



KEIZERPOORT  
VERKOOPSLASTENBOEK  
WOONEENHEDEN

versie dd. 17/12/2019

goedkeuring architect dd.

**awg** architecten cvba  
paardenmarkt 85 | b-2000 antwerpen | België  
telefoon 0032 (0)3 233 87 40 | fax 0032 (0)3 231 88 45 |

Projectontwikkelaar/Bouwheer	<p><b>Keizerpoort RED bvba</b></p> <p>Industrieweg 76 9032 Wondelgem BTW-nr. BE 0818.294.275</p> <p>Vertegenwoordigd door <b>ORYX Projects NV*</b></p> <p>Industrieweg 76 B-9032 Gent T: +32 (0)9 370 75 05 - F: +32 (0)9 370 75 41 E : info@oryx-projects.be - www.oryx-projects.be</p>
Aannemer	<p><b>Jan De Nul NV</b></p> <p>Tragel 60 9308 Aalst</p>
Architect	<p><b>awg architecten cvba</b></p> <p>Paardenmarkt 85 2000 Antwerpen</p>
Groenaanleg	<p><b>OMGEVING cvba</b></p> <p>Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen</p>
Stabiliteit	<p><b>VK Engineering</b></p> <p>Guldensporenpark 3 9820 Merelbeke</p>
Technieken & EPB-verslaggever	<p><b>Ingenium NV</b></p> <p>Nieuwe Sint Annadreef 23 8200 Brugge</p>
ir. akoestiek	<p><b>D2S International</b></p> <p>Jules Vandenbemptlaan 71 3100 Heverlee</p>
Veiligheidscoördinatie	<p><b>VCCA bvba</b></p> <p>Kalkensteinweg 9 9230 Wetteren</p>

*\*Oryx Projects nv treedt ten aanzien van de kopers op als projectontwikkelaar in naam van de bouwheer zijnde Keizerpoort RED bvba. De modaliteiten van die opdracht worden opgenomen in de verkoopakte. De kopers kunnen alle briefwisseling richten aan Oryx Projects nv*

Alle illustraties in voorliggend document benaderen de werkelijke plannen doch zijn niet bindend.

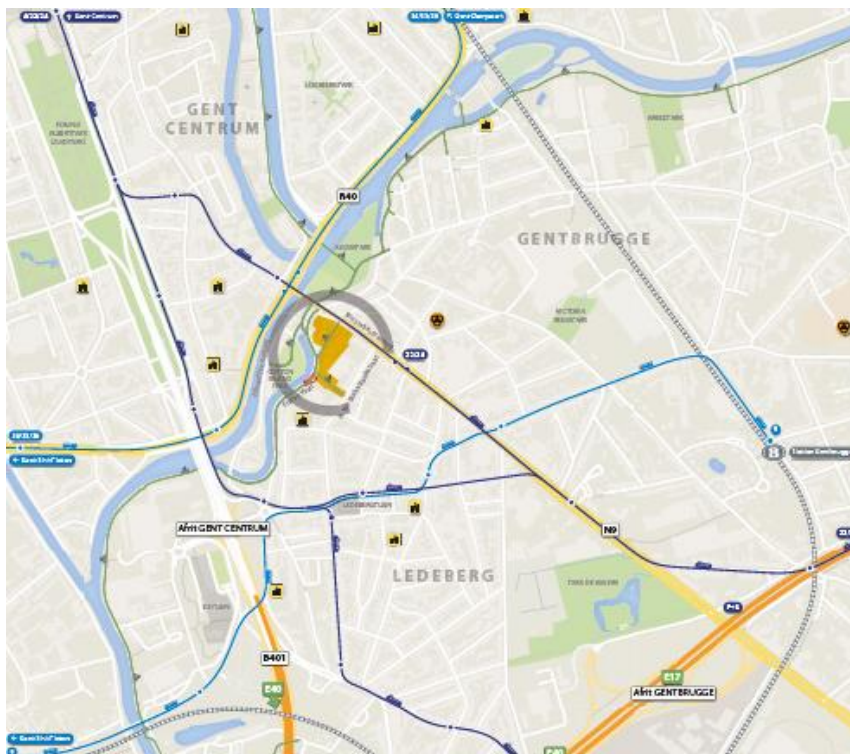
1	inleiding.....	4
1.1	Het project, een korte omschrijving.....	4
1.2	Voorschriften en richtlijnen.....	7
2	Mede-eigendom.....	7
3	Technische Beschrijving .....	8
3.1	Nutsvoorzieningen .....	8
3.2	Afval.....	8
3.3	Ruwbouw.....	8
3.3.1	Funderingen en stabiliteit.....	8
3.3.2	Riolering.....	8
3.3.3	Draagstructuur gebouw.....	9
3.3.4	Scheidingswanden .....	9
3.3.5	gevelafwerking.....	9
3.3.6	EPB.....	9
3.3.7	Platte daken en regenwaterafvoer.....	9
3.4	Schrijnwerk en glaswerk.....	9
3.4.1	Buitenschrijnwerk.....	9
3.4.2	Binnendeuren .....	10
3.4.3	Slot en sluitwerk .....	10
3.4.4	Balustrades, borstweringen.....	10
3.4.5	Trappen.....	10
3.5	Vloer- en wandafwerking .....	10
3.5.1	Pleisterwerken & schilderwerken.....	10
3.5.2	Wandbekleding.....	11
3.5.3	Vloerisolatie.....	11
3.5.4	vloerbekleding .....	11
3.5.5	Venstertabletten en deurdorpels .....	11
3.6	Keukeninrichting .....	12
3.7	Elektrische installatie.....	13
3.7.1	Privatieven .....	13
3.7.2	gemeenschappelijke delen .....	14
3.8	Sanitaire installatie .....	15
3.8.1	watervoorziening.....	15

