



wedevelop

**GREEN SQUARE**

Sleidinge-Dorp 33-41



## LIGGING

Residentie "Green Square"  
Sleidinge-Dorp 33-41  
9940 Sleidinge-Evergem

## INGENIEUR STABILITEIT

Dexco NV  
Antwerpsesteenweg 653  
9040 Gent

## BOUWHEER & PROJECTONTWIKKELING

Weconstruct BV  
Gaverlandstraat 59  
9031 Drogen

## EPB

Feys BVBA  
Professor Dewulfstraat 188  
8970 Poperinge

## ARCHITECT

Nero Architecten  
Sint-Markoenstraat 28  
9032 Gent

## VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Feys BVBA  
Professor Dewulfstraat 188  
8970 Poperinge

## VERKOOP



Immo Da Vinci

Sint-Denijslaan 1  
9000 Gent

09 273 55 55  
0472 01 51 51



Vastgoed De Vos

Dorpsplein 1  
9940 Evergem

09 258 13 13 / 0498 50 50 94  
info@vastgoeddevos.be

# 1 BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

---

## 1.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De promotor zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Evergem. Haar onderhoud valt ten laste van de promotor gedurende de ganse tijd van de onderneming. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de promotor. De kosten die hiermee gepaard gaan zijn ten laste van de promotor.

## 1.2 Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van het appartementsgebouw. De inplanting van het gebouw gebeurt op de plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de stedelijke overheid.

## 1.3 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, nodig voor de werfwerkzaamheden, zijn ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie, internet en telefoon zijn ten laste van de promotor volgens het overeengekomen forfait van €4.250 exclusief BTW. Het energieverbruik voorafgaand aan de voorlopige oplevering voor de overeengekomen werken is ten laste van de promotor.

## 1.4 Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelder en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

## 1.5 Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. Het draagvermogen van de ondergrond wordt bepaald op basis van de grondproeven uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. De funderingsstudie wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich hiervoor baseert op een door een gespecialiseerde firma uitgevoerde diepsondering.

## 1.6 Rioleringen

De onzichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleen (PE) van het merk GEBERIT of gelijkwaardig. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benor-kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtspotten/ opvangputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare stadsriolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties. De rioleringen worden uitgevoerd volgens het principe van het gescheiden stelsel. Het regenwater wordt hergebruikt, vertraagd afgevoerd of gebufferd in de grond.

De zichtbare rioleringsleidingen (horizontaal lopend aan het plafond van de kelderverdieping en in de parkeergarage) worden in PVC of PE type GEBERIT of gelijkwaardig uitgevoerd.

### 1.7 Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in dragend metselwerk en dit volgens de dikte en kwaliteit aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN, aangevuld met de Europese normering en Eurocode voor de betonrekening.

### 1.8 Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in metselwerk/gipsblokken/kalkzandsteen/betonblokken, dikte volgens plan en bepaald door de verantwoordelijke ingenieur en architect.

### 1.9 Gewapend beton (Benor gekeurd)

Alle funderingen, lintelen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd studiebureau stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens studie ingenieur. De vloerplaten zijn van het type betonnen draagvloeren, dikte en bewapening volgens studie ingenieur. Een nuttige overlast is voorzien volgens studie ingenieur voor de horizontale draagstructuren.

Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koude bruggen worden onderbroken d.m.v. Shöck isokorfelement of gelijkwaardig.

### 1.10 Terras

Het terras van de appartementen wordt uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp en grondplan van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de specifiek opgemaakte gevel- en dakenplannen.

### 1.11 Gevelblad

Het gevelblad wordt uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevel-ontwerp. Hiervoor verwijzen we naar de specifiek opgemaakte gevelplannen.

### 1.12 Gevelblad achterkant

Het gevelblad aan de achterkant en zijkant wordt uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelplan van de architect.

### 1.13 Isolatie

De integrale isolatiestudie wordt toevertrouwd aan de EPB-verslaggever. Uiteraard dient het gebouw isolatie-technisch te voldoen aan de huidige vigerende BEN-norm van energiepeil. De architect waakt over het correct voorschrijven van de gevraagde isolaties en ziet toe op de uitvoeringsvoorschriften van de aannemer.



**Hydro:** alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een roofing of gelijkaardig folie (DPC). De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

**Thermische:** alle nieuwbouw-muren worden geïsoleerd met een voldoende dikke isolatieplaat, type PUR of een andere uitvoering met minimaal identiek isolatievermogen. Het glaswerk wordt uitgevoerd met thermisch isolerende gelaagde (conform vigerende glasnorm) dubbele glaspartijen. Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, voldoende dikke isolatie en voorzien van een dampmembraan en een hoogwaardige waterdichting. Alle dakvormen die in contact komen met de buitenlucht worden thermisch geïsoleerd. De dikte van de hierboven beschreven isolatie wordt opgelegd door de EPB verslaggever, zodat het gebouw voldoet aan de voorgeschreven EPB-normen.

