



VERKOOPSLASTENBOEK  
WOONEENHEDEN  
Deelproject GANDA/BAVO/FLORA  
VRIJE MARKT APPARTEMENTEN

ontwerpversie dd. 04/12/2019



Committed to excellence

# VERKOOPSLASTENBOEK

Projectontwikkelaar/Bouwheer	<b>Tondelier Development NV</b> Industrieweg 76, B-9032 Wondelgem (Gent) BTW BE 0843.882.479 vertegenwoordigd door  <b>ORYX Projects NV*</b>  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
Architect residentie 4.1	<b>Rapp + Rapp Architecten</b>  Keizersgracht 126 NL-1015 CW Amsterdam
Architect residentie 4.2	<b>Office Kersten Geers David Van Severen</b>  Louisalaan 251 1050 Brussel
Architect residentie 4.3	<b>Eddy Vanzieleghem Architecten bvba</b>  Blekersdijk 37a 9000 Gent
Stabiliteit	<b>Lambda Max BVBA</b>  Parklaan 31 9300 Aalst
Technieken	<b>EDV Engineering (Member of VK Architects &amp; Engineers)</b>  Guldensporenpark Building A nr 4 9820 Merelbeke
ir. akoestiek	<b>D2S International</b>  Jules Vandenbemptlaan 71 3100 Heverlee
EPB-verslaggever	<b>BAST Architects &amp; Engineers</b>  Lammerstraat 18 9000 Gent
Veiligheidscoördinatie	<b>Studiebureau Structuur bvba</b>  Dorpsstraat 90 9800 Astene

*\*Oryx Projects nv treedt ten aanzien van de kopers op als projectontwikkelaar in naam van de bouwheer zijnde Tondelier Development NV. 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.

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

1	inleiding.....	4
1.1	Het project, een korte omschrijving.....	4
1.2	De Ligging .....	4
1.3	Historiek van de site .....	5
1.4	Duurzaam bouwen .....	6
1.5	Bodemsanering .....	7
1.6	Voorschriften en richtlijnen.....	7
2	Technische Beschrijving .....	8
2.1	Nutsvoorzieningen .....	8
2.2	AFVAL .....	8
2.3	Ruwbouw.....	8
2.3.1	Funderingen en stabiliteit.....	8
2.3.2	Riolering.....	8
2.3.3	Draagstructuur gebouw.....	9
2.3.4	Scheidingswanden .....	9
2.3.5	gevelisolatie en -afwerking .....	9
2.3.6	Platte daken .....	9
2.3.7	Dakwaterafvoer .....	9
2.4	Schrijnwerk en glaswerk.....	10
2.4.1	Buitenschrijnwerk .....	10
2.4.2	Garagepoorten.....	10
2.4.3	Binnendeuren .....	10
2.4.4	Slot en sluitwerk.....	10
2.4.5	Balustrades, borstweringen.....	10
2.4.6	Trappen.....	10
2.5	Elektrische installatie.....	11
2.5.1	Privatieven .....	11
2.5.2	Gemene delen.....	12
2.6	Sanitaire installatie.....	13
2.6.1	watervoorziening .....	13
2.6.2	Sanitaire toestellen.....	13

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

2.7	Centrale Verwarming .....	13
2.8	Ventilatie .....	14
2.9	Vloer- en wandafwerking .....	14
2.9.1	Pleisterwerken & schilderwerken .....	14
2.9.2	Wandbekleding .....	14
2.9.3	Vloerisolatie .....	15
2.9.4	vloerbekleding.....	15
2.10	Vast meubilair .....	15
2.10.1	Keukeninrichting .....	15
2.11	Liftinstallatie .....	16
2.12	Inkomhal.....	16
2.13	Brandbeveiliging.....	16
2.14	Rook- en warmteafvoer in de ondergrondse parking .....	16
2.15	Oplevering .....	16
2.16	Signalisatie.....	16
2.17	Akoestische performantie .....	17
3	Wijzigingen en keuzes .....	18
4	Plannen en materialen .....	20
5	Algemene Voorwaarden .....	20

## 1 INLEIDING

### 1.1 HET PROJECT, EEN KORTE OMSCHRIJVING

Het project maakt deel uit van het grotere verhaal van Tondelier, een nieuw en vooruitstrevend stadsdeel van Gent dat resoluut inzet op grote groenpartijen met 2 grote parken, kindvriendelijk & toekomstgericht bouwen met een focus op alle aspecten van duurzaamheid.

