



## VERKOOPSLASTENBOEK

### Appartementen, woon-werkeenheden, casco's en parking

Residentie Joseph (Tondelierlaan 40)

Residentie Edward (Tondelierlaan 38)

Residentie Lieven (Tondelierlaan 36)

Residentie Jenny (Tondelierlaan 32-34)

Residentie Emile (Tondelierlaan 28-30)



versie 20 juni 2025



Handtekening architect  
Bureau Bouwtechniek

---

1	Partners .....	3
2	Inleiding .....	4
2.1	De ligging .....	4
2.1.1	Historiek van de site .....	4
2.1.2	Duurzaam bouwen .....	5
2.1.3	Bodemsanering .....	5
2.2	De gebouwen in dit deelproject .....	6
2.3	Voorschriften en richtlijnen .....	8
3	Mede-eigendom .....	8
4	Algemene technische beschrijving .....	9
4.1	Nutsvoorzieningen .....	9
4.2	Gemeenschappelijke technieken .....	9
4.2.1	Drinkwatervoorziening .....	9
4.2.2	Verwarming en warm water .....	9
4.2.3	Elektriciteitsaansluiting .....	9
4.2.4	Ventilatie in de gemeenschappelijke delen .....	10
4.2.5	Regenwater .....	10
4.2.6	Septische tanks .....	10
4.2.7	Brandbeveiliging .....	10
4.3	Afval .....	10
4.4	Ruwbouw .....	11
4.4.1	Funderingen en stabiliteit .....	11
4.4.2	Riolering .....	11
4.4.3	Draagstructuur gebouw .....	11
4.4.4	Scheidingswanden .....	11
4.4.5	Gevelisolatie en -afwerking .....	11
4.4.6	Platte daken .....	11
4.5	Schrijnwerk .....	11
4.5.1	Buitenschrijnwerk .....	12
4.5.2	Zonwering .....	12
4.6	Terrassen en Borstweringen .....	12
4.7	Bovengrondse gemeenschappelijke ruimtes .....	12
4.8	Toegangscontrole .....	13
4.9	Liftinstallatie .....	13
4.10	Signalisatie .....	13
5	Technische beschrijving appartementen .....	14
5.1	Vloer- en wandafwerking .....	14
5.1.1	Pleisterwerken & schilderwerken .....	14
5.1.2	Vloerbekleding .....	14
5.1.3	Wandbekleding .....	14
5.1.4	Vloerisolatie .....	14
5.1.5	Venstertabletten en deurdorpels .....	14
5.2	Keuken .....	14
5.3	Elektriciteit .....	14

---

5.4	Sanitaire installatie .....	16
5.4.1	Sanitaire toestellen.....	16
5.4.2	Verwarming en sanitair warm water .....	17
5.5	Ventilatie.....	17
5.6	Koeling .....	17
5.7	EPB.....	17
5.8	Akoestiek .....	18
6	Technische beschrijving casco's .....	19
6.1	Vloer- plafond en wandafwerking .....	19
6.2	Aansluiting technieken .....	19
6.2.1	Elektrische installatie .....	19
6.2.2	Branddetectie.....	19
6.2.3	Sanitaire installatie.....	19
6.2.4	Aansluiting op warmtenet .....	20
6.3	Ventilatie en koeling .....	20
6.4	EPB.....	20
6.5	Akoestiek .....	21
6.5.1	Binnengeluid .....	21
6.5.2	Omgevingsgeluid.....	21
6.6	Stabiliteit.....	22
6.7	verzekering .....	22
7	Technische beschrijving woon-werkunits .....	23
7.1	aansluiting van de technieken .....	23
7.2	EPB.....	23
8	reclame-voorschriften.....	24
8.1	Tondelierlaan 40 (lot 57).....	24
8.2	Tondelierlaan 38 (lot 59).....	25
8.3	Tondelierlaan 36 (lot 60).....	26
8.4	Tondelierlaan 32-34 (lot 61) .....	27
8.5	Tondelierlaan 28-30 (lot 63) .....	28
9	Technische beschrijving parkeerplaatsen .....	29
9.1	Algemeen .....	29
9.2	Elektrisch laden.....	29
10	achterpad .....	30
10.1	Algemeen .....	30
10.2	Aanleg .....	30
10.3	Toegang .....	30
10.4	Beheer.....	30
10.5	Verlichting.....	30
11	Plannen en materialen .....	31
12	Wijzigingen en keuzes .....	32
13	Oplevering.....	33
14	Algemene voorwaarden .....	33

---

## 1 PARTNERS

Tondelier is het resultaat van een publiek-private samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Gent en Tondelier Development NV\*.

Tondelier Development NV ontwikkelt dit project onder de merknaam Oryx Projects en doet voor het deelproject op de loten 52-63 beroep op de volgende partners:

Ontwerpend architect loten 57 en 60	<b>BLAF architecten</b> Poststraat 100, BE 9160 Lokeren
Ontwerpend architect loten 55 en 56	<b>ONO architectuur</b> Provinciestraat 11 2018 Antwerpen
Ontwerpend architect parking en loten 52 en 59	<b>EVR-architecten</b> Oktrooiplein 1/bus 301 9000 Gent
Ontwerpend architect loten 52 en 61	<b>De Smet Vermeulen architecten</b> Apostelhuizen 9 9000 Gent
Ontwerpend architect loten 54 en 63	<b>Rapp + Rapp Architecten</b> Levantplein 18 1019 MK Amsterdam Nederland
Landschapsarchitect	<b>Denis Dujardin</b> Kortrijk
Ir. stabiliteit	<b>Ingenieursbureau Mouton</b> Voskenslaan 171 9000 Gent
Ir. technieken	<b>Sweco Belgium</b> Torhoutsesteenweg 109 8210 Zedelgem
ir. akoestiek	<b>D2S International</b> Jules Vandenbemptlaan 71 3100 Heverlee
Veiligheidscoördinatie	<b>Struktuur</b> Dorpsstraat 90 Deinze
Uitvoerend architect EPB-verslaggever	<b>Bureau Bouwtechniek</b> Michel De Braeystraat 8 2000 Antwerpen

