



Algemeen Verkoopslastenboek  
Nerviërstraat - 2, 1130 Asse

KOPER :

APPARTEMENT :

# DE PROJECTBETROKKENEN

## Bouwheer

**DAWO GROUP - JATIMMO SPRL**

Fernand Demets-kaai 23 - 1070 Anderlecht

+32 (0)2 522 51 06 | +32 (0)483 38 62 70 (WhatsApp)

info@dawogroup.com - www.dawogroup.com

## Aannemer ruwbouw

**G. VAN DER PERREN BVBA**

Denderhoutembaan 327 - 9400 Ninove

+32 (0)5 424 00 40 | +32 (0)495 86 42 02

gvanderperren@telenet.be



## Architect

### Archibal BVBA

Obberg 127, 1780 Wemmel

+32 (0)2 460 18 04 | +32 (0)472 20 95 92

Laurent@archibal.be - www.archibal.be

## Stabiliteitsbureau

### ASKA ENGINEERING BVBA

Gentsesteenweg 253/0101, 1730 Asse

+32 (0)476 400 792

info@aska-engineering.be - www.aska-engineering.be

## Bureau speciale technieken

### Archibal BVBA

Obberg 127, 1780 Wemmel

+32 (0)2 460 18 04 | +32 (0)472 20 95 92

Laurent@archibal.be - www.archibal.be

## EPB en coördinatie gezondheid / veiligheid

### 2B-Safe Bv.

Tiensesteenweg 129/A B 1, 3380 Glabbeek

+32 (0)1 681 01 74

info@2b-safe.be - www.2bsafe.be

# INHOUDSTAFEL

## Contents

<b>1.</b>	<b>Voorbereidend werk</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grondwerken, funderingen en drainage</b>	<b>6</b>
2.1.	Grondwerken en funderingen	6
2.2.	Drainage	6
2.3.	Voorzieningen tegen optrekkend vocht	7
<b>3.</b>	<b>Ruwbouw - Structuur</b>	<b>7</b>
3.1.	Gewapend beton	7
3.2.	Metselwerk	7
3.3.	Gevels	7
3.4.	Thermische isolatie	8
3.4.	Akoestische isolatie	8
3.6.	Rookgas - en ventilatiekanalen	8
3.7.	Dakwerkzaamheden	9
3.8.	Buitenschrijnwerk	9
3.9.	Buitendrempels	10
<b>4.</b>	<b>Technische voorzieningen</b>	<b>10</b>
4.1.	Elektriciteit en fotovoltaïsche panelen	10
4.2.	Sanitaire installatie	14
4.3.	Geothermische verwarming en warm water productiesysteem	17
4.4.	Ventilatie	18
<b>5.</b>	<b>Afwerking</b>	<b>22</b>
5.1.	Vloeren	22
5.2.	Wandafwerking	23
5.3.	Plafondafwerking	24
5.4.	Binnenschrijnwerk	24
5.5.	Brievenbussen	24
5.5.	Externe werken en landschapsarchitectuur	24
<b>6.</b>	<b>Algemeen</b>	<b>25</b>
6.1.	Plannen	25
6.2.	Toezicht op de werkzaamheden en technische studies	25
6.3.	Openbare netwerken	26
6.4.	Materialen, marktwaarde en merkvermelding	26
6.5.	Aangebrachte wijzigingen	26
6.6.	Omheining en toegang tot het terrein	28
6.7.	Recepties	29
6.8.	Diverse	30



## 1. Voorbereidend werk

De voorlopige aansluitingen voor water en elektriciteit worden voorzien voor de constructie van de appartementen.

De constructie van het gebouw en de aanleg van het maaiveld worden uitgevoerd door de hoofdaannemer en een landmeter-expert, en vervolgens gecontroleerd door de architect en het hoofd van de technische dienst van de gemeente.

De aannemer is verplicht gedurende de gehele bouwperiode systematisch alle afval en puin op en rond de bouwplaats te verwijderen. Hij zal het gebouw grondig schoonmaken voor de voorlopige oplevering. Hij is eveneens verplicht het geleverde werk in goede staat te houden tot aan de voorlopige oplevering.

De hoofdaannemer is altijd contractueel verantwoordelijk voor de afsluiting van het terrein en de veiligheidsregelingen tijdens de gehele bouwperiode. Hij beslist wie er wel en wie er niet toegelaten wordt op de werf.

## 2. Grondwerken, funderingen en drainage

### 2.1. Grondwerken en funderingen

Omvat mechanische en manuele graaf- en funderingswerkzaamheden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur en de bodemstudie.

De uitgegraven grond wordt deels geëvacueerd en deels opgeslagen op het terrein voor aanvulling en ophoging van de grond. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met de bodemstudies en de aanwijzingen van de Grondbank

### 2.2. Drainage

Het afvoersysteem is geheel vervaardigd van PVC (of gelijkwaardig), overeenkomstig de schema's en afmetingen die op het afwateringsplan zijn vermeld en de geldende normen in het materiaal. Op ondergrondse niveaus worden rioolbuizen van PE (of gelijkwaardig), indien mogelijk, zichtbaar opgehangen om een gemakkelijke inspectie mogelijk te maken. De inspectiekamers zijn gemaakt van PVC (of gelijkwaardig).

Tijdelijke leidingen voor aansluitingen worden aangelegd volgens de richtlijnen van de betrokken distributiebedrijven.

### 2.3. Voorzieningen tegen optrekkend vocht

De kelder bestaat uit ter plaatse gestorte betonnen muren en vloerplaten.