**Akoestische:** de horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal worden vermeden; Het principe van de zwevende chape wordt verder bekomen door het strikt toepassen van randstroken welke alle contact tussen de cementchape en muren verhindert. Wat de scheidingsmuren betreft, voor zover deze niet reeds ontdubbeld zijn, worden bekleed met lichte voorzetwanden, aan 1 zijde voor de wanden tussen woondelen en gemene delen.

#### 1.14 Dakbedekking

Platte daken: dakverdichting volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd en voorzien van een dampmembraan en meerlaagse roofing (derbygum of polygum) of alternatieve minimum gelijkwaardige afwerking (bv. Resitrix). Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakverdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer. De dikte van de dakisolatie voldoet aan de opgelegde EPB-normen.

#### 1.15 Ventilatie

Het nieuwbouwgedeelte is voorzien van een moderne mechanische ventilatie type D met warmterecuperatie. Het volledige ventilatiesysteem zal voldoen aan de vigerende ventilatienorm, en berekend door de EPB-verslaggever. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.



## 2 AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

---

### 2.1 Gemeenschappelijke inkomhallen

De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de allure van het gebouw:

- stijlvolle buitendeur (sasdeur) met glas, voorzien van strakke deurtrekker en zelfsluitende deurveer, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon
- vloer in duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40 cm
- wandafwerking volgens ontwerp architect
- vloertapijt ingebouwd in vloerkaderprofiel, voldoende groot
- stijlvolle verlichting, bediend met een infrarood bewegingsschakelaar, overeenkomstig ontwerp van de architect
- een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma (Eurolock, Litto, Mauer of gelijkaardig) om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

### 2.2 De traphal

Beton trappen in alle sassen van kelder tot bovenste niveau. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of door infrarood-bewegingsdetector en staan op minuterie. De schakelaars zijn van het inbouwtype NIKO ORIGINAL witte kleur of gelijkwaardig. Waar nodig worden brandwerende zelfsluitende deuren E<sub>i1</sub> ½ uur voorzien.

### 2.3 Lift

De lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, traploze snelheidsregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme (aangepast aan K.B. maart '03 naar Europese normen).

- type: machinekamerloos
- hefsnelheid: ca. 1,00 m/sec.
- bestemming : 6/8 personen
- aantal stopplaatsen: op iedere verdieping, conform de architectuurplannen
- automatische bediening door middel van drukknoppen met geheugenfunctie
- kooibekleding: volgens standaardafwerking van fabrikant: zijwanden in gekleurde skinplate, metalen telescopische schuifdeuren, cabine voorzien van wandspiegel, sfeervolle verlichting, bedieningspaneel, handgreep, permanent telefonische verbinding naar interventiedienst
- stijlvolle vloerbekleding eventueel aansluitend bij de bekleding in de gemene delen

### 2.4 Brandvoorzieningen

Brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid en opgelegd in de bouwvergunning.

### 2.5 Balustrades en leuning

Balustrades: deze worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect.





## 2.6 Vloerbekleding

Vloerbekleding op de verdiepingen aan de lifthal en in de gemeenschappelijke hallen wordt voorzien in een stijlvolle en duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40 cm. Bijpassende plinten zijn voorzien.

## 2.7 Pleisterwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk, klaar voor de schilder. Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De ramen worden zijdelings uitgeplakt. Uitvoering volgens de regels der kunst.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister op de onderkant van de betonnen welfsels in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (welfsels) worden deskundig opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Ondergronds, uitgezonderd traphal en liftsas, is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd.

## 2.8 Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke tubespaanplaat schilderdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren E<sub>i1</sub> ½ uur zijn voorzien aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in multiplex 18mm of watervaste MDF om te schilderen. De deuroplijstingen passen binnen de algehele architecturale stijl van het gebouw.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchttingsbuizen of leidingen (uitgezonderd in de kelderverdieping en privatieve bergingen op het appartement). Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

## 2.9 Schilderwerken

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren (buitenzijde), tussendeuren, liftdeuren ... enz. worden op aangeven van de architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De privatieve gedeelten, t.t.z. de appartementen zelf, worden niet geschilderd, noch behangen en zijn ten laste van de eigenaar.



## 3 AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

---

### 3.1 Pleisterwerken

De pleisterwerken worden eveneens afgewerkt zoals uitvoerig omschreven in punt 2.7 van de gemene delen.