\*Tondelier Development NV  
Industrieweg 76, B-9032 Wondelgem (Gent)  
BTW BE 0843.882.479

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

---

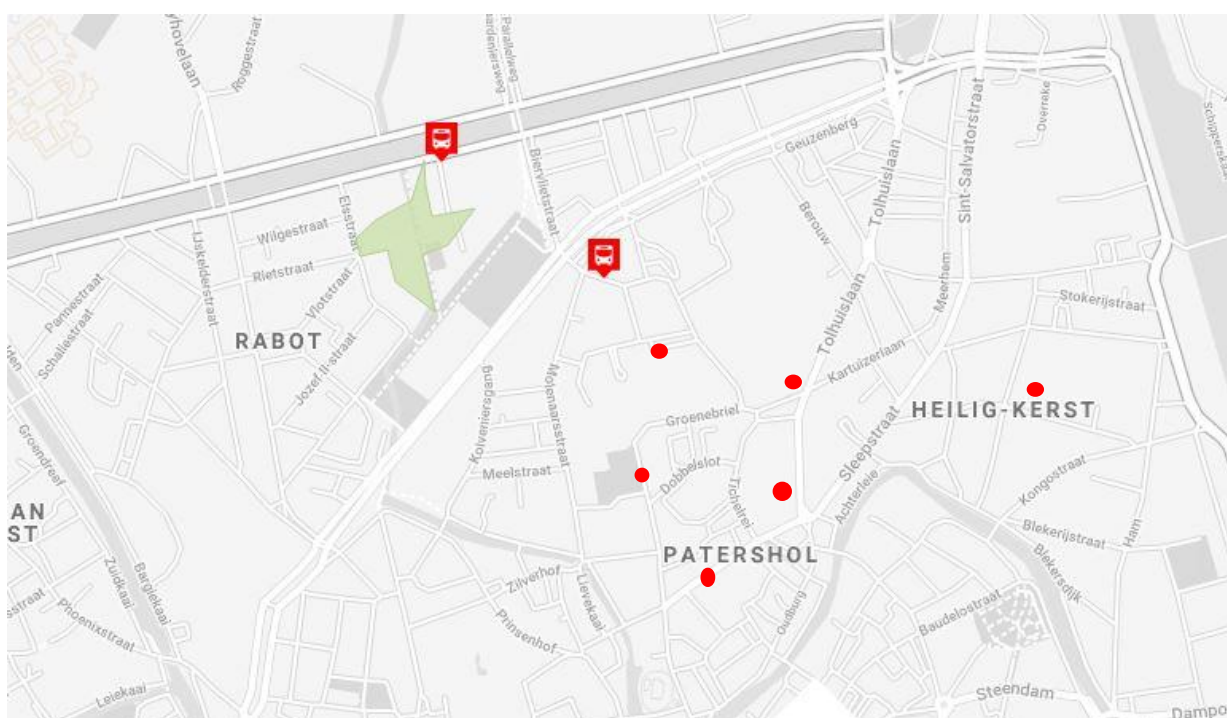
## 2 INLEIDING

### 2.1 DE LIGGING

De gebouwen maken 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.

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.



#### 2.1.1 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 maalterij '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.

---

### 2.1.2 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, als een BEN gebouw. De verwarming van de eenheden en het sanitair water wordt voorzien middels een collectief warmtenetwerk, gevoed door het stadsnet.

### 2.1.3 BODEMSANERING

Het historische industrieel gebruik heeft een bodemverontreiniging achter gelaten.

De ondergrond heeft het voorwerp uitgemaakt van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) die de verontreiniging in kaart bracht. 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 werden gelijktijdig met het bouwproject gerealiseerd en zijn nagenoeg voltooid. Er loopt enkel nog een sanering van de resterende solventverontreiniging in het grondwater, via een ondergronds leidingstelsel dat buiten de contouren van de percelen valt.

---

## 2.2 DE GEBOUWEN IN DIT DEELPROJECT

De 5 gebouwen beschreven in dit verkoopslastenboek maken deel uit van een deelproject dat bestaat uit 10 aaneengesloten appartementsgebouwen, waarvan er 9 op een gemeenschappelijke kelderverdieping staan:

- Lot 57: Residentie Joseph (Tondelierlaan 40)
- Lot 59: Residentie Edward (Tondelierlaan 38)
- Lot 60: Residentie Lieven (Tondelierlaan 36)
- Lot 61: Residentie Jenny (Tondelierlaan 32-34)
- Lot 63: Residentie Emile (Tondelierlaan 28-30)



Deze 9 gebouwen fungeren bovengronds als autonome gebouwen maar zijn wel functioneel van elkaar afhankelijk vermits de technische voorzieningen gebundeld en verspreid zijn over de kelderverdieping. In deze kelderverdieping bevinden zich 55 parkeerplaatsen, waarvan er 4 voorbehouden zijn voor deelwagens. Het gebouw Tondelierlaan 52 staat niet op deze kelder en fungeert qua technieken autonoom en heeft daarom een volledig aparte vereniging van mede-eigenaars.