3.8.2	Sanitaire toestellen .....	15
3.9	Verwarming en ventilatie .....	15
3.9.1	Centrale Verwarming.....	15
3.9.2	Ventilatie.....	16
3.9.3	Airconditioning .....	16
3.10	Inkomhal.....	16
3.11	Liftinstallatie.....	16
3.12	Parkeerplaatsen.....	16
3.13	Fietsstaanplaatsen.....	17
3.14	Brandbeveiliging.....	17
3.15	Toegangscontrole en veiligheid.....	17
3.16	Signalisatie.....	17
3.17	Akoestische performantie .....	18
3.18	Oplevering .....	18
4	Wijzigingen en keuzes .....	19
5	Plannen en materialen .....	20
6	Algemene Voorwaarden .....	20

# 1 INLEIDING

## 1.1 HET PROJECT, EEN KORTE OMSCHRIJVING

De Keizerpoort of Brusselsepoort is de verdwenen stadspoort die de zuidoostelijke toegang tot de stadskern vormde. Met het project Keizerpoort willen we deze plek opnieuw op de kaart zetten en de allure geven van een poort tot de stad. Met nieuwe doorsteken voor fietsers en voetgangers versterken we de verbindende rol van deze plaats tussen het centrum van Gent en Ledeborg.

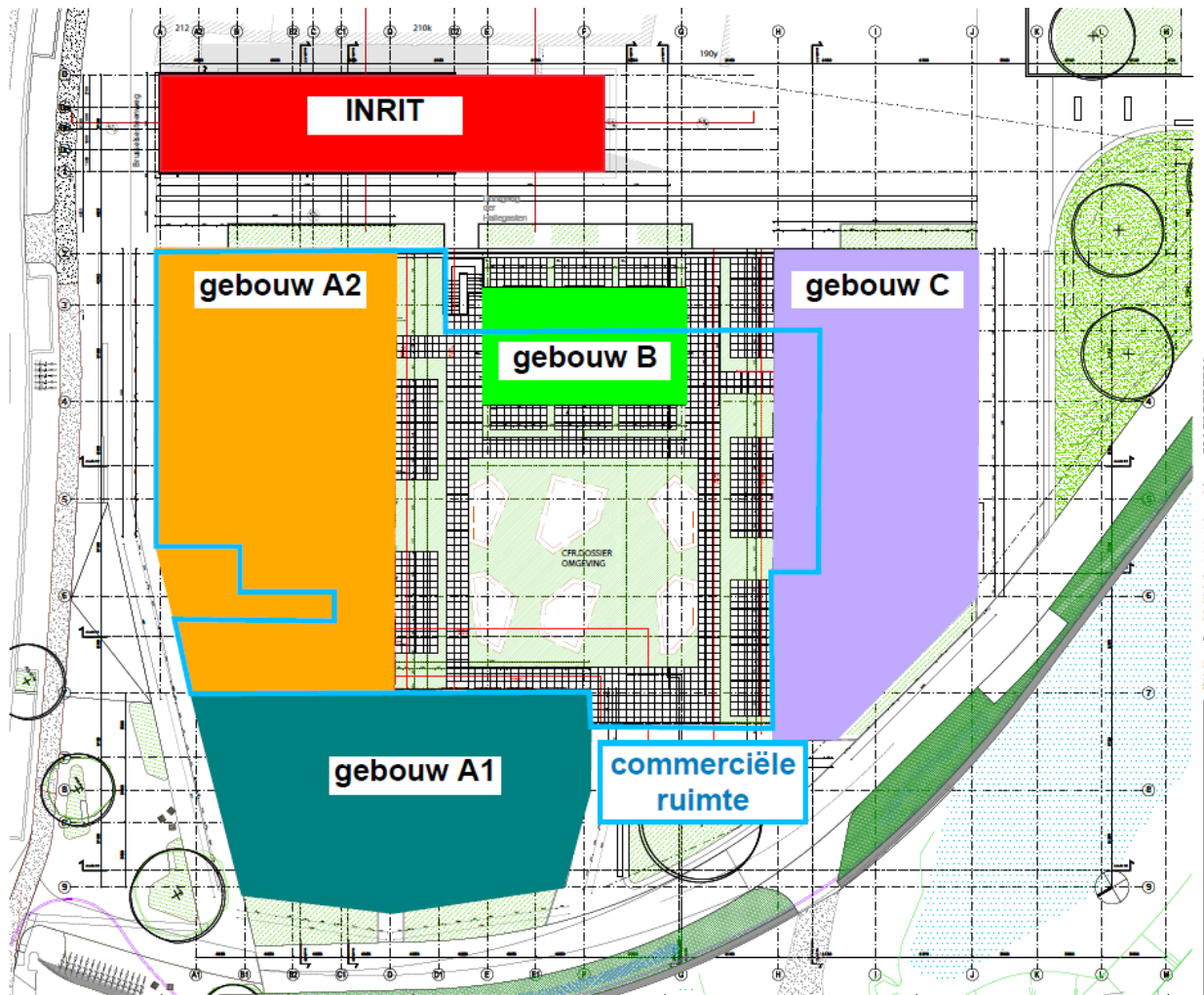


Keizerpoort zal een mix van wonen en werken aanbieden. De blikvanger van het project wordt het kantoorgebouw. Overdag kan Keizerpoort alle faciliteiten voor de verschillende werknemers bieden. Na de kantooruren en in het weekend keert de rust terug en kan men aangenaam vertoeven in het groen en aan het water. Keizerpoort speelt samen met de heraanleg van de Brusselsesteenweg een waardevolle rol in het garanderen van veilige en vlotte fiets- en voetgangersverbindingen op dit knooppunt tussen Ledeborg, Gentbrugge en het centrum van Gent. We voorzien een verkeersvrije zone rondom het project, een verbreding en opwaardering van de Doorgang der Hallegasten en een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding tussen de Franse Vaart en de August Van Bockstaelestraat.