Alle op te trekken metselwerken worden, indien nodig, voorzien van extra vochtbescherming.

## 3. Ruwbouw - Structuur

### 3.1. Gewapend beton

Alle betonnen elementen en hun wapening moeten voldoen aan de desbetreffende Belgische normen.

Het volgende wordt uitgevoerd in gewapend beton:

- alle vloer- en dakplaten (voor platte daken), volgens de gegevens en aanwijzingen van het bureau van de stabiliteitsingenieur;
- alle balken, muren en kolommen die nodig zijn voor een stevige constructie, volgens de gegevens en instructies van de stabiliteitsingenieur ;

Voor de dragende platen zijn betonnen voorplaten voorzien.

De soorten en technische specificaties van deze platen moeten in overeenstemming zijn met de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur.

### 3.2. Metselwerk

Metselwerk in bakstenen voor de binnen- en buitenmuren. De dragende muren zijn ook gemaakt uit bakstenen.

De keuze van het metselwerk voor de binnenmuren van de wooneenheden is gemaakt uit bakstenen.

### 3.3. Gevels

De buitengevels zijn als volgt uitgevoerd: een dragende binnenmuur in baksteen met een dikte van 14-19 cm, voor- en achtergevel worden voor afwerking voorzien van 12 cm isolatie. Tenslotte wordt de gevelsteen afwerking (buitenmuur) in genuanceerd grijs tint geplaatst.

### 3.4. Thermische isolatie

De appartementen worden gebouwd volgens de geldende wetgeving voor de EPB. Het gebouw voldoet aan de huidige normen voor energieprestaties en binnenklimaat.

De dikte van de gebruikte isolatie is in overeenstemming met de isolatieberekeningen van de EPB-ingenieur.

Het definitieve EPB-certificaat kan pas na voltooiing worden verkregen. Uit de berekeningen van de geldende wetgeving ten tijde van de bouwaanvraag blijkt dat de appartementen volgens hun oriëntatie of indeling tot de klasse A behoren.

### 3.4. Akoestische isolatie

Horizontale isolatie: het principe van een zwevende dekvloer ter verbetering van de geluidsisolatie wordt gebruikt in alle woningen. Het gebouw bestaat uit een thermisch isolerende voorlaag, een akoestische mat en een afwerklaag voor de uiteindelijke vloerbedekking.

Verticale isolatie: De isolatie van de appartementen wordt verzekerd door de aanwezigheid van een akoestische mat. Het gebouw wordt gebouwd met een niveau van akoestische isolatie die voldoet aan de normen die geldig waren op het moment dat de aanvraag voor de bouwvergunning werd ingediend.

### 3.6. Rookgas - en ventilatiekanalen

De afmetingen van de schachten op het plan zijn indicatief en kunnen worden gewijzigd. De ventilatie wordt uitgevoerd volgens de studie van de technisch ingenieur en/of de installateur en in overeenstemming met de in België geldende normen.

De ventilatie van de appartementen wordt uitgevoerd volgens de eisen van de NBN D50-001 norm en de EPB verplichtingen. Elk appartement is uitgerust met een autonome en onafhankelijke “dubbele stroom”-installatie met warmteterugwinning (gecontroleerde mechanische ventilatie) die zorgt voor de invoer van verse lucht in de leefruimtes (woonkamer en slaapkamers) en de afvoer van vervuilde lucht via de natte ruimtes. (wc, berging, keuken en badkamers).

De warmte van de afgevoerde lucht wordt via een individuele tegenstroomwisselaar overgedragen op de verse lucht, die in de ruimtes wordt gebracht.

De gehele installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende EPB-normen.



### 3.7. Dakwerkzaamheden

#### Platte daken

Platte daken bestaan uit een betonnen plaat en een hellende dekvloer, een damp scherm, isolatie en EPDM-afdichtingslagen. De platte daken van de ondergrondse verdieping en de commerciële ruimte zijn groendaken zoals vereist door het plan van de architect.

#### Regenpijpen en dakgoten

Uitvoering volgens de afmetingen en aanwijzingen van de plannen. De zichtbare (dak)goten en afvoerpijpen zijn van zink of gelijkwaardig.

De platte daken hebben waterspuwers en spuwvers.

### 3.8. Buitenschrijnwerk

#### Buitenschrijnwerk in aluminium

Het werk is volledig voorzien met gepoedercoat aluminium profielen. Kleur bepaald door het architectenbureau. Alle opengaande delen worden uitgerust met een aangepast beslag en sluiten luchtdicht tegen de vaste raamkozijnen dank zij waterdichte afdichtingen.

De kozijnen worden geplaatst met samengeperste voegen, die vervolgens professioneel kunnen worden afgedekt met een elastische kit voor een perfecte afdichting.

#### Vlakke toegangsdeuren

De toegangsdeuren zijn inbraakveilige RF-1/2u deuren voorzien van een 3-punts veiligheidsslot. Deze configuraties komen overeen met de geldende brandvoorschriften.

#### Beglazing

Alle ramen zijn voorzien van helder en, indien nodig, gezandstraald dubbel beglazin glas. U-waarde van de beglazing: minimaal 1,00 W/m<sup>2</sup>K.

De gebruikte glassoorten voldoen aan de huidige voorschriften inzake thermische isolatie.

## Terras leuningen

De balustrades van de terrassen zullen bestaan uit beglazing. De architect bepaalt de kleur, de vorm en het draagsysteem

### 3.9. Buitendrempels

Alle deur- en terrasdrempels die toegang geven tot buiten zijn van blauwe steen, de rest van het buitenschrijnwerk wordt in aluminium uitgevoerd.

