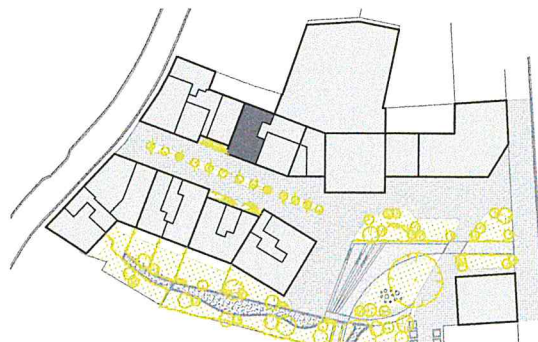
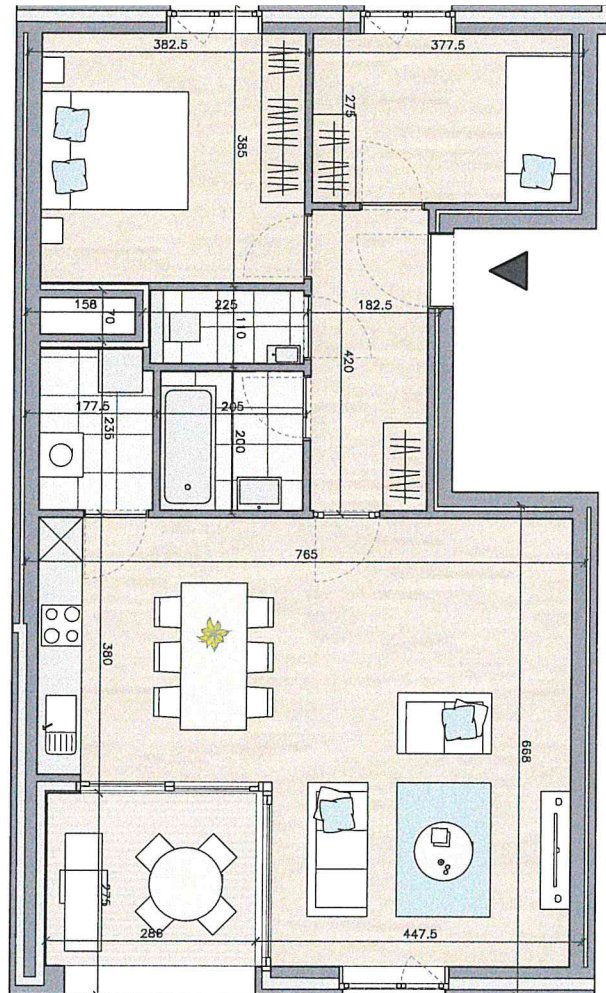


APPARTEMENT
C 0.2



HOF
VAN ALS DE STAD
SAEYS
JE TUIN IS

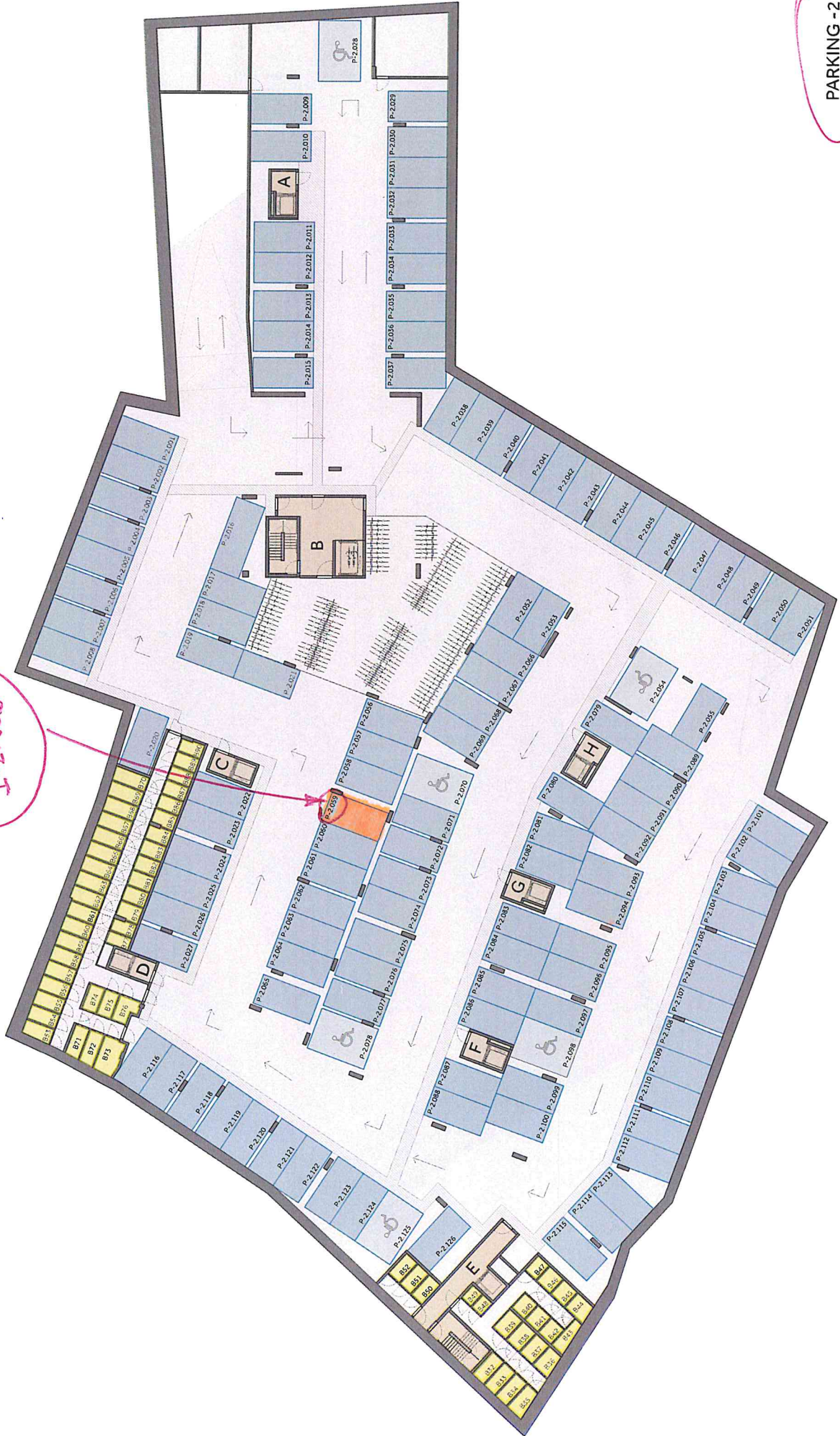


Plan onder voorbehoud van stabiliteitsstudie en studie technieken. De ingetekende inrichting is indicatief en maakt geen deel uit van de verkoop. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Alle afmetingen zijn indicatief.