De ontwikkeling van Keizerpoort is gespreid over 3 fases, zoals in bovenstaand plan aangeduid. Dit verkoopslastenboek omvat de wooneenheden in de eerste fase. De tweede en de derde fase bevinden zich nog in een ontwerpproces.

Deze eerste fase van Keizerpoort bestaat uit de volgende bouwdelen:



- **Ondergrond:** Een ondergrondse parking met 3 lagen, waarvan de eerste voorziet in de parking voor de Aldi-winkel, een ruime fietsenberging, enkele gewone bergingen en technische ruimtes. Het niveau -2 en -3 biedt ruimte aan parkeerplaatsen voor de wooneenheden, commerciële ruimtes en kantoren, alsook gewone bergingen en technische ruimtes. De inrit naar de parking bevindt zich aan de overzijde van de Doorgang Der Hallegasten, in de zone van fase 3, en zal later eveneens toegang bieden tot de parking van fase 2 en 3.
- **Bouwdeel A1:** Een kantoorgebouw (plancode A1) met 9 bouwlagen
- **Bouwdeel Commerciële ruimte:** Een grote commerciële ruimte met inpandige loskade en aanhorigheden alsook een ondergrondse parking en technische ruimte, bedoeld voor een Aldi-winkel
- **Bouwdeel A2:** Bovenop de Aldi-winkel is er aan de Brusselse steenweg een bouwvolume van 4 bouwlagen met enkele kleinschalige kantoren en 21 appartementen (plancode A2)
- **Bouwdeel B:** Eveneens op de Aldi-winkel, aan de Doorgang der Hallegasten, bevinden zich 3 woningen (plancode B). Verweven tussen deze woningen, de Aldi-winkel en de onderliggende parking bevindt er zich nog een fietsenberging.

- Bouwdeel C: Achter de Aldi-winkel, aan de zijde van de Franse Vaart, is er ruimte voor 2 horecazaken, eventueel kantoren om andere commerciële ruimtes. Hierboven zijn er eveneens 4 bouwlagen voorzien, waarin 16 appartementen (plancode C)
- Daktuin: De centrale resterende dakoppervlakte van de Aldi-winkel wordt ingericht als een gemeenschappelijke daktuin en privatieve buitenruimtes voor de aanpalende appartementen en woningen.

## 1.2 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN

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

- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als NBN en STS normen
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR of gelijkwaardige variant
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen
- De bepalingen van de nutsbedrijven
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw
- Het KB basisnormen brandveiligheid
- De norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen'

## 2 MEDE-EIGENDOM

Op het geheel van de gebouwen is de wetgeving op de mede-eigendom van toepassing.

Er is een basisakte voor de algemene mede-eigendom, waartoe ook de parkings behoren. Voor het kantoorgebouw zelf, met zijn bijhorende ondergrondse ruimtes, is er deelvereniging met een aparte basisakte voorzien. Dit laat toe om met een grote autonomie beslissingen te nemen die het kantoorgebouw zelf aanbelangen.



## 3 TECHNISCHE BESCHRIJVING

De werken zullen uitgevoerd worden door gespecialiseerde aannemers welke onder toezicht staan van de architect.

Vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

### 3.1 NUTSVOORZIENINGEN

De verschillende nutsvoorzieningen (elektriciteit, technisch warm water, sanitair water, telecom, TV en data) komen binnen in de technische lokalen van de privatieven. Per appartement bevindt er zich in de technische ruimte van het betreffende bouwdeel een elektriciteitsmeter, waarna de leiding naar de elektriciteitskast in het betreffende appartement vertrekt. De teller voor het sanitair water bevindt zich in de gemeenschappelijke hal op de betreffende verdieping.

Er is geen gasaansluiting in de privatieven mogelijk.

Voor elk appartement is er een aansluitmogelijkheid van zowel Telenet als Proximus.

Voor de bouwdelen 2A en C is er telkens een gemeenschappelijke stookplaats, gevoed op gas. De 3 woningen hebben elk een individuele gasaansluiting met een eigen gascondensatieketel.

Op de benedenverdieping van gebouw A1 bevindt er zich een ruimte voor 3 klantencabines elektriciteit. Deze dienen voor de voeding van het kantoorgebouw, de commerciële ruimte en de ondergrondse parking.

De aansluitingskosten voor deze nutsleidingen zullen supplementair aan de koper aangerekend worden.

Aan de Doorgang der Hallegasten bevinden zich een gas- en een elektriciteitscabine, ter beschikking van de nutsmaatschappij voor het plaatsen van verdeel- en regelinstallaties voor het openbare net.