### 3.10. Balkons

De balkons zijn volledig geïsoleerd. De vloer van de balkons zijn met houten planken afgewerkt. De voor- en onderkant van de balkons zijn met gebroken wit sierpleister afgewerkt in overeenstemming met het plan van de architect.

## 4. Technische voorzieningen

### 4.1. Elektriciteit en fotovoltaïsche panelen

#### Elektriciteit Algemeen

De elektrische installatie voldoet aan de eisen van de elektriciteitsleverancier en de AREI (Algemeen Reglement op de elektrische installaties).

De gehele elektrische installatie moet vóór de ingebruikneming door een erkende keuringsinstantie worden gecertificeerd.

#### Gemeenschappelijke ruimtes

De architect kiest geschikte verlichtingsarmaturen voor alle gemeenschappelijke ruimten. De verlichting zal worden geregeld door bewegingsdetectoren, die tegelijkertijd daglicht en doorgang meten om maximale energiebesparing te bereiken.

Er is noodverlichting aangebracht waar dat volgens de geldende voorschriften vereist is.

Bij de overlopen die naar de ingangen van de appartementen leiden, is de noodverlichting in de vorm van een batterij, in de gebruikte verlichtingen geïntegreerd.

De elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen is aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter. De buitenverlichting aan de straatzijde wordt verzorgd door krachtige LED-verlichting.

## Appartementen

Elke appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter in een meterkast. De kosten voor het aansluiten van de meter zijn voor rekening van de koper, evenals voor telefoon, kabeltelevisie, gas, water en alle aansluitingen, ...

De individuele verdeelborden bevinden zich in de berging van het appartement. Elk schakelbord is uitgerust met zekeringen en stroomverliesschakelaars (300 en 30 mA). De schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in het model Niko Original serie of gelijkwaardig.

Een compleet video-intercomsysteem, aangesloten op de inkomdeur op het gelijkvloers en gecombineerd met de automatische deuropener van de toegangsdeur naar alle appartementen. Bij de toegangsdeur van de appartementen is een aparte belknop geplaatst. Deze bel geeft een ander geluidssignaal dan deze van de algemene toegangsdeur op de begane grond. In de privatieve delen zijn kabels voor lichtpunten aangebracht, maar geen verlichtingsarmaturen (behalve op de terrassen, waar een armatuur is aangebracht).

Verzoeken tot wijziging van de basisconfiguratie of tot installatie van extra schakelaars brengen extra materiaal en installatiekosten met zich mee. Het bedrag van de installatievergoeding kan variëren afhankelijk van de voltooiingsfase waarin het gebouw zich bevindt!

## Fotovoltaïsche panelen

De appartementen zijn uitgerust met fotovoltaïsche panelen op het dak van het gebouw, die hernieuwbare elektrische energie produceren en uw elektriciteitsrekening aanzienlijk verlagen.

Deze nieuwe appartementen met fotovoltaïsche panelen zijn een unieke kans om comfort, moderniteit en ecologie te combineren. De zonnepanelen leveren schone en hernieuwbare energie, waardoor u kunt genieten van een milieuvriendelijke flat zonder het milieu te schaden, zonder afbreuk te doen aan uw comfort en levensstijl.

De volgende verlichtings- en controlepunten en contactdozen zijn voorzien:  
(Sommige punten kunnen in de loop van de bouw worden gewijzigd)

Hieronder een voorbeeld van de configuratie van een appartement.  
Afhankelijk van het appartement kan de configuratie lichtjes verschillen.

## Voorbeeld van een appartement. : 1.A

<b>Buiten de voordeur</b>	1 videofoon
<b>Inkomhal/ nachthal</b>	2 plafondvoedingspunten voor verlichting 2 schakelaars voor de 2 verlichtingspunten 1 schakelaar voor de verlichting van de technische ruimte 2 stopcontacten 1 videofoon-parlofoon
<b>Technische ruimte</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting 2 stopcontacten 2 stopcontacten: wasmachine en droger Elektrische schakelkast volgens plan Een aansluitdoos voor Telenet en Proximus
<b>Slaapkamer 1</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting 3 schakelaars voor het plafondverlichtingspunt 7 stopcontacten
<b>Slaapkamer 2</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting 1 schakelaar voor het plafondverlichtingspunt 4 stopcontacten
<b>Toilet</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting 1 schakelaar voor het plafondverlichtingspunt

<b>WOONPLAATS</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting - eettafel
<b>Keuken</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting - keuken
<b>Eetzaal</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting - woonkamer
<b>Woonkamer</b>	2 schakelaars voor de verlichting - eettafel 1 schakelaar voor de verlichting - keuken 1 schakelaar voor de verlichting - woonkamer 12 stopcontacten volgens keukenplan (4 boven het werkblad en 2 ingebouwde stopcontacten op het kookeiland) 5 stopcontacten op plintniveau 1 stopcontact ingebouwd in de vloer 1 schakelaar voor buitenverlichting op het terras TV-hoek: 8 stopcontacten, 1 aansluiting voor Telenet, 1 aansluiting voor Proximus
<b>Terras</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting 1 plafonddlamp 1 waterdicht stopcontact
<b>Wasruimte</b>	1 muurvoedingspunt voor verlichting 1 schakelaar voor het muurvoedingspunt 1 stopcontact
<b>Douchegelegenheid</b>	1 plafondvoedingspunt voor verlichting 1 schakelaar voor het plafondvoedingspunt 3 stopcontacten

## 4.2. Sanitaire installatie

De volledige installatie is ontworpen en gecertificeerd volgens de eisen van het waterleidingbedrijf, inclusief afsluiters, terugslagkleppen en andere accessoires.