De 5 overige gebouwen zijn eveneens vergund doch maken geen deel uit van dit verkoopslastenboek:

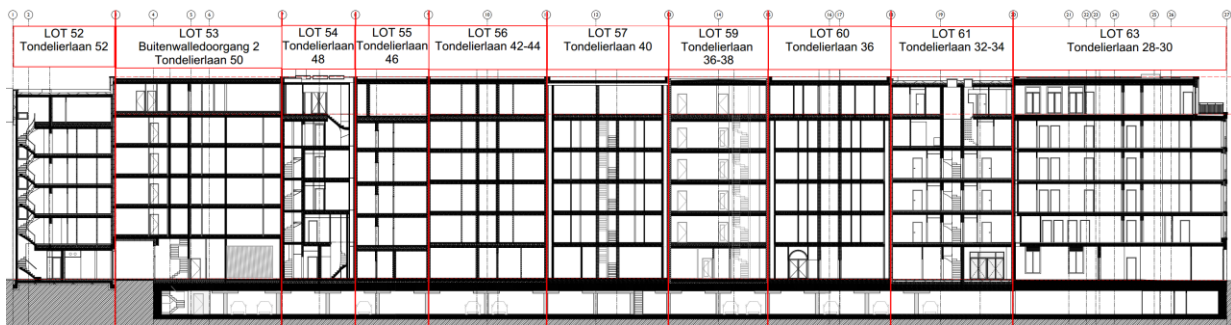
- Lot 52: Residentie Auguste (Tondelierlaan 52)
- Lot 53: Residentie Jacques (Buitenwalledoorgang 2 - Tondelierlaan 50)
- Lot 54: Residentie Walter (Tondelierlaan 48)

- Lot 55: Residentie Rosalie (Tondelierlaan 46)
- Lot 56: Residentie Violetta (Tondelierlaan 42-44)

gevelaanzicht



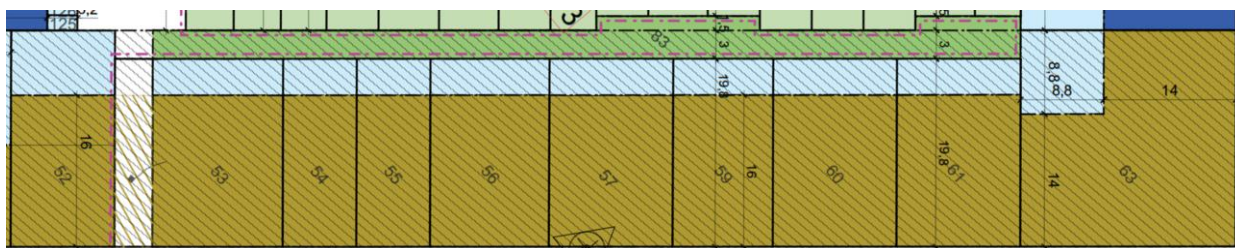
langssnede



Plattegrond gelijkvloers



lotenplan



Het pad achteraan de 9 gebouwen (lot 83) behoort eveneens toe aan de mede-eigendom en zal ook dienen voor toegang tot de tuinen van de toekomstige achterliggende woningen. De kosten voor dit pad worden verdeeld over diegene die er gebruik van kunnen maken: loten 53-61 en de 16 achterliggende woningen. Doorheen lot 53 is een overdekte doorgang voorzien, die behoort tot het openbaar domein.

---

Dit deelproject wordt in 2 fasen gerealiseerd. Dit verkoopslastenboek beperkt zich tot de eerste fase: de gemeenschappelijke kelderverdieping en de 5 appartementsgebouwen met huisnummers Tondelierlaan 28-30; 32-34; 36; 38 en 40 en het bijhorende achterpad. De parking zal gefaseerd opengesteld worden, met in de eerste fase enkel het deel onder deze 5 appartementsgebouwen. De technische voorzieningen in het overige deel van de kelder zullen wel al in gebruik genomen worden wanneer dit nodig is voor het functioneren van het reeds gerealiseerde deel.

In deze 5 gebouwen bevinden zich vooral appartementen, maar eveneens enkele casco-ruimtes die verschillende invullingen kunnen krijgen. In vergunning kregen ze elk een specifieke bestemming als handelsruimte, horeca of kantoor doch mits een wijzigende vergunning kunnen deze bestemmingen wijzigen, uiteraard binnen de grenzen van de basisakte. Er zijn eveneens 2 woon-werk eenheden in huisnummer 40 voorzien. Dit zijn duplex-combinaties waarvan het gelijkvloers deel casco verkocht wordt en het bovenliggende appartement afgewerkt.

De gebouwen werden ontworpen door 5 verschillende architecten en onderscheiden zich dan ook qua ontwerp en materialen. Waar van toepassing zal dit verkoopslastenboek daarom onderscheid maken tussen de verschillende gebouwen.

## 2.3 VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN

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

- De uitvoering volgt alle toepasselijke wetgeving
- 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 Buildwise

En verder:

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

## 3 MEDE-EIGENDOM

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

Er is een basisakte voor de algemeen gemeenschappelijke delen. Dit betreffen in hoofdzaak de kelder en het achterpad die horen bij de 9 gebouwen op de loten 53-63. Verschillende technische installaties zijn gemeenschappelijk zijn voor de 9 bovenliggende gebouwen. Daarnaast is er een aparte basisakte voor elk bovenliggend gebouw, om deze mede-eigenaars een eigen zeggenschap te geven over de thema's die enkel hun gebouw aanbelangen.

---

## 4 ALGEMENE TECHNISCHE BESCHRIJVING

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

Vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

### 4.1 NUTSVOORZIENINGEN

De verschillende nutsvoorzieningen (elektriciteit, sanitair water, telecom, TV en data) komen binnen in de gebouwen.