P-2.059

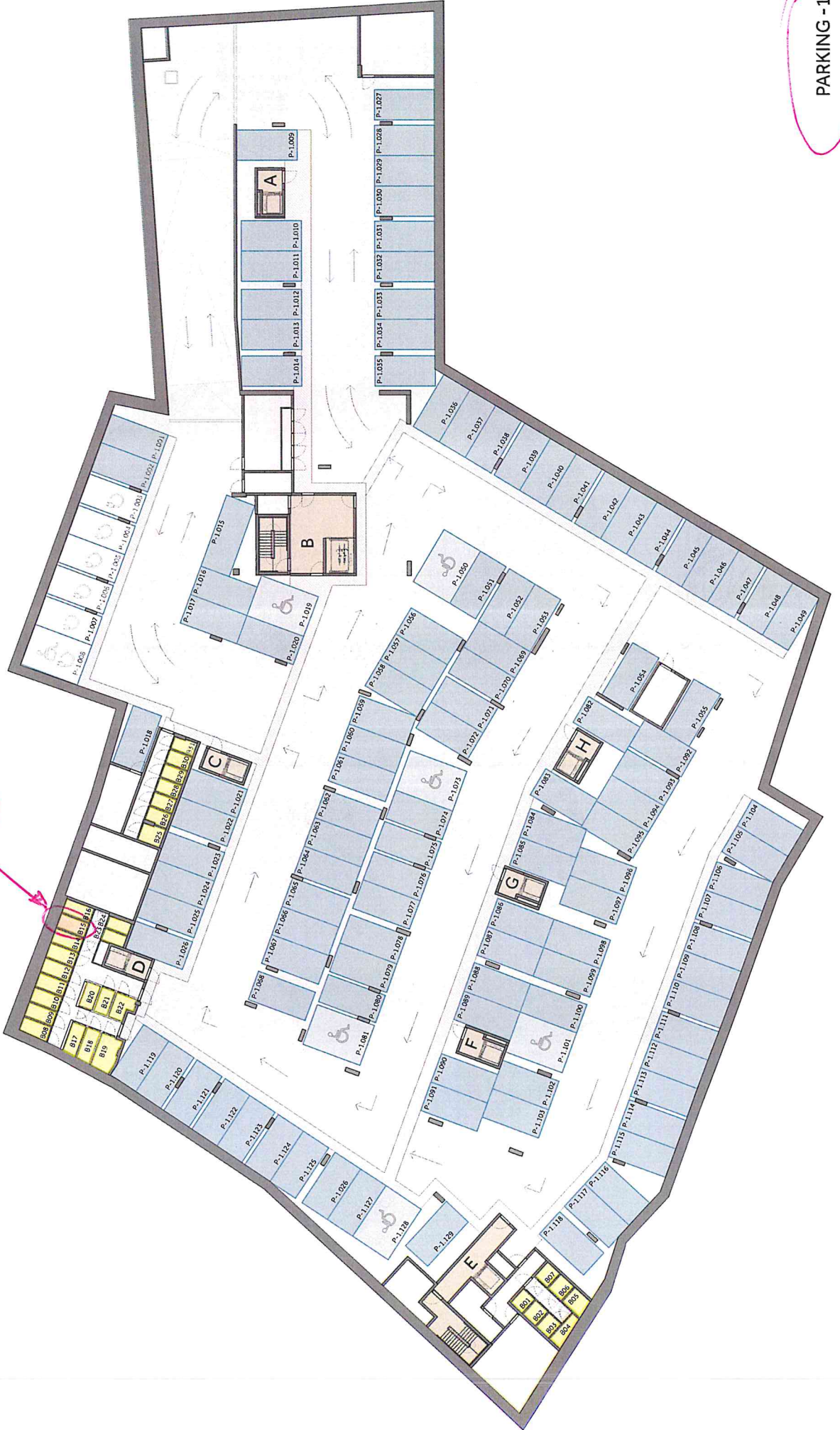


PARKING -2



HOF ALS DE STAD
VAN SAEY'S
JE TUIN IS

B15

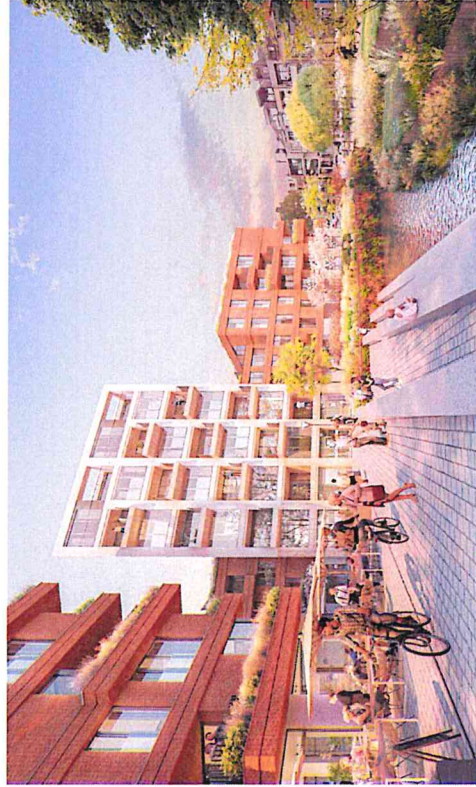


PARKING -1

Voorwoord

Dit lastenboek heeft als doel de kopers van een appartement in Hof van Saeys een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw.