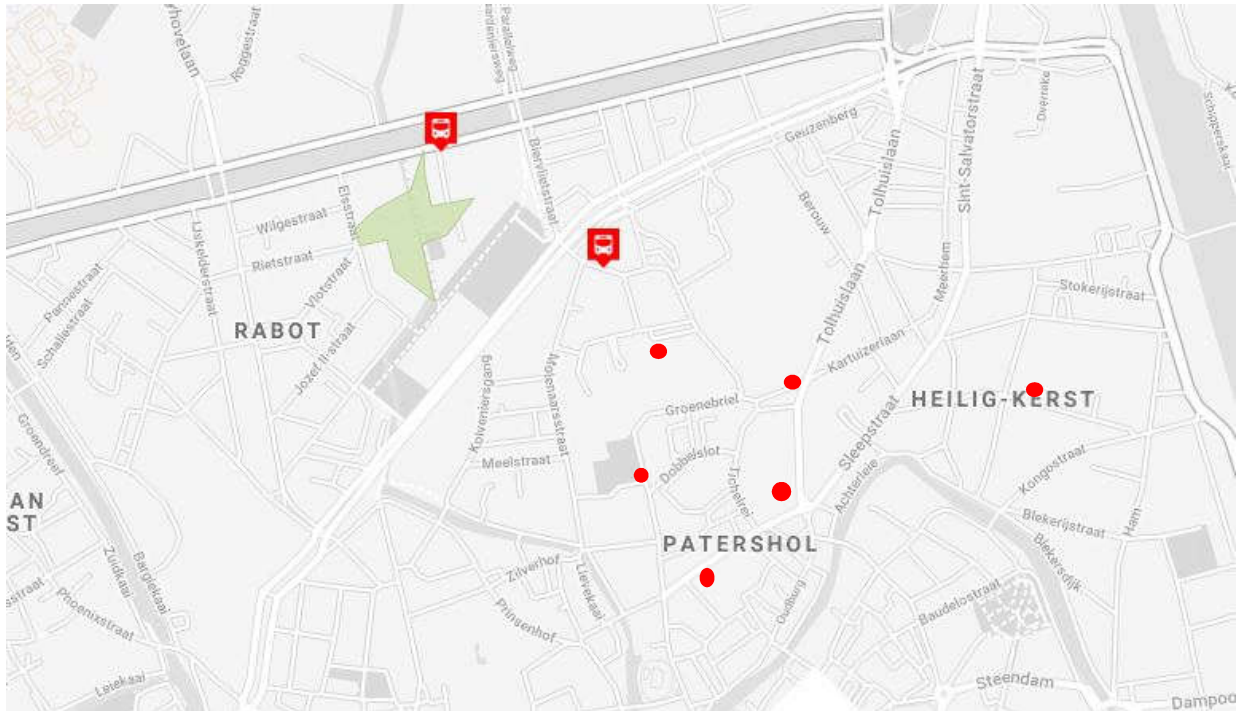
Het project omvat drie gebouwen (lot 4.1: Ganda; lot 4.2: Bavo; lot 4.3: Flora) die door drie verschillende architecten ontworpen zijn en elk, binnen een algemene eigendom, eveneens als een aparte mede-eigendom zullen bestaan, met een gemeenschappelijke onderliggende verdieping voor bergingen, parkeerplaatsen en fietsstaanplaatsen.



### 1.2 DE LIGGING

Tondelier is gelegen aan de noordkant van het centrum van Gent, aan het nieuwe Gerechtsgebouw. Het centrum van Gent is vlakbij: te voet bereik je het centrum op minder dan 10 minuten, ook met de fiets als met het openbaar vervoer is het centrum van de stad vlot bereikbaar. Het project vormt met de directe aansluiting op de Gentse stadsring tevens een ideale uitvalsbasis naar de grote autosnel- en invalswegen.

De toekomstige ontwikkeling van het project Tondelier, de initiatieven in de naburige wijk, de sloop van de hoge Rabottorens en het project Oude Dokken maken van de noordrand van het centrum van Gent een locatie met perspectief. Nu kiezen om te wonen in Tondelier is kiezen voor het Gent van de toekomst.



## 1.3 HISTORIEK VAN DE SITE

In het noorden van Gent kwam de industriële activiteit aan het eind van de negentiende eeuw in volle bloei met de aanleg van het Verbindingskanaal. Langsheen dit kanaal ontstond de eerste Gentse gasfabriek en een maalderij 'De Nieuwe Molens'.