**De indeling is ter indicatie weergegeven op de verkoopplannen. Het kan ter plaatse worden aangepast aan technische eisen of verbeteringen van de ruimtes.**

In de technische ruimten zijn aan- en afvoerleidingen voor wasmachines aangebracht. Productie van warm water: zie beschrijving van de warmtepomp en de ketel hieronder.

De sanitaire toestellen, meubels en accessoires zijn hieronder opgesomd. Echter, afhankelijk van de voorraad, behouden wij ons het recht voor om het model of merk te vervangen door een gelijkwaardig model.

De basisaankoopprijs van het appartement omvat de levering en installatie van het sanitair, zoals beschreven.

Elk verzoek om de basisconfiguratie te wijzigen of extra sanitaire voorzieningen aan te brengen, brengt extra materiaal en installatiekosten met zich mee. Het bedrag van de plaatsingsvergoeding kan variëren afhankelijk van de voltooiingsfase van het gebouw.

Budget voor sanitaire toestellen, meubilair en accessoires, inclusief levering en plaatsing:  
**4.000,00 € htva**

## Toilet



### Type Toilet

Ideal Standard - TONIC model.  
Hangtoilet Wit.  
SFERA ECO 54 CATALANO



## Bedieningspaneel

Geberit - model Sigma 01  
Kleur wit - verschromd



## Wastafel

D-CODE 50x22cm  
PAFFONI Red Robinet - Chrome RED090CR

## Doucheruimte



## Douche

NEWFORCE  
Sifon douche Tempoplex VIEGA Chrome  
Grohtherm 1000  
Paspartoe  
Vaste wand in transparant glas  
en roestvrijstalen of aluminium profielen.

Illustratief beeld, niet representatief  
voor de werkelijkheid.

## Badkamermeubels - douches

Complete enkele of dubbele wastafel: van het merk : Allibert..

Kunststof marmereen wastafel - massief blad (mat) met overloop + onderkast met lade push to open systeem. Melamine / polygloss mat gelakt.



Illustratief beeld, niet representatief voor de werkelijkheid.



### 4.3. Geothermische verwarming en warm water productiesysteem

Elk appartement wordt uitgerust met een geothermisch warmtepompsysteem voor verwarming en warmwaterproductie.

Geothermische verwarming gebruikt de in de grond aanwezige calorieën om ze om te zetten in verwarmingswarmte. De calorieën worden op verschillende hoogtes geput met behulp van collectoren volgens de aanbevelingen van de geothermische studie.

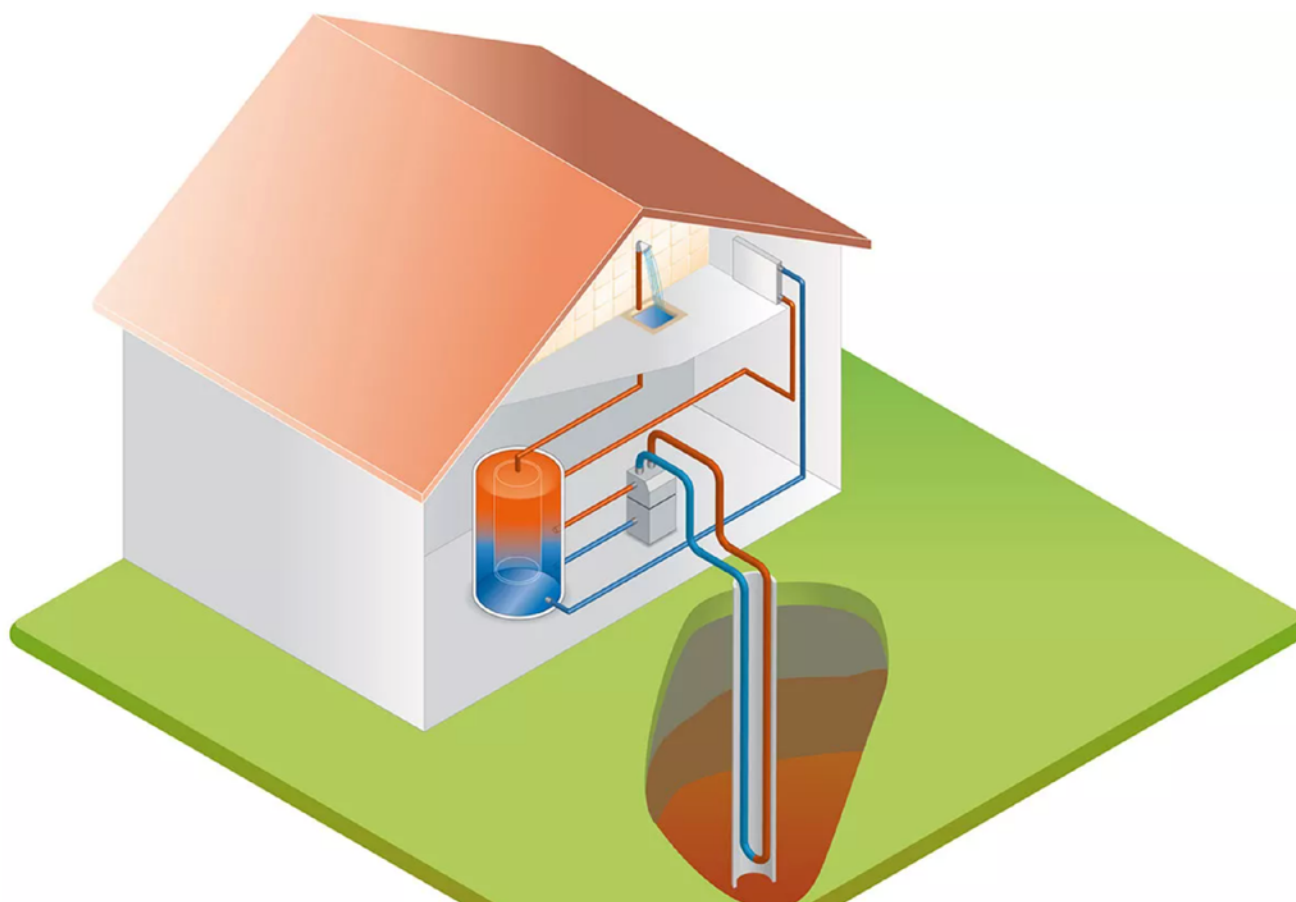
Door calorieën uit de grond te halen, is geothermische energie onafhankelijk van het weer en de buitentemperatuur. Ongeacht de luchttemperatuur is de temperatuur van de bodem het hele jaar door relatief stabiel. U kunt uw appartement ook passief koelen op een meer economische manier dan airconditioning.