Voor elk appartement, woon-werkunit en cascoruimte 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. In elk appartement, casco-ruimte en woon-werkeenheid is een aansluiting op dit warmtenet voorzien. Deze dient, voor de verwarming en via een warmtewisselaar voor de opwarming van sanitair water.

De aansluitingskosten voor deze nutsleidingen zullen supplementair aan de koper aangerekend worden voor een bedrag van 3.250 euro excl BTW.

### 4.2 GEMEENSCHAPPELIJKE TECHNIEKEN

De 9 gebouwen die op de kelder staan delen een aantal technieken die verspreid zijn in deze kelder omdat dit voor de plaats benutting en de efficiëntie van de installaties een stuk voordeliger is dan allemaal individuele installaties.

#### 4.2.1 DRINKWATERVOORZIENING

Er is een gemeenschappelijke drukverhogingspomp en waterverzachter, waarop de privatieve tellers voor het stadswater aangesloten zijn.

#### 4.2.2 VERWARMING EN WARM WATER

De privatieven worden verwarmd via een aansluiting op het collectief warmtenet van EDF Luminus. Ook het sanitair water wordt met warmte vanuit dit net verwarmd. Daartoe is er per appartement en woon-werkeenheid een warmtewisselaar voorzien en in de casco's een aftakking van het net, waarop men een warmtewisselaar kan aansluiten. De opgenomen warmte wordt per privaatief gemeten, op basis waarvan EDF Luminus het verbruik per privaatief zal afrekenen. De warmteverliezen tussen het lokaal waar het warmtenet in het gebouw komt en de privatieven zal pro rata aan de privatieven doorgerekend worden.

#### 4.2.3 ELEKTRICITEITSAANSLUITING

##### 4.2.3.1 ALGEMEEN

In het gebouw is een middenspanningscabine voorzien. Deze is in eerste instantie nodig om voldoende vermogen ten behoeve van de laadpunten van de wagens te kunnen voorzien. Omdat de verbruikstarieven van dergelijke aansluitingen ook interessanter zijn is ervoor gekozen om ook de gemeenschappelijke delen van de gebouwen hierop aan te sluiten. Door middel van tussentellers kan het verbruik van de algemeen gemeenschappelijke delen en de particulier gemeenschappelijke delen (= gemeenschappelijke delen van elk van de 9 loten) apart berekend worden voor de respectievelijke VME's, die ze verrekenen onder de betreffende privatieven.

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

---

#### 4.2.3.2 PRIVATIEVEN

Elk privaat is voorzien van een eigen elektriciteitsaansluiting.

Privatieve bergingen die buiten een appartement; casco-eenheid of woon-werkeenheden gelegen zijn (op gelijkvloers of in de kelder), zijn voorzien van een:

- lichtpunt met bewegingsdetector, aangesloten op de gemeenschappelijke delen
- In optie: dubbel stopcontact in opbouw, aangesloten op de privaatieve teller van het appartement; casco-eenheid of woon-werkeenheden

In de gemeenschappelijke fietsenbergingen is er bij elke set fietsplaatsen die toebehoren aan een appartement; casco-eenheid of woon-werkeenheden een dubbel stopcontact voorzien voor het laden van fietsen. Ook bij de gemeenschappelijke plaatsen voor buitenmaatse fietsen is er telkens een stopcontact voorzien.

Deze zijn aangesloten op de gemeenschappelijke delen doch het verbruik wordt per dubbel stopcontact gemeten om te kunnen doorrekenen.

#### 4.2.4 VENTILATIE IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De parking en de technische lokalen worden geventileerd conform de norm.

#### 4.2.5 REGENWATER

Het regenwater van de daken wordt verzameld in buffers die onderling in verbinding staan. Dit water wordt verspreid naar alle privaatieven voor gebruik in de toiletten, buitenkraantje en de wasmachine. Wanneer de voorraad regenwater opgebruikt is zal dit stelsel over schakelen op stadswater. Het verbruik wordt per privaatief gemeten om de kosten voor de aanvulling met stadswater in verhouding te kunnen doorrekenen.

#### 4.2.6 SEPTISCHE TANKS

In de kelder bevinden zich 4 septische tanks voor de 9 bovenliggende gebouwen. Sommige tanks zullen dus voor verschillende gebouwen dienen.

#### 4.2.7 BRANDBEVEILIGING

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

Er is voor de loten 53-63 één algemene brandcentrale in het gebouw Tondelierlaan 28-30 (lot 63) en een herhaalbord per inkom in de andere gebouwen.

In de parking is een sprinklerinstallatie voorzien.

In elke unit zal een branddetector geplaatst worden die aangesloten is op de centrale van het gebouw. Deze detector zal voorzien worden van een sokkelsirene. Een brandalarm in een privaatief zal bijgevolg ook het alarm van de gemeenschappelijke delen activeren.

### 4.3 AFVAL

In de nabije omgeving van de gebouwen zijn ondergrondse openbare afvalsorteerpunten voorzien. Daarom beschikken de gebouwen niet over een eigen afvalberging.

Wanneer het afval afkomstig van de activiteiten in de casco-ruimtes niet gelijk gesteld kan worden aan dat van een gewoon huishouden, zullen deze casco's zelf een interne afvalopslagplaats moeten voorzien alsook een eigen afhaaldienst.

---

## 4.4 RUWBOUW

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 RIOLERING

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

### 4.4.3 DRAAGSTRUCTUUR GEBOUW

De draagstructuur wordt uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

De stabiliteitsstudie 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.