De gasfabriek, op een terrein van ca 5,5 ha, werd toen tot een van de modernste van Europa gerekend. De voor die tijd gangbare straatfakkels konden worden vervangen door veiliger gaslantaarns. Deze gaslantaarns werden elke avond aangestoken door een 'tondelier', waar de nieuwe stadswijk zijn naam aan ontleent.

In het gebied functioneerden een vijftal gashouders waarvan er twee bewaard zijn gebleven. Deze gashouders zijn van het natte, telescopische type. Wereldwijd zijn er hiervan slechts enkele bewaard gebleven. Beide gashouders, uniek in Vlaanderen, zijn geklasseerd in 1995 als monument wegens de industrieel-archeologische waarde. Vanwege deze historische waarde wordt de noordelijke gashouder, die paalt aan Nieuwe Molens Gent, gerestaureerd. De twee bovengrondse gashouders zijn bij MB van 1995 als monument beschermd.

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

## 1.4 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is meer dan het behalen van alle normen die door de overheid worden opgelegd. Daarom is bij de ontwikkeling van Tondelier duurzaamheid vanaf het begin van het ontwerpproces een belangrijke factor geweest. Tijdens de gehele ontwikkeling is het ontwerp getoetst aan de duurzaamheidsmeter. Dit is een meetmethode die laat zien in welke mate er kan worden gesproken over een duurzaam project.

De duurzaamheid dringt door in het ontwerp, de methodiek en de materialen: geïntegreerd projectproces, inplanting, mobiliteit, natuurlijk milieu, water, grondstoffen en afval, energie.

Bij de uitwerking van het energieconcept speelt de duurzaamheid een essentiële rol. Een efficiënt systeem zonder dat concessies worden gedaan aan het comfort en de woonkwaliteit. Het uitgangspunt is reductie van de energievraag door de bouwwijze. De verwarming van de eenheden en het sanitair water wordt voorzien middels een collectief warmtenetwerk, gevoed met restwarmte uit de energiecentrale van SPE. Een aantal appartementen binnen de 3 gebouwen zullen gekoppeld worden aan 2 of meerdere PV-panelen.

Appartement(en)	Aantal zonnepanelen
A102/A103/A104/A202/A203/A204/ A302/A303/A304/A402/A403/A404/ B403/C101/C102/C103/c104/C201/ C202/C203/C204/C301/C302/C303/ C304/C401/C402/C403	2
B501	3
A501/A502/C501/C502	4

Het gehele gebouw is uitstekend geïsoleerd.

De woningen zijn allemaal voorzien van een volledige mechanische ventilatie met warmterecuperatie. Dit systeem zorgt bovendien dat er weinig warmte verloren gaat door ventilatie van de woning.

## 1.5 BODEMSANERING

Het historische industrieel gebruik heeft een bodemverontreiniging achter gelaten.

De ondergrond heeft het voorwerp uitgemaakt van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) die de verontreiniging precies in kaart gebracht heeft. De verontreiniging bevindt zich deels in de bodem en deels in het grondwater. De bouwheer heeft voor aanpak van deze verontreiniging een bodemsaneringsplan (BSP) opgemaakt. Dit BSP is door OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij) volledig en conform verklaard, hetgeen de garantie geeft dat de bouwheer de sanering volgens de regels van de kunst zal uitvoeren. Die saneringswerken zullen gelijktijdig gerealiseerd worden met het bouwproject.

## 1.6 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN

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

- De uitvoering is gebaseerd op het lastenboek van de VMSW en 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
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de ingenieur akoestiek, de veiligheidscoördinator, de bouwheer, de EPB verslaggever.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen
- De bepalingen van de nutsbedrijven
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw

En verder:

- Het KB basisnormen brandveiligheid
- De norm NBN S 01-400-1 (2008) 'Akoestische criteria voor woongebouwen'
- De energieprestatieregelgeving (EPB)
- Decreet integrale toegankelijkheid.

## 2 TECHNISCHE BESCHRIJVING

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

Vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

### 2.1 NUTSVOORZIENINGEN

De verschillende nutsvoorzieningen (elektriciteit, technisch warm water, sanitair water, telecom, TV en data) komen binnen in de technische lokalen. Per appartement bevindt er zich in deze lokalen 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.

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

Er is geen gas beschikbaar vermits de gebouwen voor hun warmtebehoefte kunnen rekenen op het warmtenet.

De aansluitingskosten voor deze nutsleidingen zullen supplementair aan de koper aangerekend worden voor een bedrag van 2.450 euro excl BTW.