Denkend aan de impact op het milieu, is geothermische energie een niet-vervuilend verwarmingssysteem, omdat het gebruik maakt van hernieuwbare energie.

De volgende modellen zijn gepland:

#### **Binnenunit: geïnstalleerd in de technische ruimte / berging**

- Warmtepomp: Vaillant Geotherm 36/4 ECODESIGN
- Ketel: Vaillant UNISTOR VIH R 200/6B - 184 liter voor de productie en opslag van warm water.



Illustratief beeld, niet representatief voor de werkelijkheid.

In alle kamers op elke verdieping wordt vloerverwarming aangelegd. Er worden mechanische AAN/UIT-kleppen gebruikt om de warmtetoevoer naar de kamers af te sluiten.

De afmetingen van de installatie wordt vastgesteld volgens NBN B62-003 (1986) en houdt rekening met :

- een basis buitentemperatuur van -10°C:
- de volgende binnentemperaturen:
  - Woonkamer : 21°C
  - Keuken : 21°C
  - Kamers : 20°C
  - Badkamer : 24°C

Het hele systeem wordt geregeld door een digitale thermostaat

**Vaillant sensoCOMFORT VRC 720/2.**



Het geheel van de hydraulische accessoires (pompen, kleppen, verdeelstukken) bevinden zich in de bergruimte.

**Echter, afhankelijk van de voorraad, behouden wij ons het recht het model te vervangen of het merk door een gelijkwaardig model.**

De dienst omvat installatie, levering en aansluiting.

De ingebruikneming van de installatie wordt uitgevoerd door Vaillant.

#### 4.4. Ventilatie

De ventilatie wordt verzorgd door een mechanisch kruisstroomsysteem (type D) met warmte terugwinning, compatibel met de norm NBN D 50-0001.

De vervuilde lucht wordt in de natte ruimten (badkamer, doucheruimte, keuken, berging) via afzuiginstallaties afgezogen. De lucht wordt via de afzuigkanalen teruggevoerd naar de ventilatie-eenheid, gaat door een warmtewisselaar (terugwinning) en wordt vervolgens naar buiten afgevoerd.

Tegelijkertijd wordt verse lucht (buitenlucht) door de ventilatie-eenheid aangezogen, door de warmtewisselaar gevoerd en in de woonvertrekken (woonkamer, bureau, slaapkamers) geblazen.

De warmtewisselaar van de ventilatie-eenheid brengt de warmte van de afvoerlucht over op de verse lucht. De buitenlucht wordt dus verwarmd door de afgezogen lucht. Met deze wisselaar kan meer dan 80% van de warmte uit de vervuilde lucht worden teruggewonnen.

Dankzij de installatie kan de lucht in het huis voortdurend worden ververs, terwijl het daarmee gepaard gaande warmteverlies tot een minimum wordt beperkt.

De verse lucht wordt eerst gefilterd voordat hij in de woning wordt gebracht. Een tweede filter wordt op de uitlaat geplaatst. Deze 2 filters zorgen enerzijds voor een beperkte verstopping van het apparaat en anderzijds voor de toevoer van schone en gezonde lucht (pollenfiltratie).

De ventilatie met dubbele stroom is ook doeltreffend om het risico van oververhitting te beperken. De eenheden zijn uitgerust met een bypass-systeem waarmee de warmtewisselaar kan worden omzeild. In dit geval wordt de bypass geactiveerd en wordt de buitenlucht niet verwarmd in de warmtewisselaar. In plaats daarvan wordt het direct in het appartement geblazen, waardoor deze afkoelt.

Eventueel condenswater van de ventilatie-unit wordt afgevoerd naar de riolering.

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte / berging geplaatst. Elke ruimte van het appartement wordt uitgerust met een toevoer- of afzuigunit.

Aan de uitgang van de ventilatie-eenheid worden ook twee geluiddempers geïnstalleerd. Het aan- en afvoernetwerk bestaat uit kanalen van gegalvaniseerd staal en PVC met verschillende diameters, afhankelijk van het debiet.

#### 4.5. Keuken

De basisverkoopprijs van het appartement is inclusief een Duitse kwaliteit inbouwkeuken met een set meubels en huishoudstoestellen. Nadere bijzonderheden volgen hieronder.