Duurzaam ecologisch bouwen is bouwen voor de toekomst. Dit principe staat centraal in het project. Hof van Saeys werd zowel op bouwtechnisch als op architecturaal vlak grondig bestudeerd. De attractieve planopbouw, de indeling, de doordachte keuze van materialen, de klimaatvriendelijke en energiezuinige technieken en de gecontroleerde uitvoering verzekeren een optimaal comfort en



Grondeigenaar
Abdijschool nv
Boechoutlaan 221
1853 Strombeek-Bever

Bouwheer-promotor
Uplace nv
Boechoutlaan 221
1853 Strombeek-Bever

Architecten
OYO Architects
New-Yorkstraat 2p, 9000 Gent

Stabiliteit
Establis

Technieken/EPB verslaggeving/Ventilatieverslaggeving
Ingenium

Veiligheidscoördinator
Technix

Inhoud

1. Hof van Saeyns	5
1.1. Beschrijving van het project	5
1.2. Akoestisch comfort	6
1.3. Thermisch comfort en postintventiedossier	6
1.4. Diverse aansluitingen en belastingen	6
1.5. Duurzame materialen	6
2. Bouwkundig lastenboek	7
2.1. Voorbereidende werken	7
2.2. Ruwbouw	7
2.2.1. Algemeen	7
2.2.2. Grond en funderingswerken	7
2.2.3. Rioleringen	7
2.2.4. Draagstructuur en gevels	7
2.2.5. Binnenmuren	8
2.2.6. Daken	8
2.2.7. Isolatie	8
2.2.8. Regenafvoer en dakranden	8
2.2.9. Balkons en terrassen	8
2.2.10. Buitenschrijnwerk	9
2.3. Afwerking appartement – Privatieve delen	9
2.3.1. Pleisterwerken en schilderen	9
2.3.2. Chapewerken	9
2.3.3. Vloeren	9
2.3.4. Muurbekleding	10
2.3.5. Raamtabletten	10
2.3.7. Sluitwerk	10
2.3.8. Verlaagd plafond	10
2.3.9. Meubilair	10
2.3.10. Keuken	11
2.3.11. Sanitaire installatie	11
2.3.12. Elektrische installatie	13
2.4. Afwerking gemeenschappelijke delen	16
2.4.1. Inkomhal	16
2.4.2. Vloerbekleding	16
2.4.3. Wanden en plafonds	16
2.4.4. Liften	16
2.4.5. Onderhoud gebouw	16
2.4.6. Trappen	16
2.4.7. Brandbestrijding	17
2.5. Afwerking kelder verdieping	17
2.5.1. Constructie	17
2.5.2. Elektrische uitrusting	17
2.5.3. Branddetectie- en bestrijding	17
3. Verkoopsvoorwaarden	17

3.1. Principe	17
3.2. Plannen en tekeningen	18
3.3. Wijzigingen	18
3.4. Materialen	18
3.5. Verzekering	19
3.6. Risico-overdracht	19
3.7. Tienjarige aansprakelijkheid	19
3.8. Veiligheidscoördinatie	19
4. Aankoopproces	21
5. Voorlopige en definitieve oplevering	22

1. Hof van Saeys

1.1. Beschrijving van het project

Hof van Saeys is een duurzaam stadsvernieuingsproject op de site van de oude abdij school van Dendermonde, tussen de Oude Vest en de Dijkstraat. Het bestaat uit 103 woonunits van verschillende grootte, met een combinatie van enkele handelszaken en een urban clinic op het gelijkvloers.

Een echte eyecatcher is de nieuwe wandel- en fietsstraat 'Mathildelaan' die door de site van Hof van Saeys loopt. Het is een autovrije, stedelijke connectie tussen de Oude Vest en de Dijkstraat die fungeert als groene, publieke ruimte. Er is ook een ondergrondse parkeergarage voorzien, met op verdieping -1 een publieke rotatieparking en op -2 een private parking voor de bewoners van Hof van Saeys.

De 103 wooneenheden zijn verdeeld over 9 bouwvolumes, met 8 afzonderlijke inkomhallen (telkens voorzien van brievenbussen, traphal en lift). In totaal zijn er:

- 24 appartementen met 1 slaapkamer
- 62 appartementen met 2 slaapkamers
- 16 appartementen met 3 slaapkamers
- 1 appartement met 4 slaapkamers

Ze beschikken allemaal over een buitenruimte in de vorm van een tuin of terras.

De ondergrondse parking is voor gemotoriseerde voertuigen toegankelijk via een helling aan de Oude vest. Voetgangers kunnen de parking bereiken via trappen, zowel aan de Dijkstraat als op het centrale plein. Daar bevindt zich ook een fietslift om de beveligde fietsenberging op -2 (ca. 300 plaatsen) gemakkelijk te bereiken.

Hof van Saeys wordt in opdracht van projectontwikkelaar Uplace ontworpen door architectenbureau OYO uit Gent. De stabiliteitsstudie wordt opgesteld door het ingenieursbureau Estabilis en de speciale technieken door het studie bureau Ingenium. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van de toegekende studiebureaus.

Na raadpleging van de architect en ingenieurs kunnen wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering of die opgelegd zijn door de overheid.

1.2. Akoestisch comfort

De appartementen voldoen aan de eisen voor een normaal akoestisch comfort.

1.3. Thermisch comfort en postinterventiedossier

Prestatie-eisen inzake energieprestatie en binnenklimaat (EPB): Ingenium staat in voor de EPB-studie van het gebouw. Het gebouw voldoet aan de wettelijke eisen E40/S31. Het E-peil geeft u een indicatie over het energieverbruik van de woning, het S-peil staat voor de performantie van de gebouwschil.

Veiligheidscoördinatie

Veiligheidscoördinator Technix is verantwoordelijk voor de samenstelling van het postinterventiedossier. Uiterlijk 6 maand na de voorlopige oplevering wordt dit dossier bezorgd aan de nieuwe eigenaar. Het bevat een volledig as-built dossier, de nodige keuringen en het EPC-attest. Het postinterventiedossier is een officieel document dat u goed moet bewaren. Bij eventuele verkoop van het appartement zal u dit moeten afgeven aan de nieuwe eigenaar.

1.4. Diverse aansluitingen en belastingen

De bouwbelastingen, belasting op ontbrekende parkeerplaatsen, aansluitingen op water, gas, elektriciteit, riolering, TV-distributie en telefoon, vallen ten laste van de koper. Indien een goede uitvoering vereist dat het gebouw gedurende de afwerking opgewarmd wordt, zal de aansluiting van de tellers en het verbruik onmiddellijk op naam en voor rekening van de individuele kopers komen.

1.5. Duurzame materialen

Al het houtgebruik in het project is van verantwoorde oorsprong en draagt het FSC-label.