### 3.2 Ruimtescheidende wanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken of gelijkwaardig.

### 3.3 Vloer- en muurbekledingen

#### 3.3.1 *Stenen vloeren en muurbekleding*

Keramische tegels met bijhorende keramische of schilder plinten zijn voorzien in de volgende ruimtes:

- Keuken
- Badkamer
- Douchekamer
- Berging in het appartement
- Toilet

Er kan gekozen worden uit een aantal types en kleuren bij een leverancier aangeduid door de projectontwikkelaar.

De particuliere handelswaarde van de te kiezen materialen bedraagt:

- |            |                    |               |                     |
|------------|--------------------|---------------|---------------------|
| • Vloeren: | €55/m <sup>2</sup> | inclusief btw | exclusief plaatsing |
| • Plinten: | €12/lm             | inclusief btw | exclusief plaatsing |

De prijs voor de plaatsing is gebaseerd op een enkel verlijmd, recht op recht plaatsing bij een tegelformaat van +/- 60 x 60 cm.

Keramische wandtegels zijn voorzien op de volgende plaatsen:

- Boven de wastafel tot onderzijde spiegel
- In de douches over de volledige hoogte van de wand
- Onder en rondom het bad over een hoogte van max 135 cm

Rondom de baden en douchecellen wordt er cementering en een bijkomend afdichtingsdoek voorzien tussen de betegeling en de cementering. Ook hier kan er gekozen worden uit een aantal types en kleuren bij een leverancier aangeduid door de projectontwikkelaar.

De particuliere handelswaarde van de te kiezen materialen bedraagt:

- |               |                    |               |                     |
|---------------|--------------------|---------------|---------------------|
| • Wandtegels: | €50/m <sup>2</sup> | inclusief btw | exclusief plaatsing |
|---------------|--------------------|---------------|---------------------|

De prijs voor de plaatsing is gebaseerd op een enkel verlijmd, recht op recht plaatsing bij een tegelformaat van +/- 60 x 60 cm.

#### 3.3.2 *Houten vloeren*

De houten vloerbekleding met bijhorende schildersplinten zijn voorzien in de volgende ruimtes:

- Living
- Hal
- Slaapkamer
- Dressing
- Bureau

Er kan gekozen worden uit een aantal types en kleuren bij een leverancier aangeduid door de projectontwikkelaar.

De particuliere handelswaarde van de te kiezen materialen bedraagt:

- Vloeren: €65/m<sup>2</sup> inclusief btw exclusief plaatsing
- Plinten: €10/lm inclusief btw exclusief plaatsing

De prijs voor de plaatsing is gebaseerd op een enkel verlijmd vloer in wildverband met een standaard plankbreedte.

### 3.3.3 Terrasvloeren

De terrasafwerking is volgens keuze architect in functie van de totale esthetiek van het gebouw. Dit zowel voor de terrassen op het gelijkvloers als voor de terrassen op de verdiepingen.

## 3.4 Timmer- en schrijnwerken

Binnendeuren: De binnendeuren zijn van het type vlakke volkern schilderdeuren (tubespaan) met inox scharnieren en voorzien van een strakke L-vormige inoxlook deurkruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De omlijsting wordt uitgevoerd in multiplex ¾ duim of MDF, te schilderen.

Indien nodig voor de goede werking van de ventilatie, zal er een kier van 1cm voorzien worden onder de binnendeuren.

Inkomdeur appartementen: vlakke effen branddeuren (RF ½ h) met driepuntsluiting, veiligheidscilinder met een security-card in combinatie met de inkomdeur van de gemene delen. Er wordt gewerkt met een kruk-kruk systeem en rolcylinder aan de binnenzijde.

Verlaagde plafonds worden voorzien daar waar noodzakelijk voor de doorvoer van verluchtungsbuizen of technische leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopplan reeds aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds geplaatst.

Venstertabletten in MDF met een dikte van 18mm. Voorzien daar waar nodig.

## 3.5 Sluitwerk

De inkomdeur op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonsysteem in de appartementen. Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de gemeenschappelijke afvalberging, de brievenbussen en de fietsenstalling. Voor het geheel zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma (Litto, Mauer of gelijkwaardig).

## 3.6 Keuken

De keuze van keukenmeubilair en –toestellen dient te geschieden in de toonzaal bij de door de promotor-verkoper aangeduide aannemer. De keukeninstallatie maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenleverancier en naar de wensen van de klant.

De keuken wordt standaard voorzien met corpus en legborden uitgevoerd in hoogwaardig melamine.