Voor elk verzoek om de basisconfiguratie te wijzigen of voor de plaatsing van extra/ andere apparatuur worden extra materiaal- en plaatsingskosten in rekening gebracht. Het bedrag van de plaatsingsvergoeding kan variëren afhankelijk van de voltooiingsfase van de voltooiingswerkzaamheden. Gepland budget, inclusief meubilair en installatie van meubilair en apparaten: € **9.000** exclusief btw



Leveringen van de keukens en toebehoren moeten geschieden via de door de opdrachtgever aangewezen keukenleverancier:

## Kitchen Harmony

www.kitchen-harmony.com

U wordt uitgenodigd in de showroom gelegen aan de Fernand Demets-kaai 23, 1070 Anderlecht in de kantoren van de DAWO groep waar u de keukens van uw dromen op maat kunt samenstellen.

U kunt de kleur van de keukens, het werkblad en de handgrepen kiezen. Een adviseur zal u vertellen welke reeks in het budget past en welke extra is.

Echter, afhankelijk van de voorraad, behouden wij ons het recht het model te vervangen of het merk door een gelijkwaardig model.

## Ingebouwde elektrische apparaten



**Elektrische kookplaat**

AEG - HK604200IB



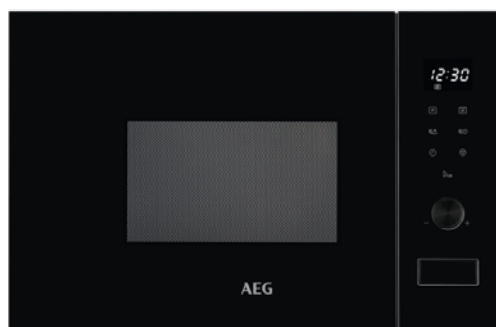
**Actieve koolstoffilter**

60cm/90cm volgens plan.  
AEG - DKB2930M



**Heteluchtoven  
Surroundcook**

AEG BEK230011M



**Inbouw magnetron**

AEG - MSB2057D-B



**Koelkast met vriesvakken**

AEG - SCB418F3LS



**Vaatwas**

AEG - FSB32610Z



**Gootsteen**

met 1 roestvrijstalen kom, afdruiptrek en uitloop.  
Keramische mengkraan in chroom.

## 5. Afwerking

### 5.1. Vloeren

De prijs van het appartement is inclusief de levering en installatie van de vloeren.

U wordt uitgenodigd in de showroom gelegen aan de Fernand Demets-kaai 23, 1070 Anderlecht in de kantoren van DAWO-groep waar u uw eigen keuze van vloerbedekking en kleuren kunt maken.

Een adviseur zal u vertellen welke reeks in het budget past en welke extra is.

**Hal, berging, woonkamer, keuken en badkamer/doucheruimte :**

- **Tegels Namur White 60x60x1** of gelijkwaardig. Witte PVC plint 4,5cm hoog.  
Marktwaarde: € 37,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW)

De levering van tegels moet geschieden via de door de opdrachtgever aangewezen leverancier.



**Illustratief beeld, niet representatief voor de werkelijkheid.**

### De kamers :

- 8 mm laminaat zwevende vloer of gelijkwaardig. Witte PVC plint 4,5cm hoog.  
Marktwaarde: € 20/m<sup>2</sup> (excl. BTW)

Leveringen van laminaat moeten geschieden via de door de klant aangewezen leverancier.

### Illustratief beeld, niet representatief voor de werkelijkheid.



## 5.2. Wandafwerking

De gemetselde muren van de kelders en de parkeerplaats zullen opnieuw worden gevoegd. De overlopen op de verdiepingen zijn in mat wit geschilderd. Alle muren in het appartement zijn ongeverfd. Schilderen is niet inbegrepen. Het is raadzaam om 4 seizoenen te wachten met schilderen.

De koper neemt er nota van dat het ontstaan van scheuren tijdens de eerste jaren inherent is aan de constructie (met name door de zetting van het appartement en de overgang tussen de verschillende materialen). Dit kan niet worden beschouwd als een verborgen gebrek. De kosten van reparatie, schilderwerken of behangen kunnen niet ten laste van de aannemer/bouwheer worden gebracht. Het is mogelijk dat voorafgaand aan het schilderen of behangen een voorbehandeling nodig is om resterende onregelmatigheden te verwijderen. Wij adviseren u 4 seizoenen te wachten alvorens te schilderen. De kosten van behandeling van onregelmatigheden en het schilderwerk zijn voor rekening van de koper.

- De badkamer/doucheruimte is betegeld:  
keramische wandtegel, kleur wit mat model **SPECTRA 30X60X0,8** voorziene ruimte: boven het bad tot een hoogte van 2 meter /van de douchebak tot het plafond  
Marktwaarde: 28,50€/m<sup>2</sup> (excl. BTW)

### 5.3. Plafondafwerking

De plafonds van de parkeergarage en de kelders hebben de vorm van gladde, ongeverfde betonplaten.

Alle plafonds in het appartement zijn ongeverfd. Schilderen is niet inbegrepen. Het is raadzaam om 4 seizoenen te wachten met schilderen.

### 5.4. Binnenschrijnwerk

#### Deuren

De binnendeuren zijn deuren met interne buiskern, klaar om geschilderd te worden en voorzien van een aluminium of roestvrij stalen handgreep.

#### Binnenvensterbanken

Bij alle ramen die niet tot op de vloer doorlopen, zijn binnenin vensterbanken geplaatst in natuursteen.

Kleuren te bepalen door de architect.