### 2.2 AFVAL

Er bevinden zich geen afvallokalen in de gebouwen vermits er in de nabije omgeving ondergrondse afvalsorteerpunten voorzien worden.

### 2.3 RUWBOUW

#### 2.3.1 FUNDERINGEN EN STABILITEIT

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

#### 2.3.2 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.

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

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

## 2.3.3 DRAAGSTRUCTUUR GEBOUW.

De draagstructuur bestaat hoofdzakelijk uit gewapend beton 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.

## 2.3.4 SCHEIDINGSWANDEN

De scheidingswanden tussen wooneenheden worden opgetrokken als ontdubbelde muren waartussen minerale wol is geplaatst om akoestische en thermisch isolerende redenen. De totale dikte van de wandopbouw tussen woningen varieert afhankelijk van de situatie.

De niet-dragende muren worden, afhankelijk van de situatie, uitgevoerd in gipsblokken.

Alle binnenwanden in de parkeergarage worden uitgevoerd in zichtbaar vol betonmetselwerk met uitzondering van de structurele wanden, die van gewapend beton zijn.

## 2.3.5 GEVELISOLATIE EN -AFWERKING

De gevels van gebouwen worden opgetrokken in gevelmetselwerk of prefabelementen.

De isolatie wordt gedimensioneerd om minstens te kunnen voldoen aan de huidige normen.

## 2.3.6 PLATTE DAKEN

Op de bovenste verdieping worden bepaalde zones als groendak aangelegd.

Enkel het niet zichtbaar dak op de bovenste verdieping is verhard om de recuperatie van het hemelwater mogelijk te maken. Op dit dak zullen ook de fotovoltaïsche cellen opgebouwd worden.

## 2.3.7 DAKWATERAFVOER

Het regenwater wordt grotendeels binnenin het gebouw afgevoerd met regenwaterafvoerpijpen uit kunststof. De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering worden gedimensioneerd door het studieteam en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant.

Het regenwater wordt gerecupereerd voor het spoelen van de toiletten in gebouw 4.1.

Conform de goede uitvoering van platte daken worden er noodspuwers voorzien waar nodig.

## 2.4 SCHRIJNWERK EN GLASWERK

### 2.4.1 BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit hoogwaardig thermisch onderbroken of massief houten profielen. Het buitenschrijnwerk wordt aan de buitenzijde met olie behandeld, in een kleurtint bepaald door de architect. De binnenzijde wordt uitgevoerd in een kleurtint bepaald door de architect. De openingswijze van de ramen (vast, draai, draai/kip) is aangeduid op de plannen. Het buitenschrijnwerk is FSC-gelabeld.

Alle ramen worden voorzien van twee of drievoudig glas. De U-waarde en g-waardes zijn afhankelijk van de oriëntatie in het gebouw.

Waar noodzakelijk volgens de EPB- berekeningen wordt zonwering voorzien.

### 2.4.2 GARAGEPOORTEN

De toegangspoort naar de garage wordt elektrisch bediend met zender (afstandsbediening), sleutelcontact (van buitenuit) en drukknop (van binnenuit) en zal na elke opening terug automatisch sluiten.

### 2.4.3 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. Conform artikel 2.9.1 kan er ook voor gekozen worden om de deuren volledig af te schilderen.

De toegang tot de appartementen gebeurt via een deur met gecodeerde veiligheidscilinder, driepuntsluiting en spionoog.

### 2.4.4 SLOT EN SLUITWERK

Het slot en sluitwerk zijn inbegrepen.

Er wordt een speciale, gepatenteerde sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat men per wooneenheid maar één toegangssleutel nodig heeft: voor inkomdeur van de inkomhal, de inkomdeur van het appartement, de toegang tot fietsenberging, de privatieve berging en de parking. Er worden per appartement vier sleutels afgeleverd.

### 2.4.5 BALUSTRADES, BORSTWERINGEN

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

### 2.4.6 TRAPPEN

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

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

Trappleuningen worden voorzien volgens de brandweervoorschriften.

## 2.5 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.

### 2.5.1 PRIVATIEVEN

De aantallen zoals opgenomen op de technische verkoopplannen zijn voorzien in het betreffende appartement. Onderstaande opsomming is indicatief:

Private inkomdeur

- 1 deurbelknop

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
- 1 stopcontact voor (combi-)oven
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 aansluiting voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwas

Woonkamer:

- 2 x 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars. Bij de grotere appartementen 3 tot 4 lichtpunten volgens aanduiding op het plan
- 2, 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)

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

- 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.