2. Bouwkundig lastenboek

2.1. Voorbereidende werken

De bouwheer/promotor zorgt voor

- het bouwrijp maken van het terrein
- de opmeting van het terrein en de inplanting der werken door een beëdigd landmeter-expert
- de plaatsbeschrijving van het openbaar domein en de omliggende residenties
- beschermingsmaatregelen eigendommen en openbare infrastructuur

Omdat Hof van Saeys een nieuwe verbinding maakt tussen de Oude Vest en de Dijkstraat, staat de bouwheer/promotor ook in voor de aanleg van het toekomstige openbaar domein. Het betreft zowel de groenzones als de verharding van de pleinen en voetpaden, inclusief alle vereiste voorzieningen (riolering, verlichting,...). De kosten voor de aanleg van het openbaar domein zijn inbegrepen in de aankooprijks.

2.2. Ruwbouw

2.2.1. Algemeen

De bouwheer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats, conform de gemeentelijke of stedelijke voorschriften, ter bescherming van de werken in uitvoering. Vooralere de werken opstarten wordt een grondonderzoek uitgevoerd. Dat laat de ingenieur toe om de meest geschikte funderingstechniek te bepalen die de stabiliteit van het gebouw verzekert. Al deze werken zijn inbegrepen.

2.2.2.

Grond en funderingswerken
De fundering wordt aangepast aan de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de studie van het studiebureau stabiliteit. Hiertoe worden in de bouwzone de nodige grondonderzoeken uitgevoerd. Alle aan- en afvoer van grond gebeurt overeenkomstig de vigerende milieuwetgeving. Indien nodig wordt het grondwaterpeil verlaagd door middel van bemaling (uitvoeringswijze in functie van de bouwplaats en na studie van de ingenieur stabiliteit). Overeenkomstig het 'Algemeen reglement op de elektrische installatie' wordt onder de funderingen van het gebouw een aardingslus aangebracht.

2.2.3. Rioleringen

De afvoerleidingen in het gebouw zijn uit HDPE, met Benor-keurmerk (type Geberit of gelijkwaardig). De bevestiging van deze buizen gebeurt met beugels, stevig verankerd aan de constructie. De leidingen liggen voldoende in helling en hebben een adequate doorsnede om een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. De verlichtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

De buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in PVC-buizen met Benor-keurmerk. Fecaal afvalwater gaat naar één of meerdere septische putten. De aansluiting op het publiek rioleringstelsel is conform de stedelijke voorschriften en verordeningen.

2.2.4. Draagstructuur en gevels

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton, metselwerk in kalkzandsteen of betonblokken. De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of betongewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

De gevels worden voorzien in gevelmetselwerk in combinatie met architectonisch beton, waarvan de kleur en de structuur te bepalen is door de architect. De volumes wisselen af tussen wit en rood parament.

2.2.5. Binnenmuren

Alle niet-dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen metselwerk dikte 9cm en/of in gipsblokken. Indien nodig wordt isolerend metselwerk gebruikt ter hoogte van de technische kokers of opstanden om koudebruggen te vermijden.

2.2.6. Daken

De platte daken worden uitgevoerd met een meerlaagse dichting in roofing of epdm, voorzien van de nodige isolatie. Een tienjarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder, deze gaat in bij de voorlopig oplevering van de gemeenschappelijke delen. Een regelmatig onderhoud van het dak is hierbij wel noodzakelijk.

De daken van gebouwen A,D,E en G worden afgewerkt als groendaken, met een drainage en een substraat laag boven de waterdichting en een semi-intensieve vegetatie.

2.2.7. Isolatie

Thermische isolatie: deze zorgt voor energiebesparing en warmtebehoud. De EPB-ver-slaggever bepaalt de eisen waaraan de thermische isolatie moet voldoen om het vereiste E en S spel te bekomen. Alle gevels, ramen, daken of andere gevelsluitingen waar warmteverliezen kunnen optreden, worden thermisch geïsoleerd.

Akoestische isolatie: deze isolatie wordt geplaatst om lucht- en contactgeluid te verminderen.

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Concreet betekent dit dat de harde chape en vloerafwerking volledig ontkoppeld worden van de draagstructuur van het gebouw. Hierdoor worden trillingen, veroorzaakt door het stappen, niet verdergezet in de rest van het gebouw. We gebruiken hiervoor een zachte uitvulling en plaatsen een isolerend deken. De randisolatie ter hoogte van de muren is hierbij van bijzonder groot belang en wordt bij uitvoering nauwgezet gecontroleerd. De muren rond de gemeenschappelijke ruimten en tussen de diverse appartementen worden ontdebeld en akoestisch geïsoleerd.

2.2.8. Regenafvoer en dakranden

De regenafvoer in PE (polyetheen) is onzichtbaar en telkens verwerkt in de spouw van de buitengevel of in de leidingkokers. Alle dakranden en muurafdekkingen zijn in aluminium of zink.

2.2.9. Balkons en terrassen

De uitkragende balkonelementen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De inpanidige terrassen worden voorzien van isolatie en dakdichting. De balkons en inpanidige terrassen bestaan uit een verhard gedeelte (betondallen) en een gedeelte met ingewerkte plantenvakken, ingericht zoals de groendaken met drainage, substraat, en beplantingen.

2.2.10. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium. Alle ramen worden rondom elastisch opgespoten. We voorzien dubbele, isolerende beglazing ($u=1,0$ W/m²K) met een dikte in functie van de grootte van het raamkader. De deuren op het gelijkvloers worden geplaatst op een dorpel in arduin. De ramen hebben een aluminium dorpel.

2.3. Afwerking appartement – Privatieve delen

De beschrijvingen van materialen, handelswaarden en voorzieningen die in dit lastenboek zijn opgenomen, zijn van toepassing voor zover ze voorkomen op de verkoopplannen van het betreffende appartement.

2.3.1. Pleisterwerken en schilderwerken

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst met één laag pleister of met spuitplamuur. Alle vrije buitenhoeken worden voorzien van hoekijzers. De muren uitgevoerd in gipsblokken of gipskarton worden niet voorzien van pleisterwerk of spuitplamuur. De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur. Eventuele verlaagde plafonds worden uitgevoerd in gipskarton. Alle wanden en plafonds, ongeacht het type materiaal of afwerklaag, zijn bij oplevering behangklaar afgewerkt. Het bijwerken van kleine oneffenheden ter voorbereiding van het schilderen zijn onderdeel van de schilderwerken. Schilderwerken in het appartement zijn niet voorzien.

2.3.2. Chapewerken

De vloeropbouw wordt als volgt voorzien (van onder naar boven):

- De draagstructuur
- Een isolerende uitvullaag
- Een laag geluidswerend materiaal
- Vloerverwarming
- Gewapende chape met een aangepaste dikte aan de te plaatsen vloerbekleding
- De vloerbekleding zelf

De chape wordt geplaatst volgens het principe van de 'vlottende vloer' en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidsisolatie en randstroken.