### 5.5. Brievenbussen

Elk appartement heeft een door de architect aangewezen brievenbus met slot. Het wordt geplaatst in de gemeenschappelijke ingang of aan de straatkant.

### 5.5. Externe werken en landschapsarchitectuur

Op de begane grond zijn de zones aan de straatkant uitgevoerd in betonnen straatstenen, zoals aangegeven op de plattegrond. Kleur en formaat worden bepaald door de architect. Ook de beplanting en indeling worden in overleg tussen opdrachtgever en architect bepaald.



## 6. Algemeen

### 6.1. Plannen

Hoewel de kwaliteit en het ontwerp van het gebouw vast en definitief zijn, kan de bouwheer (in overleg met de architect) te allen tijde de in dit bestek beschreven installaties en/of materialen of de uitvoering ervan wijzigen, mits dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit ervan of superieur is.

De plannen van het appartement die aan de koper worden overhandigd dienen als basis voor de koopovereenkomst. Wat de afwerking van de appartementen betreft, is de informatie op de plannen louter indicatief. De beschrijvingen in dit algemeen lastenboek hebben dus altijd voorrang op de plannen.

De plannen zijn te goeder trouw opgesteld door de architect na opmeting van het terrein. Alle verschillen, zowel gunstige als ongunstige, worden beschouwd als toleranties die het contract op geen enkele wijze beïnvloeden. Alle eventuele metingen op de plannen moeten eveneens als benaderingen worden beschouwd.

De Bouwheer is bevoegd om (in overleg met de architect) de nodige aanpassingen, om technische of esthetische redenen, van algemeen belang aan te brengen, zonder voorafgaande toestemming van de Koper.

### 6.2. Toezicht op de werkzaamheden en technische studies

Wat de architectuur betreft, wordt de controle op de werkzaamheden verricht door de architect en een vertegenwoordiger van de opdrachtgever.

De honoraria van de architect en de ingenieur zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Indien de Koper wijzigingen aan de plannen wenst aan te brengen, mits deze mogelijk en toegestaan zijn, kan er echter een extra honorarium worden gevraagd.

### 6.3. Openbare netwerken

Alle kosten van aansluiting op en plaatsing van de openbare netwerken (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, kabeltelevisie) zijn derhalve voor rekening van de koper.

De aansluitingskosten zijn voor rekening van de koper. De koper is verantwoordelijk voor het in gebruik nemen van de openbare netwerken.

### 6.4. Materialen, marktwaarde en merkvermelding

De Koper zal de Bouwheer in staat stellen zijn verplichtingen na te komen. Hij is derhalve verplicht binnen de 8 dagen rechtstreeks of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek van de werkgever betreffende het materiaal dat hij bij de door de bouwheer aangewezen leveranciers heeft gekocht of geselecteerd. Indien binnen deze termijn geen antwoord is ontvangen, wordt de koper geacht de voorstellen van de aannemer te aanvaarden of de aannemer te machtigen voor de standaardmaterialen, kleuren enz. te kiezen bij de afwerking van zijn appartement.

In het algemene lastenboek wordt herhaaldelijk verwezen naar het begrip “marktwaarde”. Dit is de verkoopprijs van de materialen aan particulieren, exclusief BTW. Plaatsingskosten zijn alleen in de gerapporteerde waarden opgenomen wanneer dit uitdrukkelijk wordt vermeld.

### 6.5. Aangebrachte wijzigingen

#### Wijzigingen door de projectontwikkelaar

Het plan is vatbaar voor aanpassingen in functie van de eisen van de realisatie. De bouwheer kan in overleg met de architecten wijzigingen in het plan aanbrengen.

Wijzigingen van het huidige bestek om de technieken en/of het comfort van de kopers te verbeteren en om te voldoen aan nieuwe geldende normen.

Om redenen van levertijd, continuïteit van de fabricage van bepaalde onderdelen, gebruik van nieuwe materialen of naleving van veiligheidsnormen en -voorschriften, functionele en/of esthetische verbeteringen, behoudt de opdrachtgever zich het recht om de materialen in deze beschrijving of op de tekeningen op de plannen te vervangen door gelijkwaardige materialen, mits de Architect hiermee instemt.

## Door de koper aangebrachte wijzigingen

Elke wijziging die de koper om welke reden dan ook zou willen aanbrengen aan deze algemene verkoopsvoorwaarden, de plannen of de standaardinrichting (d.w.z. de afwerking of indeling van zijn appartement) is onderworpen aan het schriftelijk akkoord van de bouwheer/architect.

Het valt niet uit te sluiten dat de keuze van een bepaalde afwerking, waarvan de marktwaarde gelijk is aan die van de geplande afwerking, leidt tot de facturering van extra plaatsingskosten. Wijzigingen in de afwerking kunnen leiden tot een verlenging van de opleveringstermijn. Veranderingen die het uiterlijk van het appartement en de uniformiteit aantasten, zijn niet toegestaan.

Het is de koper niet toegestaan zelf werkzaamheden op de bouwplaats te verrichten of door derden te laten verrichten (althans vóór de voorlopige oplevering).

Indien de koper zelf werkzaamheden verricht of door derden laat verrichten, is hij volledig verantwoordelijk voor de door hem verrichte werkzaamheden en draagt hij er derhalve zorg voor dat zijn werkzaamheden kunnen worden afgestemd op de reeds door de aannemer verrichte werkzaamheden.

De uitvoering van werkzaamheden door de Koper zelf of door derden zonder medeweten van de Bouwheer/opdrachtgever wordt beschouwd als een onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering door de Koper. In dit geval wordt de Opdrachtgever ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de Koper met betrekking tot zijn werk en de daarmee samenhangende uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikneming geldt ook als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen worden slechts uitgevoerd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Koper over de kosten en de wijze van uitvoering binnen 15 dagen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen door de architect en/of de bouwheer worden geweigerd.