De fronten zijn greeploos en uitgevoerd in hoogwaardig melamine. De afboording is voorzien in kunststof ca. 2 mm om een elegant en strak design te bekomen. Diverse kleuren en prints van de fronten zijn standaard mogelijk.

De werkbladen zijn voorzien in composiet met een dikte van 2cm. Uit verschillende kleuren en motieven kan standaard een keuze gemaakt worden.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ingebouwde dubbele (klein/groot) inox spoeltafel met beweegbare chromé ééngreepsmengkraan
- ingebouwde dampkap type recirculatie
- ingebouwde inductie kookplaat (4-zones)
- ingebouwde microgolfoven
- ingebouwde traditionele heteluchtoven
- ingebouwde ruime koelkast met vriesvak
- ingebouwde vaatwasmachine

De particuliere handelswaarde van keukenmeubilair en toestellen bedraagt:

- €10.000 excl. btw en plaatsing voor een één slaapkamer appartement
- €12.000 excl. btw en plaatsing voor een twee of drie slaapkamer appartement
- €15.000 excl. btw en plaatsing voor een penthouse

### 3.7 Sanitair

#### 3.7.1 *Leidingen*

In het gemeenschappelijk tellerlokaal is de waterteller van de maatschappij geplaatst. De aansluiting (koud water) gebeurt met een hoofdteller en subtellers per appartement. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, uitgezonderd toilet, aansluitingspunt wasmachine en handwasbakjes.

Alle toevoerleidingen zijn uitgevoerd in geïsoleerde VPE-leidingen of gelijkwaardig. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter. De afvoeren en valbuizen worden in GEBERIT PE of gelijkwaardig uitgevoerd (zie 1.6 rioleringen) en hebben een aangepaste diameter om snelle afwatering te verzekeren.

Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper verrekend.

#### 3.7.2 *Sanitaire toestellen*

Het sanitair heeft een handelswaarde:

- Voor een appartement met één slaapkamer: t.w.v. €5.000 incl. btw.
- Voor een appartement met twee of drie slaapkamers: t.w.v. €6.500 incl. btw.
- Voor een penthouse: t.w.v. €10.000 incl. btw.

### 3.8 Elektrische inrichtingen

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de architect in samenspraak met de elektrische installateur. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in een daartoe voorziene ruimte in de kelder. De installatie wordt gekeurd door een erkend controle-organisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen bevinden zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Een tweevoudig uurtarief is van toepassing volgens het elektrisch plan.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, witkleurig en van een modern design, type NIKO ORIGINAL of gelijkwaardig.

De installatie bevat geen armaturen in de privatieve delen. Armaturen en noodverlichtingsarmaturen zijn wel voorzien in de gemeenschappelijke delen en worden geplaatst volgens de vigerende voorschriften.

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan van de architect/installateur:

#### Living:

- 3 lichtpunten te bedienen met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten op plintheogte
- 1 stopcontact teledistributie/telefonie
- 1 stopcontact 2x UTP
- 1 digitale kamerthermostaat met klok

#### Keuken:

- 1 lichtpunt onder hangkasten voor TL-armaturen met 1 schakelaar
- 4 stopcontacten boven werkblad
- 1 aansluitpunt voor de koelkast
- 1 aansluitpunt voor de vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt voor de oven
- 1 aansluitpunt voor de microgolfoven
- 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de dampkap (incl. bediening klep)

#### Toilet:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

#### Berging:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte
- 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatie-type)
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s) met dubbel opbouw stopcontact via kabelgoot
- verdeelpunt per appartement voor teledistributie (met optioneel te plaatsen versterker) en telefoon.
- elektrisch aansluitpunt voor verluchtingsunit

#### Douchekamer:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel enkele richting met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

Per slaapkamer:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt voor teledistributie/telefoon

Terras:

- één aansluitpunt voor één buitenarmatuur is voorzien met 1 schakelaar
- het type armatuur zal bepaald worden door de architect
- één buitenstopcontact bij penthouse appartementen

Diversen elektriciteit:

- Videofooninstallatie: een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen in combinatie met een belknop welke zich bevindt in de bijhorende gelijkvloerse inkomhal van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een drukknop die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur in de gebouwen aandrijft. Via de parlofoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden.
- Teledistributie en telefoon: het buizennet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen terzake zullen ondernemen.
- Rookmelders worden voorzien in de privéruimten volgens de huidige wetgeving.

### 3.9 Centrale verwarming

De verwarming gebeurt d.m.v. vloerverwarming.

De centrale verwarming gebeurt met een individuele warmtepompinstallatie van Daikin (of gelijkwaardig). De warmtepompinstallatie staat tevens in voor de productie van sanitair warm water.