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

### 3.2 AFVAL

Er bevinden zich 2 gemeenschappelijke afvallokalen in de kelder. De afvalcontainers kunnen via de fiets/afvallift in gebouw A1 naar de gelijkvloerse verdieping gebracht worden, voor ophaling door de diensten.

### 3.3 RUWBOUW

#### 3.3.1 FUNDERINGEN EN STABILITEIT

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. De funderingen bestaan uit een algemene funderingsplaat aangezet op een paalfundering.

#### 3.3.2 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op

het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige inspectieputten en septische putten. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen. Het ontwerp en de uitvoering van de rioleringsstelsels gebeurt volgens TV 265 van het WTCB

### 3.3.3 DRAAGSTRUCTUUR GEBOUW.

De draagstructuur bestaat hoofdzakelijk uit gewapend beton en dragend metselwerk en wordt uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit en is conform de eurocodes zoals toegepast in de NBN-normen. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

### 3.3.4 SCHEIDINGSWANDEN

Bij gebouw A2 en C bestaat een scheidingswand tussen eenheden uit gewapend beton, betonstenen of kalkzandsteen met aan één zijde een lichte voorzetwand en op sommige plaatsen bestaat ze volledig uit een lichte wand. De scheidingswanden tussen wooneenheden in gebouw B worden opgetrokken als ontdebeldde muren waartussen minerale wol is geplaatst. De niet-dragende muren worden, afhankelijk van de situatie, uitgevoerd in gipsblokken of als lichte wand.

Alle binnenwanden in de parkeergarage worden uitgevoerd in zichtbaar betonmetselwerk of uit gewapend beton.

### 3.3.5 GEVELAFWERKING

De gevels van gebouwen worden opgetrokken in gevelmetselwerk en natuursteen of prefab betonelementen.

### 3.3.6 EPB

De isolatie wordt gedimensioneerd om te kunnen voldoen aan de EPB-norm. In functie van het behalen van de EPB-norm zijn er bij de volgende privatieve PV-panelen voorzien, die zich op het dak van het betreffende gebouw bevinden:

- A2.3.02
- B.01, B.02 en B.03
- C.1.04, C.1.05 en 2.03

### 3.3.7 PLATTE DAKEN EN REGENWATERAFVOER

Het platte dak boven de commerciële ruimte wordt als intensief groendak aangelegd, om als tuin te fungeren.

De daken op gebouwen A2, B en C worden van een extensief groendak voorzien.

Het regenwater van de groendaken wordt vertraagd afgevoerd naar de openbare riolering. Het regenwater van gebouw A1 wordt opgevangen in een buffer en aangewend voor de besproeiing van de daktuin en voor de fietswasplaats.

## 3.4 SCHRIJNWERK EN GLASWERK

### 3.4.1 BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit hoogwaardig thermisch onderbroken aluminium profielen in een kleur bepaald door de architect. De openingswijze van de ramen (vast, draai, draai/kip, schuif) is aangeduid op de plannen.

De toegang tot de woningen gebeurt via een deur met veiligheidscilinder, vijfpuntsluiting en spionoog.

Buitenzonwering is voorzien conform de EPB-berekeningen, bij de ramen zoals aangeduid op de technische verkoopsplannen (symbool voor de bediening van de zonnescreeën). Deze zonwering wordt aangestuurd in functie van de bezonning en kan over-ruled worden door de bewoner.

### 3.4.2 BINNENDEUREN

De binnendeuren binnen het appartement zijn van het type schilderdeuren en worden uitgevoerd met een multiplex omlijsting en schilderbare deurvleugels. Deze deuren worden 'klaar voor de schilder' en dus nog niet geschilderd opgeleverd.

### 3.4.3 SLOT EN SLUITWERK

Er wordt een speciale sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat men per wooneenheid maar één toegangssleutel nodig heeft die toegang geeft tot de privatieve deuren die bij de wooneenheid horen (de inkomdeur van het appartement, de brievenbus en de privatieve berging) alsook tot de gemeenschappelijke deuren waartoe de bewoner toegang krijgt (de fietsbergingen, inkomhal, afvalberging, toegang tot de daktuin). Er worden per appartement drie sleutels afgeleverd.

De poorten die auto's toegang geven tot de ondergrondse parkeerplaatsen worden met een afstandsbediening aangestuurd.

### 3.4.4 BALUSTRADES, BORSTWERINGEN

Borstweringen aan terrassen zijn van verschillende types en conform de geveltekeningen van de architect.

### 3.4.5 TRAPPEN

De trappen en bordessen in de gemeenschappelijke traphallen worden uitgevoerd in zichtbeton met antislipneuzen. De onderzijde van de trapelementen wordt uitgevoerd in zichtbeton.

Trappleuningen worden voorzien volgens de brandweervoorschriften.

## 3.5 VLOER- EN WANDAFWERKING

### 3.5.1 PLEISTERWERKEN & SCHILDERWERKEN

De wooneenheden worden gepleisterd en glad afgewerkt, 'klaar voor de schilder'. Het gebruikelijke voorbereidend werk door een schilder zoals het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en onvolkomenheden om het pleisterwerk schilderklaar te maken, is te voorzien door de klant.

Alle inkomhallen van de gemeenschappen worden volledig afgewerkt en geschilderd opgeleverd. De parkeergarage en trapkokers blijven ongeschilderd, evenals privatieve bergingen en de fietsstalling.

Als ondergrond voor de wandbekleding met tegels wordt een waterwerende bezetting uit cementmortel aangebracht.