2.3.3. Vloeren

2.3.3.1. Keramische vloer

De vloer wordt uitgevoerd volgens de keuze van de koper. Standaard worden vloeren aangeboden voor berging, wc, bad- en douchekamer met een handelswaarde van 40€/m² (exclusief btw en exclusief plaatsing). De gerectificeerde tegels hebben een formaat van 60cmx60cm of 45cmx45cm. De plinten zijn in overeenstemming met de gekozen vloer en hebben een handelswaarde van 8€/m² (exclusief btw en exclusief plaatsing).

2.3.3.2. Parketvloer

De living, keuken, inkom en slaapkamers krijgen een vloerbekleding in semi-massief parket. Het parket wordt rechtstreeks op de chape gelijmd. Een profiel wordt geplaatst tussen vloer

en parket. De particuliere handelswaarde van dit parket bedraagt 35€/m², exclusief plaatsing, exclusief btw en inclusief plinten. De prijs voor de plaatsing van dit parket is voorzien in de constructieprijs van de woning. In functie van de keuze van de koper zal mogelijk een verrekening van de plaatsingsprijs worden opgemaakt.

2.3.4. Muurbekleding

De muurbekleding is voorzien in gelijmde gerectificeerde faience-tegels van 45cmx45cm groot. Volgens de keuze van de koper wordt deze muurbekleding voorzien in volgende ruimtes:

- Bad: faience-tegels rondom het bad, hoogte tot plafond
- Douche: faience-tegels rondom, hoogte tot plafond

De voegen worden uitgevoerd in grijs of wit. Binnenhoeken tussen twee betegelde wanden of aansluitingen met baden en douches worden afgewerkt met een elastische voeg. De particuliere handelswaarde van de faience-tegels bedraagt 30€/m², exclusief plaatsing en exclusief btw.

De prijs voor de plaatsing van deze tegels is voorzien in de constructieprijs van de woning. In functie van de keuze van de koper zal mogelijk eveneens een verrekening van de plaatsingsprijs worden opgemaakt.

2.3.5. Raamtabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in marmercomposiet of waterdichte gipsplaten, naar keuze van de architect.

2.3.6. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn inbraakwerende schilderdeuren met brandweerstand RF30. Deze zijn voorzien van een beveiligde cilindercombinatie, driepuntsluiting en optisch oog. De binnendeuren zijn tubespaan deuren. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd roestvrij staal of gelijkwaardig. Alle binnen schrijnwerk in de appartementen wordt onbeschield opgeleverd. Schilderwerken zijn ten laste van de koper. Het opstoppen van de nagegaten hoort bij de schilderwerken, welke niet in de aankoopprijs zijn inbegrepen doch op vraag en mits verrekening kunnen worden aangeboden.

2.3.7. Sluitwerk

De ingang deur van het appartementsblok op het gelijkvloers is voorzien van een elektronisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Er is een beveiligde cilindercombinatie voorzien voor alle toegangsdeuren, de tellerlokalen en eventuele private bergingen in de ondergrondse parking.

2.3.8. Verlaagd plafond

Plaatselijk verlaagde plafonds of buisomkastingen, volgens noodzaak en aangeven van de architect, worden uitgevoerd in gipskarton.

2.3.9.

Meubilair

Het meubilair (kasten, zetels, tafels, bedden, enz.) zoals aangeduid ter titel van inlichting op de plannen is niet inbegrepen in de prijs.

2.3.10. Keuken

De bouwheer heeft een keukenleverancier aangeduid waar de keuken besteld moet worden. Elke keuken zal door de weerhouden keukenleverancier afzonderlijk worden bestudeerd en uitgewerkt. De meubelen zelf zullen geprefabriceerd zijn in dichtgeperste spaanplaten en zullen aan weerszijden afgewerkt worden met een hoogwaardige melamine. Al de scharnieren van de deuren zijn regelbaar. De schuiven zullen zelfsluitend zijn en voorzien van onzichtbare metalen greeplijsten of afgeschuinde fronten. Het werktablet wordt voorzien in laminaat, 38 mm dik. Volgende keukenapparaten zijn inbegrepen als basisuitrusting van de op de plannen ingetekende keukens:

- Keramische kookplaat met 4 kookzones
- Conventionele oven met grill van Siemens of gelijkwaardig
- Koelkast met diepvriesvak van Siemens of gelijkwaardig
- Geïntegreerde dampkap met koolstoffilter
- Enkele of dubbele spoeltafel volgens architectuurplan met ééngreepsmengkraan
- Geïntegreerde vaatwasser van Siemens of gelijkwaardig

Op vraag en mits verrekening kan de klant de keuken naar eigen wensen en smaak aanpassen qua materiaal, opstelling en toestellen bij de door de promotor aangestelde leverancier.

2.3.11. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij. Regenwater van de daken (m.u.v. de groendaken) wordt na behandeling gerecupereerd en gebruikt voor de spoeling van de toiletten. Ook recuperatie van grijs water is voorzien op de afvoeren van de douches en de lavabo's en vullen de voorraad van regenwater aan voor de spoeling van de toiletten.

2.3.11.1. Afvoerleidingen

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in 'Geberit' buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

2.3.11.2. Toevoerleidingen

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij. De waterleidingen worden uitgevoerd in VPE-leidingen volgens het bus-in-buis systeem. Er worden geen koppelingen geplaatst in de chape, de collectoren worden voorzien in de berging in een collectorkast.

2.3.11.3. Warmwaterproductie

De sanitaire warmwaterproductie in de appartementen gebeurt individueel door middel van een lucht-water warmtepomp. De binnunit van de lucht-water warmtepomp beschikt over een voorraadvat warm water, waarin het warme water gestockeerd wordt, klaar voor gebruik.

2.3.11.4. Sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in een witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen.