### 4.4.4 SCHEIDINGSWANDE

De scheidingswanden tussen particulieren worden opgetrokken als ontdubbelde muren waartussen isolatie is geplaatst om akoestische en thermisch redenen. De totale dikte van de wandopbouw tussen particulieren varieert afhankelijk van de situatie.

De niet-dragende muren binnen de particulieren worden uitgevoerd in gipsblokken of gipskartonwanden.

### 4.4.5 GEVELISOLATIE EN -AFWERKING

De gevels van gebouwen worden afgewerkt in verschillende materialen, afhankelijk van het ontwerp.

Residentie	Adres	Lot nr	Omschrijving overheersend materiaal
Joseph	Tondelierlaan 40	57	baksteen en gevelpleister
Edward	Tondelierlaan 38	59	Baksteen en architectonisch beton
Lieven	Tondelierlaan 36	60	Kalkhennep
Jenny	Tondelierlaan 32-34	61	baksteen
Emile	Tondelierlaan 28-30	63	Baksteen en architectonisch beton

De isolatie wordt gedimensioneerd om te kunnen voldoen aan de BEN-norm.

### 4.4.6 PLATTE DAKEN

Op de platte daken is er, behalve op niv +4 van residentie Jenny, geen groendak voorzien. Dit maakt de recuperatie van hemelwater eenvoudiger.

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 afgevoerd naar de buffers in de kelder. Deze zijn onderling verbonden en fungeren dus als één gezamenlijke buffer voor deze gebouwen.

## 4.5 SCHRIJFWERK

#### 4.5.1 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk van gebouwen verschilt, afhankelijk van het ontwerp.

Naam	Adres	Lot nr	Omschrijving
Joseph	Tondelierlaan 40	57	aluminium
Edward	Tondelierlaan 38	59	aluminium op de gelijkvloers, hout op de verdiepingen
Lieven	Tondelierlaan 36	60	aluminium
Jenny	Tondelierlaan 32-34	61	aluminium
Emile	Tondelierlaan 28-30	63	hout

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken aluminium of massief houten profielen, in kleur naar keuze van de architect. De openingswijze van de ramen (vast, draai, draai/kip, schuif) is aangeduid op de plannen.

Alle ramen worden voorzien van dubbel glas. De U-waarde en g-waarde zijn gekozen in functie van de EPB-berekening en afhankelijk van de oriëntatie in het gebouw.

#### 4.5.2 ZONWERING

Minstens waar noodzakelijk volgens de EPB- berekeningen wordt zonwering voorzien. Deze is op de verkoopsplannen aangeduid.

Elk gebouw heeft een eigen weerstation dat de zonwering aanstuurt. De zonweringen kunnen per appartement bediend worden voor zoverre het weerstation dit niet omwille van bijvoorbeeld regen of wind verhindert.

#### 4.6 TERRASSEN EN BORSTWERINGEN

De terrassen worden uitgevoerd volgens keuze van de architect en voorzien van keramische tegels op tegeldraggers. Borstweringen aan terrassen zijn van verschillende types en conform de geveltekeningen van de architect.

Naam	Adres	Lot nr	Omschrijving
Joseph	Tondelierlaan 40	57	Metalen spijlen
Edward	Tondelierlaan 38	59	Metalen spijlen
Lieven	Tondelierlaan 36	60	Metalen spijlen
Jenny	Tondelierlaan 32-34	61	Metalen spijlen
Emile	Tondelierlaan 28-30	63	Metalen spijlen

#### 4.7 BOVENGRONDSE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

De inrichting van de inkomhal is ontworpen door de architect van het betreffende gebouw. Elke inkomhal is volledig afgewerkt in hoogwaardige materialen en, tenzij deze in aan de buitenzijde zit, voorzien van een brievenbusensemble.

De trappen, wanden en bordessen in de gemeenschappelijke traphallen worden uitgevoerd in beton met antislipneuzen.

Trapeuningen worden voorzien volgens de brandweervoorschriften.

Privatieve bergingen, technische bergingen en fietsbergingen worden niet voorzien van plinten en niet gepleisterd noch geschilderd.

Er zijn eveneens enkele grote plaatsen voorzien, geschikt voor bijvoorbeeld bakfietsen. Deze zijn niet privaat, maar ter beschikking van de mede-eigenaars volgens afspraken die zij onderling moeten maken.

In elk gebouw zijn de fietsbergingen op de gelijkvloerse verdieping voorzien. Doorgaans in collectieve bergingen doch in bepaalde gebouwen kan men ook fietsen stallen in privaat bergingen. In dat laatste geval zijn de plaatsen niet genummerd en niet voorzien van een fietsrek.

In de collectieve fietsstallingen zijn de plaatsen voor gewone fietsen privaat en toegewezen aan een appartement, woon-werkeenheden of casco-ruimte. Telkens zijn er ook een aantal plaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen (ca. 1x2,5m), die behoren tot de gemeenschappelijke delen en kunnen dus niet verkocht

---

worden. Deze kunnen volgens afspraken binnen de vereniging van mede-eigenaars van het betrokken gebouw ter beschikking gesteld worden van de eigenaars.

In lot 53 is een grote aparte privatieve fietsberging voorzien, bedoeld om deelfietsen (type buitenmaatse fiets) te stallen. Deze zullen ook ter beschikking zijn van personen buiten dit deelproject, beheerd door een exploitant.

De toegangsdeur naar de gemeenschappelijke fietsbergingen is omwille van het gebruikscomfort voorzien van geautomatiseerde deuropener. Van buitenaf is de deur te openen met een sleutelschakelaar. Van binnenuit met een drukknop.