### 3.5.2 WANDBEKLEDING

De wandbekleding met keramische tegels wordt voorzien in de douches tot minstens 210 cm hoogte ten opzichte van vloerpeil

De koper kan de wandtegels kiezen uit een ruime selectie met een toonzaalwaarde tot 30 euro/m<sup>2</sup> excl BTW, bij een toonzaal aangeduid door de Bouwheer. De selectie bevat tegels tot een maat 25x50 cm, die voorzien worden om recht op recht te plaatsen en standaard met een cementgrijze of witte voeg. De hoeken zullen afgewerkt worden met een standaard wit of grijs PVC-profiel.

Tegels met een hogere toonzaalwaarde en/of met afmetingen (kleiner of groter) die een hogere plaatsingskost vergen kunnen mits meerprijs gekozen worden. De offerte daarvoor alsook het legplan en de voegkleur zal bij en in overleg met de tegelleverancier besproken worden.

### 3.5.3 VLOERISOLATIE

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

### 3.5.4 VLOERBEKLEDING

De vloerbekleding is voorzien in keramische tegels die de koper kan kiezen uit een ruime selectie met een toonzaalwaarde 40 euro/m<sup>2</sup> excl BTW, bij een toonzaal aangeduid door de Bouwheer. De selectie bevat tegels tot een maat 60x60 cm, die voorzien worden om recht op recht te plaatsen en standaard met een cementgrijze voeg.

De plinten worden uitgevoerd in te schilderen watervaste MDF, voorzien van een grondlaag.

Tegels met een hogere toonzaalwaarde en/of met afmetingen (kleiner of groter) die een hogere plaatsingskost vergen kunnen mits meerprijs gekozen worden. De offerte daarvoor alsook het legplan en de voegkleur zal bij en in overleg met de tegelleverancier besproken worden.

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhallen en de gemene delen op de verdiepingen worden afgewerkt met keramische tegels volgens de keuze van de architect. De trappen bestaan uit netjes afgewerkt prefab-beton.

De vloer van de ondergrondse verdiepingen wordt afgewerkt in gepolierd beton, kleur grijs en zonder plintafwerking. De vloer van de hellingen in en naar deze verdiepingen wordt uitgevoerd in ruw geborsteld beton.

### 3.5.5 VENSTERTABLETTEN EN DEURDORPELS

De venstertabletten worden in te schilderen MDF voorzien.

Bij ramen die tot op de vloer komen wordt het vloerafwerkingsmateriaal doorgelegd in de nis van het raam.

De deurdorpel bij de toegangsdeur wordt afgestemd op de vloer in de gemeenschappelijke hal.

### 3.6 KEUKENINRICHTING

In elke wooneenheid is een ingerichte keuken voorzien volgens onderstaande beschrijving en volgens de detailplannen die per keuken opgemaakt zijn.

Het overig meubilair, behoudens lavabomeubelen, aangeduid op de plannen is informatief en niet inbegrepen.

De volledig uitgeruste keuken wordt geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur. De basisopstelling van het keukengeheel is indicatief weergegeven op de verkoopsplannen. In basis is de keuken voorzien zoals beschreven in de detailofferte van de door de Bouwheer aangestelde keukeninstallateur. De koper kan de opstelling en de keuzes van materialen en toestellen wijzigen, zoals verder beschreven onder 'wijzigingen en keuzes'. Minwaarden worden niet terugbetaald.

In basis zijn de keukens voorzien van gepoederlakte frontpanelen die onder- of bovenaan afgeschuind zijn als greep. De korpus- en legplanken alsook het rugpaneel zijn met melamine bekleed. Het werkblad en het muurpaneel tussen het werkblad en de bovenkasten bestaan in gebouw A2 uit een kraswerend laminaat en in gebouwen B en C uit composietsteen. In het werkblad is een opbouwspoeltafel voorzien met een kleine en grote wasbak met ééngreepskraan.

De toestellen zijn van het merk Miele of evenwaardig.

Voor éénkamerappartementen in gebouw A2 zijn de volgende toestellen voorzien:

- Vitrokeramische kookplaat
- Inbouw combi-oven
- telescopische recirculatiedampkap
- inbouwkoelkast met vriesvak
- inbouwvaatwas

Voor appartementen in gebouw A2 met meer dan één slaapkamer zijn de volgende toestellen voorzien:

- Vitrokeramische kookplaat
- Inbouw oven
- Inbouw microgolfoven
- telescopische recirculatiedampkap
- inbouwkoelkast met vriesvak
- inbouwvaatwas

Voor éénkamerappartementen in gebouw C zijn de volgende toestellen voorzien:

- inductie kookplaat
- Inbouw combi-oven
- telescopische recirculatiedampkap
- inbouwkoelkast met vriesvak
- inbouwvaatwas

Voor appartementen in gebouw C met meer dan één slaapkamer en gebouw B zijn de volgende toestellen voorzien:

- Inductie kookplaat
- Inbouw oven
- Inbouw microgolfoven
- telescopische recirculatie dampkap
- inbouwkoelkast met vriesvak
- inbouw vaatwas

### 3.7 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

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

#### 3.7.1 PRIVATIEVEN

De aansluitingen en voorzieningen zoals opgenomen op de technische verkoopsplannen zijn inbegrepen bij de betreffende wooneenheid en afhankelijk van de grootte. Onderstaande opsomming is bijgevolg indicatief en ondergeschikt aan de soorten en aantallen vermeld op de verkoopsplannen:

Private inkomdeur

- 1 deurbelknop bij de voordeur

Inkomhal

- 1 of 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder, werkend op batterijen

Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt onder hangkasten bediend door 1 schakelaar
- 2 of 3 dubbele stopcontacten afhankelijk van de grootte van de keuken
- Stopcontacten voor alle ingebouwde keukentoeestellen

Woonkamer:

- 2 x 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars. Bij de grotere appartementen 3 tot 4 lichtpunten volgens aanduiding op het plan
- 3 of 4 dubbele stopcontacten volgens aanduiding op het plan
- 1 aansluiting voor telefoon: RJ45
- 1 aansluiting voor TV-distributie: Coax kabel
- 1 aansluiting voor UTP bij de TV: RJ45
- 1 videofoon
- 1 thermostaat

Technische berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor wasmachine (indien de ruimte daarvoor in deze berging beschikbaar is)
- 1 stopcontact voor droogkast (indien de ruimte daarvoor in deze berging beschikbaar is)
- 1 aansluiting distributie

- 1 stopcontact voor versterker telefonie of UTP
- 1 zekeringkast

Eventuele extra berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

Badkamer:

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de spiegel, met bijhorende schakelaar
- 1 of 2 dubbele stopcontacten volgens aanduiding op plan
- Indien de technische berging geen ruimte biedt voor een wasmachine en droogkast, worden daartoe in de badkamer stopcontacten en een wateraanvoer en -afvoer voorzien. Zie het technisch verkoopplan.

Douchecel:

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de spiegel, met bijhorende schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

WC:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Slaapkamer met dubbel bed:

- 1 lichtpunt bediend door 1 of 2 schakelaar(s)
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor TV-distributie: coax kabel
- 1 aansluiting voor UTP: RJ45

2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> slaapkamer:

- 1 lichtpunt bediend door 1 of 2 schakelaar(s)
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor TV-distributie: coax kabel
- 1 aansluiting voor UTP: RJ45

Terras:

- 1 of (2) lichtpunt(en) bediend door 1 of (2) (binnen)schakelaar(s) volgens aanduiding op plan
- 1 enkelvoudig stopcontact

Privatieve ondergrondse berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- Optioneel: een stopcontact, aangesloten op de privatieve teller

### 3.7.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, aangestuurd met bewegingsdetectoren. In de gemeenschappelijke inkomhal en traphal.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie.
- Veiligheidsverlichting.
- Buitenverlichting.

- Voorzieningen voor de branddetectie- en bestrijding.
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot van de sasdeur.
- Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij.
- Verdeeldoos telefonie en kabeldistributie in berging van het appartement. De centrale installaties bevinden zich de in meterlokalen.

De schakelaars en leidingen in de gemeenschappelijke ruimtes buiten de inkom- en traphallen zullen uitgevoerd worden in opbouw.

## 3.8 SANITAIRE INSTALLATIE

### 3.8.1 WATERVOORZIENING

Een collectieve waterverzachter is per gebouw voorzien in de gemeenschappelijke technische ruimte. De tellers voor de privatieven bevinden zich op de betreffende verdieping. Sanitair warm water wordt geproduceerd middels een etagestation in de privatieve berging, met warmte afkomstig van de gemeenschappelijke stookplaats.

### 3.8.2 SANITAIRE TOESTELLEN

De sanitaire toestellen zoals aangeduid op het technisch plan zijn voorzien. Het betreft toestellen van het volgende type:

- hangtoilet
- handwasser met spiegel
- lavabomeubel, al naargelang de technische tekening voorzien van 1 of 2 wastafels en 1 of 2 ééngreeps mengkranen. Een bijhorende bovenkast met spiegeldeuren en verlichting.
- vlakke douchebak volgens de afmetingen op de technische plannen en een thermostatische douchemengkraan. Bij vierkante douches in een hoek is een glazen wand en een glazen draaideur of hoekdeur voorzien, in een nis is enkel een glazen deur voorzien. Rechthoekige douches hebben ofwel glazen wand op een lange zijde, met instap op de kop, ofwel een glazen wand met schuifdeur op de lange zijde. Betegelde inlopdouches zonder douchetub zijn niet toegestaan.

Per wooneenheid zijn de voorziene types en aantallen toestellen aangeduid op het technisch verkoopplan. Het betreft de type toestellen zoals opgenomen in het sanitair lastenboek.

De klant kan in de aangeduide toonzaal andere toestellen kiezen, mits dit nog in de uitvoeringsplanning past en mits opleg van het verschil in handelswaarde en eventuele bijkomende plaatsingskosten.

Op de terrassen is er een kraantje voorzien.

## 3.9 VERWARMING EN VENTILATIE

### 3.9.1 CENTRALE VERWARMING

De appartementen in gebouw A2 en C zijn elk aangesloten op een aparte stookplaats in de kelder, voorzien van een gascondensatieketel. Deze stuurt warm water naar elk appartement, waar de warmte middels een warmtewisselaar (etagestation) overgaat naar enerzijds het verwarmingsnet en anderzijds het sanitaire warmwaterstelsel. Het gasverbruik van de centrale installatie wordt verrekend op basis van de hoeveelheid afgenomen warmte per appartement, gemeten met een digitale calorimeter.



In de 3 woningen in gebouw B zijn er individuele gascondensatieketels voorzien.

Er is overal in de wooneenheid, behalve in de technische berging en slaapkamers, vloerverwarming voorzien. In de technische berging is geen verwarming en in de slaapkamers zijn radiatoren voorzien. De badkamer is bijkomend voorzien van een handdoekradiator.