2.3.11.4.1. Badkamer

- Ligbad in acryl, wit met potenstel, compleet met:
 - Uit- en overloopgarnituur voor bad, chroom
 - Ééngreepsmengkraan
 - Doucheset met handdouchehouder, handdouches en doucheslang van 125cm

• Enkele of dubbele lavabo met lavabomeubel:

- Plaatsbesparende sifon: buishevels PP in wit
- Hoekkranen chroom ½"
- 1 spiegel met spiegelklemmen
- Één of twee ééngreepsmengkranen met automatische sluiting, chroom

• Douche (waar voorzien op plan):

- Tube in acryl wit (90 x 90 x 6cm, 80 x 80 x 6cm of volgens afmetingen op plan), en met bijhorend potenstel
- Douchesifon 90mm chroom
- Thermostatische mengkraan in chroom
- Douchestang 65cm, flexibel 160cm en zeepschaal
- Douchedeur met helder glas

• WC (waar voorzien op plan) in de badkamer: WC type hangtoilet compleet met:

- Installatie-element, inbouw wc element
- Bedieningsplaat voor inbouwreservoir met 2 spoeltoetsen 3 of 6 liter
- Hangtoilet
- Dubbele zitting wit met chroom scharnieren

2.3.11.4.2. Doucheruimte

- Douche (waar voorzien op plan):
 - Tub in acryl wit (90 x 90 x 6cm, 80 x 80 x 6cm):
 - Douchesifon 90mm chroom
 - Thermostatische kraan in chroom
 - Douchestang 65cm, flexibel 160cm en zeepschaal
 - Douchedeur met helder glas
- Enkele lavabo met lavabomeubel:
 - Ééngreepsmengkraan met automatische lediging, chroom
 - 1 fleshevel voor lavabo
 - 2 hoekkranen chroom met rozet
 - 1 spiegel 60 x 40cm met spiegelklemmen

- 2.3.11.4.3. Toilet
- WC type hangtoilet compleet met:
 - Installatie-element inbouw wc
 - Bedieningsplaat wit voor inbouwreservoir met 2 spoeltoetsen 3 of 6 liter
 - Hangtoilet wit
 - Dubbele zitting wit met chroom scharnieren
 - 1 handwasbakje wit porselein compleet met:
 - 2 plugbouten
 - 1 wastafelkraan chroom koud water
 - 1 plug en fleshevel chroom met uitgangsbuis, rozet en stop
 - 1 hoekkraan chroom met rozet
 - 1 buisje chroom d10 x 400mm

Voor eventuele wijzigingen dient een keuze te worden gemaakt bij de door de promotor aangestelde leverancier. Deze keuze zal steeds worden getoetst aan de technische haalbaarheid.

De prijs voor de plaatsing van deze toestellen is voorzien in de constructieprijs van de woning. In functie van de keuze van de koper zal mogelijk eveneens een verrekking van de plaatsingsprijs of de aanpassing aan het leidingnet worden opgemaakt.

2.3.12. Elektrische installatie

De elektrische installatie is volstrekt individueel, de teller van de maatschappij is opgesteld in het tellerlokale op niveau -1. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel-schakelaars is aanwezig in elk appartement. Het schakelmateriaal is voorzien in een witte kleur, type Niko Original of gelijkwaardig. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorgaan. De installatie wordt opgeleverd met fitting en gloeilamp. De verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen is wel voorzien.

2.3.12.1. Living

- 2 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele richting
- 5 stopcontacten op plintheogte
- 1 videofoon
- 1 aansluiting voor internet/telefoon
- 1 aansluiting voor TV en radio

2.3.12.2. Keuken

- 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht, enkele richting
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor vaatwas
- 1 stopcontact voor de oven
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

- 2.3.12.3. Hal
- Minimum 1 lichtpunt aan het plafond, meevoudige richting
 - 1 stopcontact op plintheogte
- 2.3.12.4. Wc
- 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting
- 2.3.12.5. Slaapkamers
- 1 lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
 - 3 stopcontacten op plintheogte
- 2.3.12.6. Badkamer
- 1 lichtpunt aan plafond, enkele richting
 - 1 lichtpunt boven het lavabomeubel, enkele richting
 - 1 stopcontact naast het lavabomeubel
- 2.3.12.7. Douchekamer
- 1 lichtpunt boven de lavabo, enkele richting
 - 1 stopcontact
- 2.3.12.8. Berging (in het appartement)
- 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting
 - 1 aansluiting voor de ventilatiebox
 - 1 stopcontact voor de wasmachine
 - 1 stopcontact voor de droogkast
 - 1 aansluiting voor de binnenunit van de lucht/water warmtepomp
 - 2 stopcontacten voor TV/internet distributie
- 2.3.12.9. Terras voor- en achtergevel
- 1 lichtpunt enkele richting per terras
 - Armatuur volgens keuze architect

2.3.12.10. Video- en parlofonie

Een videofooninstallatie bedient alle appartementen per trapkern. Een belgheheel is voorzien in de inkomas van elk gebouw. Er is ook een belknop voorzien aan de inkomdeur van het appartement.

2.3.12.11. Telefoon/internet/TV

Elk appartement is verbonden met de centrale verdelers (opgesteld in de kelder) via bekabeling die uitkomt in de berging van het appartement. De koper zal zelf instaan voor de aanvraag van een individuele aansluiting of abonnement bij een leverancier naar keuze.

2.3.12.12. Mechanische ventilatie

De verlichting wordt uitgevoerd met een individuele mechanische ventilatie. Deze ventilatie

is van het type C+ met natuurlijke toevoer via zelfregelende raamroosters en vraaggestuurde mechanische afvoer met zoneregeling. Ze voldoet aan de huidige EPB eisen. Sensoren bepalen de afvoer van het debiet van vervuilde lucht in functie van de relatieve vochtigheid, CO² of VOC (vluchtige organische componenten).

De luchtinnname gebeurt via raamroosters in de leefruimtes en slaapkamers. De raamroosters zijn thermisch onderbroken, zelfregelend en geluiddempende. Ze worden verborgen opgesteld (achter slag), boven het raamprofiel.

De extractie in de badkamer, toilet, douche en berging gebeurt via ventilatieroosters die in het plafond ingewerkt zijn.

Omwille van de luchtdichtheid is een recirculatiepomp voorzien. Er is evenmin droogkastluchtafvoer voorzien. Drogers dienen van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

2.3.12.13. Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd door een lucht/water warmtepomp, gecombineerd met vloerverwarming. De besturing gebeurt door een kamerthermostaat met dag- en nachtrekening, geplaatst in de living. De watertemperatuur wordt weersafhankelijk geregeld. Alle appartementen dienen steeds op minimum 12° ingesteld te blijven.

Bij een buitentemperatuur van min. -8°C worden volgende temperaturen verzekerd:

- Living 21 °C
- Slaapkamer: 18°C
- Keuken: 21°C
- Badkamer: 24°C

2.3.12.14. Decoratiewerken

Decoratie van de private delen zijn niet in de aankooprijns inbegrepen. De koper kan, na de voorlopige oplevering, zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met decoratie van de private delen wordt bedoeld: het schilderklaar maken van muren en plafonds, schilderen of behangen, meubileren, het plaatsen van gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.