## 4.8 TOEGANGSCONTROLE

De gebouwen en privatieven worden afgesloten met sleutels, overeenkomstig een sleutelplan. Er worden per eenheid drie sleutels afgeleverd.

Vanuit de parking is het gebruik van de lift van elk gebouw voorzien van een sleutelslot dat enkel toegang tot de privatieven in dat gebouw toelaat.

Bezoekers van de privatieven kunnen via een videofoon aan de voordeur van elk gebouw aanbellen.

Eigenaars van een parkeerplaats die geen eigenaar zijn van een privaatief boven de kelder kunnen de parking te voet bereiken via de volgende vluchtrappen die voorzien zijn voor de parking:

- De vluchtrap in het gebouw Tondelierlaan nr 28-30
- De lift in het gebouw Tondelierlaan nr 28-30
- De vluchtrap die uitgaat op het achterpad, in het gebouw Tondelierlaan 40
- De vluchtrap in het gebouw Tondelierlaan nr 50

Deelwagens kunnen ook gebruikt worden door personen die geen eigendom in het gebouw hebben en dus ook geen sleutel. Zij zullen door middel van een QR-code, een bluetooth-verbinding of een gelijkaardige manier toegang krijgen tot het gebouw:

- via de vluchtrap in Tondelierlaan 28-30
- via de inkomhal en lift in Tondelierlaan 28-30. Hier is voorzien dat deze personen zich met de lift enkel tussen de kelder en het gelijkvloers kunnen begeven.

De poort aan de inrit zal men van buiten uit kunnen openen met een afstandsbediening en een QR-code, een bluetooth-verbinding of gelijkaardige manier. Bij het buitenrijden gaat de poort vanzelf open.

## 4.9 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.

## 4.10 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 de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen en fietsenstalling.

---

## 5 TECHNISCHE BESCHRIJVING APPARTEMENTEN

### 5.1 VLOER- EN WANDAFWERKING

#### 5.1.1 PLEISTERWERKEN & SCHILDERWERKEN

De appartementen worden gepleisterd of afgelijmd, 'klaar voor de schilder'. Het gebruikelijke voorbereidend werk door een schilder, namelijk het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en onvolkomenheden om het schilderklaar te maken, is te voorzien door de klant.

#### 5.1.2 VLOERBEKLEDING

De vloerbekleding is voorzien in keramische tegels uit een toonzaal aangeduid door de Bouwheer. In de aankoopprijs is een gegerectificeerde tegel met een maat 60x60 cm met toonzaalwaarde 40 euro/m<sup>2</sup> excl BTW inbegrepen. Er is voorzien om in recht op recht verband te plaatsen en standaard met een cementgrijze voeg.

De plinten worden uitgevoerd in te schilderen watervaste MDF, voorzien van een grondlaag met een handelswaarde van 6,50 euro/lm excl BTW. Behalve in de badkamers waar keramische plinten voorzien zijn met een handelswaarde van 12,50 euro/lm excl BTW, passend bij de tegels.

#### 5.1.3 WANDBEKLEDING

In de douches is tot aan het plafond wandbekleding voorzien in keramische tegels uit een toonzaal aangeduid door de Bouwheer. In de aankoopprijs is een gegerectificeerde tegel met een maat 25x50 of 30x60 cm met toonzaalwaarde 35 euro/m<sup>2</sup> excl BTW inbegrepen. Er is voorzien om in recht op recht verband te plaatsen en standaard met een witte of cementgrijze voeg. De buitenhoeken worden afgewerkt met een ALU-profiel

#### 5.1.4 VLOERISOLATIE

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

#### 5.1.5 VENSTERTABLETTEN EN DEURDORPELS

De venstertabletten worden in kunststeen voorzien, behalve in residenties Joseph en Lieven, waar multiplex gebruikt wordt. 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.

### 5.2 KEUKEN

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

Bij elk appartement hoort een offerte en bijhorend plan van de door de Bouwheer aangestelde keukeninstallateur. Dit is de keuken inbegrepen in de aankoop van het appartement. De vloer- en plafondafwerking alsook de ramen op het plan van de keukeninstallateur zijn indicatief ingetekend en niet bindend.

### 5.3 ELEKTRICITEIT

Elk appartement heeft een monofase huisaansluiting van 40A, hetgeen volstaat voor de normale huishoudelijke toestellen. Het is de verantwoordelijkheid van de klant om er over te waken dat de gekozen (keuken)toestellen geschikt zijn voor deze aansluiting.

---

Er zal standaard een 5-aderige (5G) voedingskabel worden aangelegd tussen de tellerkast en het verdeelbord in het appartement. Deze kan dienst doen voor zowel monofase als driefase aansluiting, afhankelijk van het aantal aangesloten geleiders. De sectie van de kabel wordt bepaald op basis van de lengte en de stroomsterkte van 40A.

Het verdeelbord wordt conform het verkoopsplan ofwel in de technische berging geplaatst, ofwel boven het toilet. In het laatste geval is er een wachtbuis tussen de technische berging en het verdeelbord voorzien om later eventuele bijkomende verbindingen tussen beiden te maken. Bij het verdeelbord hoort:

- 1 introductiepunt telefonie
- 1 distributiepunt tv
- 1 dubbel stopcontact

Het aantal stopcontacten, lichtpunten, etc verschilt al naargelang de grootte van het appartement. De aantallen zoals opgenomen op de technische verkoopsplannen zijn inbegrepen in de prijs van het betreffende appartement. Onderstaande opsomming is per ruimte het minimum maar de technische verkoopsplannen zijn in deze leidend:

Keuken (posities te bepalen door de keukenleverancier):