Eventuele wijzigingen moeten tijdig worden besproken, overeenkomstig het tijdschema van de bouwplaats. De kosten van de gevraagde wijzigingen worden door de bouwheer vastgesteld. Mondelinge beloften hebben geen waarde als ze niet schriftelijk worden bevestigd.

Indien de koper niet binnen de beschreven termijn akkoord gaat met de kosten en de wijze van uitvoering, behoudt de opdrachtgever zich het recht om het oorspronkelijke programma voort te zetten.

Dit algemeen commercieel lastenboek vermeldt duidelijk alle afwerkingen. De koper verklaart dat het appartement aan hem is verkocht met de beschreven afwerkingen, zonder andere uitzonderingen dan die welke uitdrukkelijk zijn vermeld in de algemene specificaties en zijn ondertekend door de koper en de eigenaar.

Als de Koper kiest voor parket of andere vochtgevoelige vloerbedekkingen, kan de installatie alleen plaatsvinden als de nodige droogtijden in acht worden genomen.

Elke plaatsing vóór deze datum ontslaat de bouwheer van elke verantwoordelijkheid voor de goede uitvoering van het betrokken werk.

## **6.6. Omheining en toegang tot het terrein**

De toegang tot het bouwterrein is ten strengste verboden voor alle personen die niet bij de uitvoering van de werkzaamheden zijn betrokken, tenzij zij schriftelijke of begeleide toestemming hebben van de bouwheer, de architect of hun vertegenwoordiger, en dit alleen tijdens de werkuren.

In het weekend en tijdens het bouwverlof is de bouwterrein niet toegankelijk, ook niet op eigen risico van de bezoekers. Bezoekers moeten in alle omstandigheden de regels van de bouwplaats respecteren.

De projectontwikkelaar wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen op het terrein.

## 6.7. Recepties

### Inschatting van opleveringen

De opleveringsperiode wordt bepaald door het aantal werkbare dagen, zonder rekening te houden met de weerverletdagen, vastgelegd in de verkoopovereenkomst.

Tijdens de vooruitgang van de werkzaamheden kunnen voorlopige indicaties van de datum van oplevering worden meegedeeld. Ze blijven echter onderhevig aan vertragingen door het weer.

### Voorlopige oplevering

Zodra het appartement klaar is, ontvangt de koper een uitnodiging om het pand te komen inspecteren met de eigenaar en, indien hij/zij dit wenst, met een professionele vakman voor de oplevering.

Indien nodig, wordt een lijst van nog te verrichten werkzaamheden opgesteld. Kleine opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet in gevaar brengen, zijn geen reden om de voorlopige oplevering te weigeren.

De sleutels worden overhandigd na de voorlopige oplevering en de betaling van de volledige aankoopprijs van het appartement.

### Definitieve oplevering

Definitieve oplevering vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering.

De opmerkingen die bij de voorlopige aanvaarding zijn gemaakt, moeten in het afgelopen jaar volledig zijn aangepakt en opgelost.

Indien de koper binnen 8 dagen na de voorlopige oplevering geen schriftelijke opmerkingen aan de opdrachtgever heeft meegedeeld, is de aanvaarding, stilzwijgend.

## 6.8. Diverse

Vanaf de voorlopige oplevering is de eigenaar verplicht zich als een goede huisvader te gedragen.

Indien tegenstrijdig gedrag leidt tot schade aan de ontvangen goederen, kan de benadeelde partij geen schadevergoeding eisen voor de veroorzaakte gebreken.

Het is mogelijk dat de werkzaamheden aan een andere woning in hetzelfde project worden voortgezet nadat een bepaalde woning is aanvaard. De koper dient zich ervan bewust te zijn dat dergelijke werkzaamheden overlast kunnen veroorzaken en dat hij/zij geen aanspraak kan maken op gebruiksderiving of schadevergoeding in welke vorm dan ook.

De architect bepaalt de afwerking van de appartementen in overleg met de eigenaar en volgens de planning van de hoofdaannemer. Vóór dit moment heeft de koper de mogelijkheid zijn eigen keuze voor de afwerkingen mee te delen. Daarna moet hij de genomen beslissingen accepteren.

Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om bij de aannemer te informeren naar de stand van zaken, en om de koper schriftelijk of per e-mail te informeren als hij daar uitdrukkelijk om vraagt.

De beschrijving van de afwerkingen heeft voorrang op alle informatie op de plannen, die slechts ter informatie worden verstrekt. De oppervlakte van de appartementen en de afmetingen, alsmede de uitrusting, het meubilair en de keuken worden ter indicatie gegeven en zijn niet contractueel.

Niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratierechten en notariskosten,
- de kosten voor het activeren van water, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie abonnementen zijn voor rekening van de Koper (aansluitingskosten)
- Kosten van de basisakte
- Aansluitingskosten (zie hierboven)

Dit document is opgesteld in tweevoud en ondertekend door de koper en de opdrachtgever.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De Koper verklaart dat hij binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen volledig kennis heeft genomen van de inhoud van deze algemene contractvoorwaarden en deze als enige erkent. De Koper en de opdrachtgever verklaren voorts dat zij geen andere overeenkomsten hebben gesloten dan die welke in dit document zijn opgenomen.

Gedaan te : \_\_\_\_\_

Datum : \_\_\_\_\_

Eigenaar

De koper