Bij de voorlopige oplevering wordt het appartement bezemschoon gemaakt, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

2.4. Afwerking gemeenschappelijke delen

De afwerking van de gemeenschappelijke delen maakt deel uit van een decoratieplan, opgemaakt door de architect waarin alle materialen zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Alle verlichtingsarmaturen in de gemene delen zijn voorzien.

2.4.1. Inkomhal

Het inkomas bestaat uit een glazen deurenensemble met elektrisch slot, te bedienen van in het appartement via de videofoon. In de inkom bevindt zich ook een brievenbussenensemble met ingebouwde belplaat, appartement nummering en videofoon. Het plan en ontwerp van de inkom worden opgemaakt door de architect van het gebouw.

2.4.2. Vloerbekleding

2.4.2.1. Trappen, lift, gangen en kelderverdieping

De vloerbekleding in de gemeenschappelijke gangen en liftsassen is voorzien in een hard materiaal als afwerking, passend in de architecturale context, volgens de keuze van de architecten. De vloerplaten van de kelderverdiepingen worden uitgevoerd in gepolierd beton. De trappen en overlopen zijn in beton en worden niet bekleed.

2.4.2.2. Inkomhal

De vloerbekleding van de inkomhal op het gelijkvloers wordt steeds in harde materialen uitgevoerd. Deze kan zowel bestaan uit natuursteen, keramische tegels, betonnen tegels of een betonvloer, afhankelijk van de architecturale context.

2.4.3. Wanden en plafonds

De wanden en plafonds van de inkomhal op het gelijkvloers, evenals alle liftsassen op de bovengrondse verdiepingen, worden afgewerkt volgens de richtlijnen van de architect. De trappenhuizen worden niet gepleisterd, noch geschilderd. In de ondergrondse verdiepingen wordt geen pleisterwerk noch schilderwerk voorzien.

2.4.4. Liften

De elektrisch aangedreven liften zijn van het type waarbij geen machinekamer nodig is en waarbij alle nodige apparatuur in de liftsacht voorzien wordt. Alle liften voldoen aan de vigerende normen en voorschriften en worden gekeurd. De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en is uitgerust met spiegel, handgreep, telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, beveelknoppen, stop, verlichting, alarmbel en telefoonverbinding naar een permanent bemande meldkamer. De liften bedienen de verdiepingen aangeduid op de plannen.

2.4.5. Onderhoud gebouw

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden volgens de WTCB-richtlijnen (Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf) in de handleiding voor het onderhoud van gebouwen. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud, overeenkomstig voorgemelde richtlijnen, te kunnen leveren in geval van betwisting.

2.4.6. Trappen

Alle trappen zijn voorzien van de nodige trapleuningen, conform de wettelijke voorschriften en normen.

2.4.7. Brandbestrijding

Een bluswatervoorzieningsnet is voorzien in de gemeenschappelijke delen en voedt alle brandhaspels, voorzien in de ondergrondse verdiepingen en op de overlopen van de gemeenschappelijke trapkernen, overeenkomstig de eisen van de brandweer. Brandblusapparaten worden voorzien volgens de vereisten van de brandweer.

Noodverlichting, pictogrammen en overige beveiligingsmaatregelen worden voorzien volgens de wettelijke normen en volgens de richtlijnen van de brandweer.

De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van automatische branddetectie, aangesloten op een branddetectiecentrale. Ook is voorzien in een brandmeldingsinstallatie conform de wettelijke eisen. In elk appartement zal een autonome rookmelder geplaatst worden.

2.5. Afwerking kelderverdieping

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn.

2.5.1. Constructie

De vloerplaat en buitenwanden worden uitgevoerd in beton, zo vormen ze een waterdichte kuip. In de vloerplaat en wanden kunnen barsten zichtbaar zijn die het gevolg zijn van krimp, inherent aan het gebruik van beton. In dat opzicht wil waterdicht zeggen dat er geen zichtbaar waterdebiet is, maar dat lokaal (ter hoogte van naden of krimpseuren) vochtattekening kan ontstaan. De binnenwanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend metselwerk of beton.

2.5.2. Elektrische uitrusting

In alle gemeenschappelijke ruimten is verlichting in opbouw voorzien overeenkomstig de normen en voorschriften.

2.5.3. Branddetectie- en bestrijding

Branddetectie en -melding, evenals sprinklerinstallaties, brandhaspels en brandblusapparaten, zijn voorzien overeenkomstig de eisen van de brandweer.

Noodverlichting, pictogrammen en overige beveiligingsmaatregelen worden voorzien volgens de wettelijke normen en volgens de richtlijnen van de brandweer.

3. Verkoopsvoorwaarden

3.1. Principe

De panden worden 'sleutel op de deur' verkocht, volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform de 'Korte Technische Omschrijving' die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is,

gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en, in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- De "Korte Technische Omschrijving" die summier de uit te voeren werken en te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijbehorende reglement van de mede-eigendom.

3.2. Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in de "Korte Technische Omschrijving" opgegeven maten en maatacijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer, die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijking beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

3.3. Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggende "Korte Technische Beschrijving" op verzoek van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel-, en balkdragende muren. Indien de koper wijzigingen aan de plannen wenst aan te brengen na het verkrijgen van de bouwvergunning zullen er door de architect aan de koper bijkomende dossierkosten (administratie, tekenwerk, enz.) aangerekend worden per gevraagde wijziging. Deze eventuele wijzigingen dienen door de koper steeds schriftelijk bevestigd te worden aan de architect en de bouwheer. De bouwpromotor behoudt het recht om detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, mits zij deze hem door de bevoegde overheid zouden worden ingegeven.

Het is voor de koper verboden om, voor de oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Indien dit toch gebeurt, beschouwt de promotor dit als een voorlopige aanvaarding van het appartement.

Dit geldt ook wanneer de koper voortijdig het appartement betreft. Alle wijzigingen die door de koper gevraagd worden, alsook alle verträgen die door hem veroorzaakt worden bij de keuze van materialen, zullen de uitvoeringstermijn verlengen.

3.4. Materialen

- De bouwheer mag ten allen tijden materialen, vermeld in de "Korte Technische Omschrijving", vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren, hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.
- De aandacht van de koper(s) wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bij gevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen,

waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De promotor is niet verantwoordelijk voor schade veroorzaakt door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper(s).