- 1 lichtpunt (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) aan plafond bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt onder hangkasten bediend door 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor kookplaat, weggewerkt in keukenmeubel
- 1 stopcontact voor (combi-)oven, weggewerkt in keukenmeubel
- 1 stopcontact voor koelkast, weggewerkt in keukenmeubel
- 1 stopcontact voor dampkap, weggewerkt in keukenmeubel
- 1 stopcontact voor vaatwas, weggewerkt in keukenmeubel

Woon/eetkamer:

- 2 lichtpunten (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) bediend door 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting RJ45
- 1 aansluiting met coax kabel
- 1 thermostaat
- 1 videofoon (tenzij geschiktere positie elders)

Hoofdslaapkamer:

- 1 lichtpunt (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) bediend door 3 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting RJ45

Extra slaapkamers (indien aanwezig):

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting RJ45

Hoofdbadkamer:

- 1 lichtpunt (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) bediend door 1 schakelaar
- 1 voeding voor de aansluiting van het badkamermeubel (verlichting en/of stopcontact)
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voedingspunt voor een handdoekradiator

Extra badkamer (indien aanwezig):

- 1 lichtpunt (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) bediend door 1 schakelaar

- 
- 1 voeding voor de aansluiting van het badkamermeubel (verlichting en/of stopcontact)
  - 1 dubbel stopcontact

WC:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- elektrisch verdeelbord met wachtbuis naar technische berging (tenzij het verdeelbord in de technische berging hangt)

Technische berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact diepvries
- 1 stopcontact voor het woningstation (verwarming)
- 1 stopcontact voor de ventilatie-unit
- elektrisch verdeelbord met wachtbuis naar de WC (tenzij het verdeelbord in de technische berging hangt)

Extra (niet-technische) berging (indien aanwezig):

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Terras:

- 1 lichtpunt (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) bediend door 1 binnenschakelaar
- 1 enkelvoudig stopcontact, spatwaterdicht met afdekkleef

Inkomhal

- 1 deurbel aan de buitenkant inkomdeur (werking los van videofonie)
- 1 lichtpunt (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 brandmelder

Nachthal (indien aanwezig):

- 1 lichtpunt (desgevallend meerdere lichtpunten op 1 schakelkring) bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 brandmelder (indien vereist)
- 1 aansluiting RJ45 (voor eventuele wifi access point)

Zonwering (indien aanwezig):

- 1 dubbele schakelaar (op- en neer) per zonwering (desgevallend meerdere zonweringen gegroepeerd in hetzelfde gevelvlak) aan binnenzijde
- In geval de kans bestaat dat men door volledig gesloten zonwering op het terras buitengesloten kan worden: 1 enkele schakelaar (opgaand) aan buitenzijde, spatwaterdicht

Bij oplevering zijn alle schakelkringen voor verlichting voorzien van per schakelkring minstens 1 verhuisfitting met lamp. Op de terrassen is een armatuur voorzien (incl. lamp), volgens keuze van de architect en uniform voor het volledige gebouw.

## 5.4 SANITAIRE INSTALLATIE

### 5.4.1 SANITAIRE TOESTELLEN

De sanitaire toestellen en het badkamermeubel worden geplaatst door een gespecialiseerde installateur. De opstelling van de toestellen is indicatief weergegeven op de technische plannen.

---

Bij elk appartement is een budget voorzien, gebaseerd op een selectie van toestellen conform de technische plannen en de fiches van de leverancier.

#### 5.4.2 VERWARMING EN SANITAIR WARM WATER

Vermits de appartementen BEN zijn, zal de behoefte aan verwarming beperkt zijn.

De appartementen worden allen uitgerust met vloerverwarming met een max. regime van 40/30°C. De vloerverwarming kan geregeld worden per lokaal. Hierbij is de kamerthermostaat in de woonkamer de master en de enige die de warmteproductie kan vrijgeven. De overige ruimtes worden uitgerust met een zoneregeling. De badkamers zijn een uitzondering en zullen telkens mee verwarmen met de woonkamer.

Indien volgens het technisch verkoopplan in de badkamer een handdoekradiator voorzien wordt, is deze aangesloten op een elektrische voeding.

Gecombineerd met een regelbare ruimtethermostaat opgesteld in de leefruimte, worden volgende temperaturen gewaarborgd bij een buitentemperatuur van - 8°C:

- Woonkamer en keuken ..... 21 graden
- slaapkamers ..... 18 graden
- badkamer(s) ..... 24 graden

### 5.5 VENTILATIE

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een bepaalde ventilatie van elke woonruimte op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van een mechanische ventilatie met warmterecuperatie (systeem D). Al naargelang de grootte van de technische berging en de aansluitingsmogelijkheden van de leidingen zal deze unit op een wand of aan het plafond gemonteerd zijn.

Bij dit ventilatiesysteem zuigt een centrale ventilatieunit verse buitenlucht aan (via het dak) en blaast deze weer in ter hoogte van leefruimte, eetruimte en slaapkamers. De verse buitenlucht passeert in het ventilatietoestel eerst doorheen een warmtewisselaar, waar ze voorverwarmd wordt door de restwarmte van de af te voeren lucht. Deze af te voeren lucht wordt weggetrokken uit de 'natte' ruimtes: keuken, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen. De toevoer en afvoer van de lucht gebeurt via roosters en regelbare ventielen, ingewerkt in de wanden of plafonds. Onder de binnendeuren wordt telkens een spleet 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 afgeregeld in overeenstemming met de betreffende voorschriften.

Het ventilatiesysteem kan niet correct functioneren in combinatie met een afvoer voor een droogkast of dampkap die rechtstreeks op de buitenlucht is aangesloten. Daarom zijn enkel een droogkast van het condensatietype en recirculatiedampkappen mogelijk. Het is dan ook verboden om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de luchtafvoerkanalen van de wasplaats.

