de elektrische installatie kunnen aan zogenaamd “klein materiaal” (lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, telefoon, data en teledistributie) volgende wijzigingen aangebracht worden:

- De positie van het “klein materiaal”
- Het toevoegen en/of verwijderen van “klein materiaal”

Mogelijke wijzigingen aan de sanitaire installatie hebben betrekking op:

- De plaats van de sanitaire toestellen
- De keuze van het type/merk van het toestel
- Het vervangen van een dubbele lavabo door een enkele lavabo, of omgekeerd.
- Het verplaatsen, verwijderen of toevoegen van aan- en afvoer voor huishoudtoestellen (bvb. wasmachine)

De keukenopstelling en -samenstelling kan gewijzigd worden, in overeenstemming met een eventuele aanpassing van de wanden.

In optie kan gekozen worden voor vloerverwarming.

Ook afwijkingen van de beschikbare keuzes, bijbestellingen of extra opties, worden als wijzigingen aangeduid.

Indien de koper bij de aanvraag tot wijzigingen extra tijd laat overgaan tot het definitief beslissen en ondertekenen van de offerte en/of uitvoeringsplan, wordt de uitvoeringstermijn aangepast.

De bouwheer zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de gevraagde wijzigingen maar het staat hem steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere kopers meebrengen.

De wijzigingen worden berekend ten opzichte van de in het lastenboek vermelde handelswaarde. Voor sanitaire en keukentoestellen geldt hiervoor de cataloguswaarde bij de leverancier. Wijzigingen die maatwerk in de bouwwerken of de meubelen vereisen zullen per aanvraag berekend worden door de installateur of aannemer, die hiervoor een offerte ter goedkeuring zal voorleggen. De betaling gebeurt als volgt: 70% bij bestelling en 30% bij de voorlopige oplevering. Beperkte wijzigingen die tijdig doorgegeven zijn en geen impact hebben op de uitvoeringstermijn, de werkuren of de materialen kunnen zonder meerkosten uitgevoerd worden. Het betreft bijvoorbeeld de plaats en draairichting van deuren, het verschuiven van een radiator...

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing, meer snijverlies bij grotere formaten, ....

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van de wooneenheid, een wijziging van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van de wooneenheid beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Indien de koper beslist bepaalde werken niet uit te laten voeren dan recupereert hij 70% van de waarde van de niet-uitgevoerde werken.

Alle werken die de koper zelf wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering en na betaling van de totale koopsom.

### 6.5.2 Keuzes

De materiaalkeuze, het merk, type en de afmeting van de afwerking is bij aanvang bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect. Die zal hierbij een productgamma voorstellen en de verkoopprijs van het appartement of de woning is hierop gebaseerd.

De koper kan binnen het vooropgestelde gamma in de toonzaal van de uitvoerder of leverancier zelf bepalen welke afwerking hij wenst.

De keuzes betreffen:

- De stenen vloeren
- Het parket
- De kleuren van de frontpanelen in de keuken
- De wandbetegeling in de keuken en de badkamer

De koper zal voor elke keuze schriftelijk uitgenodigd worden en zal zijn keuze binnen een termijn van twee maanden na deze uitnodiging schriftelijk bekend maken aan de kopersbegeleider. Indien de koper bij het maken van keuzes extra tijd laat overgaan, wordt de uitvoeringstermijn aangepast. Kosten die ontstaan door een te late beslissing van de koper kunnen aan hem aangerekend worden.

## **6.6 Werfbezoeken en controle van de werken**

Wij begrijpen dat kopers de evolutie van het bouwwerk willen volgen en voorzien daartoe tweewekelijkse werfbezoeken op een vast moment in de week.

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

## **6.7 Betalingen**

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum. De betalingsaanvragen door de bouwheer kunnen gebeuren acht dagen vóór de voorziene datum van eisbaarheid. Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de aanneming en de stopzetting van de werken aan het privaatief.

Elk eisbaar bedrag, hetwelk niet op de vervalddag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitaire vergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen of te vertragen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen, ongeacht het feit of de werken al dan niet effectief door de bouwheer stilgelegd of vertraagd werden.

De nadelige gevolgen van het stilleggen of vertragen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen.

Alle betalingen aan de verkoper moeten gebeuren in geldige speciën met wettelijke koers in België, of door storting op zijn bankrekening; in het laatste geval zal het ontvangstbewijs van de bank gelden als kwitantie.



Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde kavel zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten algemene titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de bouwheer.

## **6.8 Hypothekeren – vervreemding**

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven aannemingsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de aannemingsom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de vernietiging van de overeenkomst te vragen.

## **6.9 Oplevering**

### **6.9.1 Voorlopige oplevering**

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Een inbezitname, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief. Worden als dusdanig aanzien: het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnenschilderwerken.

Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden, is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de bouwheer, niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer zal de koper per aangetekend schrijven uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.

De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus van het gebouw die optreedt als gevolmachtigde en afgevaardigde van al de mede-eigenaars.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

### **6.9.2 Definitieve oplevering**

De koper zal ten laatste in de loop van de 11 de maand na de voorlopige oplevering van het privaat gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaatsvond, de bouwheer in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.

De bouwheer dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te stellen met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld niet akkoord te zijn.

Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld de wooneenheid zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen met dien verstande echter dat ook hier de syndicus van het gebouw uitgenodigd wordt en dat hij overgaat tot deze definitieve oplevering in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van alle mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds nu volmacht aan de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouwen dit zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering.

### **6.10 Uitstel van betaling**

Ingeval de koper uitstel van betaling vraagt en de bouwheer daarmee instemt, is de koper gehouden wissels te ondertekenen en te overhandigen voor dit bedrag. De afgifte van deze wissels geldt echter niet als betaling en maakt geen schuldvernieuwing uit, aangezien het slechts een kredietmiddel is.

### **6.11 Erelonen architect**

De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwheer.

De koper zal zelf instaan voor betaling van de erelonen van de interieurarchitect door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, indien de koper hiervoor meer dan de 6 voorziene overleguren wenst.

### **6.12 Inbezitneming**

De koper mag de goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken koper de volledige koopprijs is betaald.

De bouwheer is er niet toe gehouden de wooneenheid en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingschaal.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

### **6.13 Ontbinding van de overeenkomst bij wanbetaling vanwege de koper**

Ingeval de koper de verschuldigde bedragen overeenkomstig de betalingschaal niet tijdig betaalt, zal de bouwheer, onverminderd het recht om de werken aan het privaatief stil te leggen of te vertragen, de koper per aangetekend schrijven aanmanen de schuld binnen de dertig dagen aan te zuiveren.

Blijft de koper hierna verder in gebreke, dan heeft de bouwheer de keuze om ofwel langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen te vorderen ofwel om op eenvoudige vaststelling van de contractuele wanprestatie in hoofde van de koper, de ontbinding van de overeenkomst in rechte te vorderen.

De koper zal aan de bouwheer uit hoofde van de ontbinding van rechtswege, alle kosten o.a. van de te verlijden authentieke akte, registratierechten, ... , alsook een schadevergoeding van vijftien ten honderd (15%) van de overeengekomen totale prijs, verschuldigd zijn.

Bij het verlijden van de authentieke akte van ontbinding, zal de bouwheer aan de koper de reeds betaalde sommen terugbetalen onder aftrek van alle kosten van de ontbinding en de hierboven gemelde schadevergoeding.

### **6.14 Mandeligheid**

De bouwheer staat in voor de betaling van de over te nemen delen van muren gemeenschappelijk met aanpalende eigendommen.

Anderzijds zal enkel de bouwheer gerechtigd zijn de overnameprijs te ontvangen van de door hem opgerichte of van reeds bestaande gemeenschappelijk te maken scheidingsmuren. Hij zal deze afstandsprijs rechtstreeks innen bij de eigenaars van het aanpalende gebouwen dit zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van huidig gebouw.

Niettemin moeten de mede-eigenaars instaan voor alle kosten van onderhoud en herstelling van de gemene muren, kosten welke ten laste blijven van de gemeenschap.

### **6.15 Onderhoud der gebouwen**

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.).

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de bouwheer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

### **6.16 Volmacht**

De koper geeft onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie der gemene delen van de gebouwen, aan de erfdienstbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten en geeft eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling der eenheden, of andere fracties in de gemene delen, en om in zijn naam te stemmen op de algemene vergadering met het oog op het aanbrengen van hogervermelde wijzigingen aan de basisakten dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

In het algemeen geeft de koper onherroepelijk volmacht om alle wijzigingen of aanvullingen te laten aanbrengen aan de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding, voor zover er niet geraakt wordt aan zijn privaat gedeelte.