3.5. Verzekering

Voor al onze werken wordt er een ABR (Algemene Bouwplaats Risico's) verzekering afgesloten door de bouwheer. De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissonderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar enz. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn. De gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies van betalen, vanaf het onderschrijven van bovengenoemde polis.

3.6. Risico-overdracht

De overdracht van de risico's, overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal geschieden bij voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte private elementen in het gebouw, indien deze laatste oplevering, om welke reden dan ook, vroeger zou geschieden.

3.7. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering van de verworven private en gemeenschappelijke delen en komt ten goede aan de achterenvolgende eigenaars. De bouwheer-promotor is er alsdan toe gehouden aan de koper de waarborgen van de private delen en aan de beheerder-syndicus van de mede-eigendom de waarborgen van de gemeenschappelijke delen over te dragen. Deze waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van de in gemeen overleg en akkoord als slecht uitgevoerde werken, waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

De bouwheer-promotor draagt vanaf de voorlopige oplevering de waarborgen met betrekking tot de verborgen gebreken die hem door de aannemers werden overhandigd over aan de koper, te weten:

- Ruwbouw, beton en metselwerk: tien jaar
- Waterdichting: tien jaar
- Verwarmings-, sanitaire en elektrische installatie, liften, binnen- en buitenschrijnwerk, leuning, opvoegen: één jaar
- Glas: één jaar op condensvorming, plaatsing niet inbegrepen.

3.8. Veiligheidscoördinatie

Ingevolge het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, dienen de nodige maatregelen (waaronder de aanstelling van een

veiligheidscoördinator) getroffen te worden om de veiligheid te verzekeren op alle tijdelijke en mobiele werkplaatsen waar bouwwerken worden uitgevoerd door minstens twee aannemers tegelijk of achtereenvolgens.

Zo is een veiligheidscoördinator verplicht op de hier boven genoemde werkplaatsen, ongeacht de aard, de omvang, de oppervlakte, de risicograad of de kostprijs van de werken en dit zowel tijdens het ontwerp als tijdens de bouwwerken zelf. De veiligheidscoördinator moet er voor zorgen dat het risico als gevolg van de interactie van verschillende aannemers, wordt beperkt.

Bij het einde van zijn opdracht, dient de aangestelde veiligheidscoördinator, overeenkomstig artikel 7 §1, 4° van het KB, een geactualiseerd veiligheids- en gezondheidsplan, een geactualiseerd coördinatiedagboek en het postinterventiedossier over te maken aan de bouwheer-promotor.

De promotor verbindt zich ertoe, van zodra hij het algemeen postinterventiedossier ontvangt, dit aan de syndicus (beheerder van de mede-eigendom) over te maken die er toe gehouden is dit dossier bij te houden en het ter beschikking te stellen van iedere rechtsopvolger van een privaatief pand dat deel uitmaakt van de mede-eigendom.

De kosten hiervan (nl. voor de aanstelling van een veiligheidscoördinator) worden door de koper gedragen als onafscheidelijke aanhorigheid van zijn aankoop.

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf niet betreden. Indien dit toch gebeurt, is dit volledig op eigen risico.

4. Aankoopproces

Aangezien de aankoop van een onroerend goed een onroerend goed een bewogen gebeurtenis is, welke niet elke dag plaatsvindt, sommen wij hieronder nog eens alle stappen op betreffende het volledig aankoopproces.

1. DE START VAN UW DROOM

Bij aankoop van een nieuwbouwappartement wordt een verkoopovereenkomst opgesteld en ondertekend. In deze overeenkomst verbindt u zich ertoe het appartement aan te kopen onder bepaalde voorwaarden, deze worden u toegelicht tijdens het onderhoud met het verkoopkantoor en/of de promotor. De aankoopsom bestaat steeds uit een aandeel grondwaarde en een aandeel constructiewaarde, verhoogd met respectievelijk registratierechten en btw.

2. DE NOTARIËLE AKTE

De ondertekening van de akte vindt plaats op het kantoor van de notaris aangesteld door de bouwheer. De koper kan zich ook laten bijstaan door zijn eigen notaris.

3. DE BETALINGSMODALITEITEN

De betaling verloopt volgens deze wijze:

Binnen de 8 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst, dient u een voorschot te betalen van 5% van de totale aankoopsom via overschrijving.
Bij het verlijden van de notariële akte wordt het volgende aangerekend:

- a. De grondwaarde (na aftrek van het reeds betaalde voorschot) alsook de bijhorende registratiekosten.
- b. Het aandeel van de reeds gerealiseerde constructiewaarde vermeerderd met 6% btw of 21% btw.
- c. Uw aandeel in de basisakte.
- d. De aktekosten, bestaande uit het ereloon van de notaris en de aktekosten.
- e. De eventuele taks op de ontbrekende garage.

Het saldo van de constructiewaarde zal aangerekend worden volgens de vermelde betalingswijzen. De architect maakt een attest op wanneer de betrokken schijven opgevraagd kunnen worden.

Bij de voorlopige oplevering wordt de laatste schijf van 5% van de constructiewaarde aangerekend, alsook alle meer- en minwerken, de aansluitkosten en de bouwbelasting. Na betaling van dit saldo kunnen wij tot voorlopige oplevering overgaan en de sleutels overhandigen.

5. Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatsvinden binnen de 15 dagen na uitnodiging door de promotor aan de koper, per mail of per brief, en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de architect of zijn afgevaardigde. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht, getekend door de koper. Het tegensprekelijk onderzoek wordt vastgelegd in een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door alle partijen, met vermelding van alle zichtbare gebreken. De voorlopige aanvaarding van het appartement verbindt de partijen volkomen. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

Eens er werd overgegaan tot de voorlopige oplevering, hetzij schriftelijk, hetzij stilzwijgend, is de bouwheer-promotor niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek). De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend of op aanvraag via aangetekend schrijven één jaar na de voorlopige oplevering.

Krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw. Kunnen enerzijds nooit een reden zijn tot uitstellen van de oplevering of weigering van betaling, en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en/of de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan het bouwproces. De bouwheer kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schildenwerk ten gevolge van deze zettingen.

Alle op het plan voorkomende meubilair is louter illustratief en is niet in de verkoop inbegrepen.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement. De definitieve oplevering geschiedt van rechtswege stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering tenzij een aangetekend schrijven van de koper, vóór het verlopen van deze termijn, de vastgestelde gebreken vermeldt.