Temperaturen die gewaarborgd zijn bij de volgende omstandigheden; -8 graden Celsius buitentemperatuur en windsnelheid van maximum 5m/sec.

- Kamers: 18 graden Celsius
- Badkamer: 24 graden Celsius
- Leefruimte: 22 graden Celsius
- Keuken: 22 graden Celsius

Het elektrisch verbruik van de warmtepompinstallatie wordt rechtstreeks op de private elektriciteitstellers opgenomen.

### 3.10 Topkoeling

De mogelijkheid tot koelen wordt voorzien daar waar de appartementen zijn uitgerust met een warmtepompinstallatie. In de zomer wordt de installatie desgewenst gebruikt om de vloerverwarming om te turnen tot vloerkoeling.

Onder 'koelen' wordt daarbij verstaan dat het lokaal enkele graden frisser wordt gehouden dan de omgeving en niet dat er een ingestelde temperatuur kan behaald worden.

### 3.11 Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet inbegrepen in de standaard voorziene afwerking. De eigenaar kan zijn eigendom naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ...

### 3.12 Plannen en lastenboek

De gegevens in dit technisch commercieel lastenboek vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de eigenaar/koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

### 3.13 Toegang tot de werf - Nazicht

De eigenaar/koper zal toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwpromotor-verkoper, slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwpromotor-verkoper of diens aangestelde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

### 3.14 Verzekeringen & Risico - Overdracht

De bouwpromotor-verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz...

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

### 3.15 Tienjarige Aansprakelijkheid

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

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is, behalve gemeenrechtelijke aansprakelijkheid voor schade aan privatieve of gemeenschappelijke delen, door deze slecht uitgevoerde werken veroorzaakt.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor-verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).



## 4 OPMERKINGEN

---

### 4.1 Plannen

De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de overeenkomst. Zij worden ter goede trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen of gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende kasten, bemeubeling, enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

De secties en plaatsing der technische kokers worden zoveel mogelijk aangehouden zoals op de plannen getekend, doch hiervan kan afgeweken worden indien blijkt dat dit uit de studie der technieken noodzakelijk zou zijn. Wijzigingen worden uiteraard steeds tot het minimum beperkt.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal gerekend.

### 4.2 Lastenboeken en plannen

De bouwheer-verkoper behoudt zich het recht voor de detailplannen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect en/of voorgesteld door de bevoegde overheden en/of om bepaalde normen te halen.

### 4.3 Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper 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 lastenboek voorziene kwaliteit, noch aan de geest van de beoogde esthetiek.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische redenen, voor zover de beoogde esthetiek van het gebouw behouden blijft, of specifieke vereisten van de architect: meer bepaald verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, overmacht, esthetiek.

### 4.4 Erelon van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle versieringswerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper. Iedere koper - ruiler is gerechtigd zich op eigen kosten te laten bijstaan in het kader van de oplevering van zijn appartement.



#### 4.5 Tellers

De kosten voor het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - water - riolering - teledistributie - telefoon, enz.) zijn ten laste van de kopers.

#### 4.6 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

Indien de koper sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, heeft de verkoper het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 25% van de waarde van de werken.

#### 4.7 Wijzigingen

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. De veranderingen worden betaald na uitvoering.

#### 4.8 Taksen en belastingen

De BTW op facturen vallen ten laste van de kopers. De uiteindelijke kopers moeten de bouwaksen dragen die het goed bezwaren of kunnen bezwaren. Hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten dient vanaf de voorlopige oplevering gedragen te worden.

#### 4.9 Zettingen

De aandacht van de eigenaars 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 temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en/of behangwerken door de kopers.

#### 4.10 Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

#### 4.11 Verplichtingen der partijen

Wat bouwheer/verkoper betreft: deze is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-Verbaal van voorlopige oplevering.

De eigenaar/koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.



De eigenaar/koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een Proces-Verbaal van Oplevering opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de eigenaar/koper stilzwijgende overname.

#### 4.12 Veiligheidscoördinator

De promotor - aannemer stelt een veiligheidscoördinator aan voor het ontwerp en voor de uitvoering, conform de vigerende wetgeving. De opdrachtgever stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

#### 4.13 Eerste opkuis

Het appartement wordt vóór de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De ramen, vloeren en meubilair krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

#### 4.14 Niet inbegrepen kosten

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief en de bouwaksen .
- Kosten vermeld onder punt ' 4.5. Tellers'.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.

**Voor akkoord op ...../ ...../ .....**

De Bouwheer/Verkoper,

De Koper,