Doucheceel:

- 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

Terras:

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

## 2.5.2 GEMENE 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.
- 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.

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

- Tellerkast volgens stroomleverende maatschappij.
- Verdeeldoos telefonie en kabel distributie in inkomhal gelijkvloers of meterlokaal.

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

## 2.6 SANITAIRE INSTALLATIE

### 2.6.1 WATERVOORZIENING

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

### 2.6.2 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. Getegelde inloofdouches zonder douchetub zijn niet toegestaan.

De voor uw appartement voorziene toestellen zijn aangeduid op uw technisch verkoopplan en zijn terug te vinden in het sanitair lastenboek in bijlage.

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.

## 2.7 CENTRALE VERWARMING

De privatieven worden verwarmd via een aansluiting op het collectief warmtenet van de wijk Tondelier. Daartoe is er per gebouw een lokaal met secundaire warmtewisselaar voorzien en loopt er een leidingstelsel tot aan de tertiaire warmtewisselaar in de individuele appartementen.

Er wordt een sturing met een thermostaat geplaatst in de woonkamer.

Er is overal in het appartement, behalve in de hal en technische berging, vloerverwarming voorzien. Voor de slaapkamer(s) is een aparte sturing 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:

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

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

## 2.8 VENTILATIE

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

Bij dit ventilatiesysteem verdeelt een centrale luchtbehandelingsunit 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 witgelakte stalen ventielen ingewerkt in de wand of plafonds. Onder de binnendeuren wordt telkens 1cm vrije ruimte voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

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

De 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 afvoerkanalen van de wasplaats.

## 2.9 VLOER- EN WANDAFWERKING

### 2.9.1 PLEISTERWERKEN & SCHILDERWERKEN

De wooneenheden worden gepleisterd en glad afgewerkt, 'klaar voor de schilder'. Het gebruikelijke voorbereidend werk door een schilder, namelijk het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en onvolkomenheden om het pleisterwerk schilderklar 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 fietsruimte.

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

### 2.9.2 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 met 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.

# VERKOOPSLASTENBOEK

---

Het legplan en de voegkleur wordt bepaald door de tegelleverancier.

## 2.9.3 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.

## 2.9.4 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 met een maat 60x60 cm, die voorzien worden om recht op recht te plaatsen en standaard met een cementgrijze voeg. Het legplan wordt bepaald door de tegelleverancier.

De plinten worden uitgevoerd in te schilderen watervaste MDF, voorzien van een grondlaag. Conform artikel 2.9.1 kan er ook voor gekozen worden om de plinten volledig af te schilderen.

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 afgewerkte 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.

## 2.10 VAST MEUBILAIR

In elke wooneenheid is een ingerichte keuken voorzien volgens onderstaande beschrijving en volgens de bijgevoegde detailplannen.

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

### 2.10.1 KEUKENINRICHTING

De volledig uitgeruste keuken wordt geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur. De basisopstelling van het keukengeheel is indicatief weergegeven op de technische plannen.

De koper zal een offerte en bijhorend plan voor de basisopstelling ontvangen van de door de Bouwheer aangestelde keukeninstallateur. De koper kan deze opstelling en de keuzes van materialen en toestellen wijzigen, zoals verder beschreven onder 'wijzigingen en keuzes'. Minwaarden worden niet gecrediteerd.

Voor alle appartementen is er een combi-oven, inbouwvaatwas, een inbouwkoelkast met vriesvak, een keramische of inductiekookplaat volgens de offerte van de basisopstelling en een telescopische recirculatiekap voorzien. De werkbladen en de panelen tussen het werkblad en de hangkasten bestaan uit composiet. De frontpanelen bestaan uit gemelamineerde houtspaanderplaten. De toestellen zijn van het merk Miele.

## 2.11 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.

## 2.12 INKOMHAL

De inrichting van de inkomhal is ontworpen door onze architect waarbij enkel hoogwaardige materialen gebruikt worden. Elke inkomhal van de drie residenties is volledig afgewerkt en voorzien van een brievenbusensemble.

## 2.13 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.

## 2.14 ROOK- EN WARMTEAFVOER IN DE ONDERGRONDSE PARKING

De parking op nivo +0 is uitgerust met een ventilatiesysteem gecombineerd met een rook- en warmteafvoer in geval van brand. Hierdoor wordt voldaan aan de wetgeving (NBN S21-208-2) voor parkeergarages met een oppervlakte kleiner dan 1000m<sup>2</sup>. Het systeem bestaat uit een centrale afzuiging, waarbij de lucht wordt toegevoerd via de poort van het gebouw. Bij brand wordt de rook door de centrale ventilator naar de centrale extractieschacht gebracht en afgevoerd tot boven het dak. Dit biedt de mogelijkheid om de parking grotendeels rookvrij te houden bij brand. De evacuatie en het blussen verloopt zo veiliger en sneller.