Gecombineerd met een regelbare ruimtethermostaat opgesteld in de leefruimte, worden volgende temperaturen gewaarborgd bij een buitentemperatuur van - 10°C, in de ruimtes waar verwarming voorzien is:

- living en hall ..... 21 graden
- slaapkamers ..... 18 graden
- badkamer(s) ..... 24 graden

### 3.9.2 VENTILATIE

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een minimale ventilatie van elke woonruimte op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van een mechanische ventilatie met warmterecuperatie (systeem D).

Bij dit ventilatiesysteem verdeelt een woonventilatieunit de verse lucht in de wooneenheid. Door toepassing van een warmtewisselaar wordt deze verse lucht eerst voorverwarmd met behulp van de warmte van de af te voeren lucht. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte, eetruimte en slaapkamers en terug weggetrokken in de 'natte' ruimtes: keukens, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen. De toevoer en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van ventielen ingewerkt in de wand of plafonds. Onder de binnendeuren wordt telkens 1cm vrije ruimte voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

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

De keukens zijn voorzien van recirculatie dampkappen met actieve koolstoffilter.

Door het vooropgestelde ventilatiesysteem is er geen droogkastafvoer en is dus enkel een droogkast van het condensatietype mogelijk. Het is verboden om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de luchtafvoerkanalen.

### 3.9.3 AIRCONDITIONING

Er is geen airconditioning voorzien en toegelaten in de privatieven.

## 3.10 INKOMHAL

Elke inkomhal van de gebouwen A2 en C is volledig afgewerkt en voorzien van een brievenbusensemble. De inrichting is ontworpen door onze architect waarbij hoogwaardige materialen gebruikt worden.

## 3.11 LIFTINSTALLATIE

Alle liften zijn van het elektrische type, met de liftmotor opgesteld in de liftschacht, en met een maximale bezetting tot 8 personen. De liften zijn voorzien van een alarm -en telefooninstallatie.

## 3.12 PARKEERPLAATSEN

Op de verdiepingen -2 en -3 bevinden zich de autostaanplaatsen dewelke apart aangekocht kunnen worden. De

mogelijkheid bestaat om een parkeerplaats met elektrisch laadpunt aan te kopen. De bekabeling verloopt via vooraf geïnstalleerde kabelgoten.

### 3.13 FIETSSTAANPLAATSEN

Bij elke wooneenheid zijn er fietsstaanplaatsen (het aantal slaapkamers + 1) inbegrepen. De staanplaatsen horend bij gebouw A2 en de woningen B zijn gelegen onder de woningen B en vanuit de Doorgang der Hallegasten bereikbaar via een ruime fietsvriendelijke trap.

Onder gebouw C bevindt zich een ruime fietsberging met fietsstaanplaatsen voor de wooneenheden in gebouw C. Eveneens bevinden er zich de ruime plaatsen voor een bakfiets of speed-pedelec. Deze ruime plaatsen zijn niet voorzien van een fietssteun zodat de fietsen hier op hun eigen steun moeten rusten. Van deze plaatsen is er een extra aanbod dat apart aangekocht kan worden. In deze fietsenberging is er eveneens een wasplaats voor fietsen voorzien.

Bij de fietsenstallingen zijn geen stopcontacten voorzien zodat gebruik van elektrische fietsen met een afneembare batterij aangewezen is.

### 3.14 BRANDBEVEILIGING

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

### 3.15 TOEGANGSCONTROLE EN VEILIGHEID

In de inkomhallen van gebouw A2 en C wordt een videofoon voorzien, verbonden met elk van de bovenliggende appartementen en kantoorruimtes. Eveneens is er een aansluitpunt voorzien om, desgewenst, in de toekomst bewakingscamera's te plaatsen.

De trap die leidt van de Doorgang der Hallegasten naar de daktuin en de fietsenberging is afgesloten met een hekwerk. Aan dit hekwerk bevinden zich de videofoons voor de 3 woningen. Dit hekwerk kan enkel geopend worden via de binnenpost in de woningen of, door alle bewoners, met een sleutel.

De toegangspoort naar de garage kan op afstand elektrisch bediend worden. Het openingsregime zal bepaald worden in functie van afspraken onder de gebruikers. Minstens gedurende de openingsuren van de commerciële ruimte zal de poort open blijven. De toegang van niveau -1 naar niveau -2 en -3 zal via poorten gebeuren, dewelke eveneens met een badge te bedienen zijn. Bezoekers van de kantoren of wooneenheden zullen de mogelijkheid hebben om, mits voorafgaandelijke aanmelding, eveneens de toegangspoort te openen.

Vanuit de parking van de commerciële ruimte zijn vluchtdeuren naar de traphallen van gebouw A2 en C voorzien. Deze deuren zijn beveiligd om de toegang enkel tijdens noodsituaties mogelijk te maken.

### 3.16 SIGNALISATIE

De signalisatie is inbegrepen. Dit houdt in: de niveauaanduidingen in de liftbordessen en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen, de huisnummers op het gelijkvloers, de appartementnummers, de benaming van het complex, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstalling.

### 3.17 AKOESTISCHE PERFORMANTIE

Het project wordt begeleid door een akoestisch adviseur.

De wooneenheden voldoen aan de eisen van normaal akoestisch comfort voor wat betreft:

- De luchtgeluidsisolatie tussen de wooneenheden en met de gemene delen,
- De contactgeluidsisolatie tussen de wooneenheden en met de gemene delen,
- Het installatiegeluid in de wooneenheden, en
- De nagalmtijd in de gemene delen.