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

Het systeem is optimaal ontworpen zodat de volledige parking met één centraal afzuigsysteem kan afgezogen worden. Door toepassing van dit systeem worden storende luchtkanalen vermeden.

## 2.15 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.

## 2.16 SIGNALISATIE

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

## 2.17 AKOESTISCHE PERFORMANTIE

Het project wordt begeleid door een akoestisch adviseur.

Het doel is het realiseren van de eisen voor normaal akoestische comfort zoals gedefinieerd in de norm NBN S01-400-1 "akoestische criteria voor woongebouwen" 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.

In twee situaties wordt afgeweken van deze akoestische norm NBN S01 400-01:

- 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.

De criteria voor de luchtgeluidsisolatie tussen lokalen binnen in één appartement worden niet nagestreefd.

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 ont dubbelde wanden voorzien met een laag minerale wol in de spouw.
- Geluidsisolatie van de gevel :  
De minimale geluidisolatie van de raamgehlen werd bepaald in functie van de geluidsbelasting op de gevels. Waar nodig zijn daartoe akoestische beglazingen voorzien.
- 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.

## 3 Wijzigingen en keuzes

Aan de koper bieden wij de mogelijkheid om het ontwerp van het appartement te personaliseren, indien dit nog mogelijk is in de voorbereiding en planning van de werf.

De kopersbegeleiding zit in de opdracht van de aannemer

Het betreft:

Zonder extra dossierkost:

- Keuze van de tegels, te bespreken in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer/Aannemer. Vanaf een derde herberekening van de min- en meerkosten wordt een administratieve kost van 180 euro/herberekening aangerekend.
- Keuze van andere sanitaire toestellen bij de toonzaal aangeduid door de Bouwheer/Aannemer, in zoverre de aansluitingen hierdoor niet veranderen
- Wijzigen van de keukenafwerking en toestellen, in zoverre de positie en aantallen van de aansluitingen en elektrische voorzieningen niet veranderen. Te bespreken in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer/Aannemer.

Mits dossierkost van 750 euro (excl BTW):

- 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.
- Wijziging van de positie van sanitaire toestellen, in zoverre de afstand tot de technische kokers dit toelaat.
- Wijzigen van de keukenopstelling met impact op de positie en aantallen van de aansluitingen en elektrische voorzieningen.
- Aanpassen van het aantal en de positie van schakelaars, stopcontacten en lichtpunten.
- Keuze van andere dan de standaard voorziene deuren: glazen deuren of schuifdeuren.
- Keuze van parket ter vervanging van tegels, te bespreken in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer

Deze aanpassingen worden in overleg tussen de koper en de Aannemer in kladversie op de plannen besproken en vervolgens door de Aannemer of zijn aangestelde digitaal hertekend. Er is in de dossierkost voorzien om de plannen 1 maal digitaal te hertekenen om tot een versie te komen die door de koper ondertekend wordt als "akkoord voor uitvoering". Voor elke bijkomende aanpassing en digitale hertekening van de plannen zal een goeding van 500euro excl BTW aangerekend worden.

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

## VERKOOPSLASTENBOEK

---

Het plan voor de keukenopstelling en de bijkomende technieken (aansluitingen, stopcontacten, schakelaars, ...) wordt bij de leverancier van de keukens opgesteld en daar ter ondertekening "akkoord voor uitvoering" aan de koper voorgelegd.

De keuze en de plaatsingsinstructies voor de vloer- en wandbekleding worden bij de betreffende leverancier opgesteld en daar ter ondertekening "akkoord voor uitvoering" aan de koper voorgelegd.

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 te betalen supplement gebeurt als volgt: 70% op het moment van ondertekening van de verrekening en 30% voorafgaand aan de voorlopige oplevering. De facturatie die de koper hiervoor zal ontvangen wordt opgemaakt door de aannemer en niet door de bouwheer.

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, ....

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

De mogelijkheid dat de koper bepaalde werken niet door de Bouwheer/Aannemer 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 waarde van de niet door de Bouwheer/Aannemer 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.

## 4 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.

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, falings of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

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

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.

## 5 ALGEMENE VOORWAARDEN

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