Hiertoe zijn volgende maatregelen genomen :

- Contactgeluidisolatie:  
Op alle verdiepingen wordt een vloeropbouw geplaatst met een zwevende dekvloer op een akoestische isolatie (voor contactgeluiden).
- Luchtgeluidsisolatie tussen de appartementen:  
Er worden ontdubbelde wanden voorzien met een laag minerale wol in de spouw.
- Geluidsisolatie van de gevel :  
De minimale geluidsisolatie van de raamgehlen werd bepaald in functie van de geluidsbelasting op de gevels.
- Installatielawaai:  
De maximaal toegelaten achtergrondgeluidsniveaus in de woningen werden opgenomen in het lastenboek van de ingenieur technieken, als eisen naar de installateur toe.
- Nagalmtijdbeperking in de gemene delen:  
Ter beperking van de nagalmtijd wordt in de gemene hallen een absorberend oppervlak voorzien van minimaal 30% van het totale plafondoppervlak.

In twee onderstaande situaties wordt evenwel afgeweken van deze eisen:

- Het is mogelijk dat in appartementen waar de toegangsdeur uitkomt in de woonkamer, deze vermindering van 54dB, zoals voorgeschreven door de norm, niet gehaald wordt.
- Wanneer de slaapkamer rechtstreeks uitgeeft op de woonkamer is het onmogelijk om de akoestische vereisten te combineren met de vereisten van de ventilatie. Onder de deur bevindt zich een ventilatieopening, wat de akoestische kwaliteit van de deur vermindert.

### 3.18 OPLEVERING

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

## 4 Wijzigingen en keuzes

Aan de koper bieden wij via kopersbegeleiding de mogelijkheid om de afwerking van het appartement te personaliseren, indien dit nog mogelijk is in de voorbereiding en planning van de werf. Het betreft:

- Het samenvoegen van appartementen in zoverre dit, behoudens het maken van openingen, geen wijziging van de dragende structuur van het gebouw vereist.
- Wijziging van de indeling van het appartement door het verplaatsen van wanden en/of deuren, in zoverre dit geen wijziging van de dragende structuur van het gebouw vereist.
- Keuze van de tegels, te bespreken in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer.
- Mogelijkheid om tegels te vervangen door parket, te kiezen in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer
- Keuze van andere sanitaire toestellen bij de toonzaal aangeduid door de Bouwheer.
- Wijzigen van de keukenopstelling, -afwerking en -toestellen, bij de toonzaal aangeduid door de Bouwheer
- Wijziging van de positie van sanitaire toestellen en de keuken, in zoverre de afstand tot de technische kokers dit toelaat.
- Aanpassen van het aantal en de positie van schakelaars, stopcontacten, data-aansluitingen en lichtpunten.
- Keuze van andere dan de standaard voorziene deuren. Er kan optioneel gekozen worden voor glazen deuren of schuifdeuren.

De klantenbegeleider zal aan de koper een beslisplanning met de deadlines voor het ondertekenen van offertes en plannen voorleggen, waaruit tevens zal blijken welke mogelijkheden tot wijziging of keuze er op dat moment nog zijn. Indien de koper deze niet respecteert heeft de Bouwheer het recht om het appartement uit te voeren volgens de oorspronkelijk ontworpen versie. De klantenbegeleider zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de gevraagde wijzigingen maar het staat hem steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De aannemer zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere kopers meebrengen.

De kostprijs van de wijzigingen en keuzes wordt berekend ten opzichte van de in het lastenboek vermelde toonzaalwaarde dan wel ten opzichte van de kost van het oorspronkelijke ontwerp. Deze verrekeningen zullen aan de koper ter ondertekening "voor akkoord" voorgelegd worden, samen met de plannen. Pas dan zullen deze wijzigingen voor uitvoering aan de werf doorgegeven worden. De betaling van het supplement gebeurt als volgt: 70% na goedkeuring van de verrekeningen en 30% voorafgaand aan de voorlopige oplevering.

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

De mogelijkheid dat de koper bepaalde werken niet door de Bouwheer uit laat voeren is beperkt tot de keuken en dit op voorwaarde dat de koper tijdig het type en de positie van de aansluitpunten (elektriciteit, wateraanvoer, waterafvoer, ventilatie, ...) aan de bouwheer kenbaar maakt. In dat geval recupereert de koper 70% van de basisofferte van de niet door de Bouwheer geplaatste keuken. Deze en alle andere werken die de koper zelf wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering en na betaling van de totale koopsom.

## 5 PLANNEN EN MATERIALEN

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

De vermelde oppervlaktes worden gemeten in m<sup>2</sup> BVO (Bruto Vloer Oppervlakte). Volgens deze meetcode wordt gemeten tot de buitenzijde van de buitenmuren en het midden van scheidende muren tussen aanpalende eenheden. Merk op dat voor de bepaling van de quotiteiten, conform de daarbij toepasselijke norm, netto-oppervlaktes worden gehanteerd, wat de verschillen tussen de technische plannen en de plannen bij de basisakte verklaart.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

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

De beelden van de visualisaties zijn niet bindend en enkel indicatief.

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

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

De aandacht van de klant wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene, of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door droging of temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de bouwheer verantwoordelijkheid kunnen worden gesteld.

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

## 6 ALGEMENE VOORWAARDEN

De algemene verkoopvoorwaarden worden vermeld in de verkoopovereenkomst, waarvan dit lastenboek een bijlage vormt.