### 5.6 KOELING

De appartementen op de bovenste verdieping beschikken op het dak over een zone om een koel-unit te plaatsen. De klant kan dit in optie laten installeren, met inbegrip van het maken van een dakdoorvoer. Als de klant dat nadien zelf wil uitvoeren, dan moet hij dit melden aan de syndicus en is hij zelf verantwoordelijk voor de goede (en waterdichte) uitvoering ervan.

Het plaatsen van een koelgroep kan een negatieve invloed hebben op de EPB-waarden. Dit is voor risico en rekening van de klant.

### 5.7 EPB

Het gebouw is zodanig ontworpen dat het voldoet aan de EPB-wetgeving. De wooneenheden zullen voldoen aan de normen van een BEN-woning.

Het E-peil varieert per privatieve eenheid omdat het resultaat afhankelijk is van de oriëntatie van het buitenschrijnwerk, de verliesoppervlakte, de ruimte die zich er naast, onder of boven bevindt, eventuele zonwering, leidinglengtes voor warm water in de EPB-eenheid, luchtdichtheid, etc.

---

De Bouwheer zal als aangifteplichtige bij aanvang van de werken de startverklaring laten indienen door de EPB-verslaggever. De bijhorende voorafberekeningen gebeuren op basis van de technische verkoopplannen. Na voltooiing van de werken dient de EPB-verslaggever de EPB-aangifte in op basis van de werkelijk uitgevoerde plannen.

De Bouwheer zal fotovoltaïsche panelen (PV) op het dak plaatsen en aan deze EPB-eenheden koppelen, minimaal de hoeveelheid die volgens de indeling op het verkoopplan en de basisuitrusting van het appartement nodig is om te voldoen aan het opgelegde E-peil.

Aanpassingen op verzoek van de koper kunnen een impact hebben op het E-peil en moeten dus op voorhand nagerekend kunnen worden door de EPB-verslaggever. De kosten hiervoor kunnen doorgerekend worden aan de koper. Indien de overschrijding van het maximaal toegelaten E-peil het gevolg is van aanpassingen op verzoek van de koper, dan zal de koper aan de Bouwheer de vrije keuze laten om ofwel (extra) PV-panelen te plaatsen (als er nog dakoppervlakte beschikbaar is) of om een boete te betalen. De Bouwheer zal de kosten aan de koper doorrekenen en deze aanvaardt, indien de Bouwheer voor de boete kiest, dat de woning of het appartement in de energieprestatiedatabank opgenomen wordt als een EPB-eenheid die niet voldoet aan de EPB-eisen.

## 5.8 AKOESTIEK

Het uitgangspunt voor de appartementen is de realisatie van de eisen van “klasse C” zoals gedefinieerd in de norm NBN S 01-400-1 (2022/07) “Akoestische criteria voor woongebouwen”.

---

## 6 TECHNISCHE BESCHRIJVING CASCO'S

Deze beschrijving is van toepassing op de volgende eenheden:

- Tondelierlaan 30
- Tondelierlaan 32
- Tondelierlaan 36/001
- Tondelierlaan 36/002
- Tondelierlaan 38/001

### 6.1 VLOER- PLAFOND EN WANDAFWERKING

De eenheden worden opgeleverd in 'gesloten ruwbouwstaat' en zijn bijgevolg niet voorzien van een vloeropbouw zoals isolatie, chape en vloerafwerking, noch van plafond of wandafwerking.

Op de plaatsen waar leidingen van bovenliggende appartementen via het plafond van de casco ruimte verlopen naar de technische schachten, zullen die in functie van de akoestische isolatie met een omkasting afgeschermd worden. Ten behoeve van de brandcompartimentering worden de leidingen van brandmoffen voorzien. De betreffende zones worden op de verkoopsplannen aangeduid.

### 6.2 AANSLUITING TECHNIEKEN

De verschillende nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, voeding van het warmtenet, telecom, TV en data) komen binnen in de casco-ruimtes aan de kokers. Van hieruit kan de koper de casco-entiteit verder inrichten.

#### 6.2.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- 1 voedingskabel, vertrekkend van de tellerkast waarin een aansluiting voorzien is van:
  - Tondelierlaan 30: 3x400V+N; 32A
  - Tondelierlaan 32: 3x400V+N; 25A
  - Tondelierlaan 36/001 en 36/002: 3x400V+N; 25A
  - Tondelierlaan 38/001: 3x400V+N; 25A
- 1 aansluitkabel voor Proximus
- 1 aansluitkabel voor Telenet
- 1 aansluitkabel voor de videofoon. Het bijhorende toestel wordt bij de voorlopige oplevering aan de klant overhandigd, om zelf in te bouwen op een plaats naar wens.

#### 6.2.2 BRANDDETECTIE

De klant voorziet zelf de installatie, met de volgende mogelijkheden:

- Ofwel voorziet de klant een eigen brandcentrale met alle toebehoren. Deze moet dan compatibel zijn met de brandcentrale van de algemene delen (merk wordt kenbaar gemaakt tijdens uitvoering). De klant maakt een koppeling tussen beide centrales. De kosten voor keuring zijn ten laste van de koper.
- Ofwel kan de klant de apparatuur voor branddetectie van zijn zone koppelen op de voorziene brandcentrale uit de algemene delen. De apparatuur moet uiteraard compatibel zijn met de brandcentrale van de algemene delen (merk wordt kenbaar gemaakt tijdens uitvoering). De kosten voor de programmatie én de kosten voor keuring zijn ten laste van de koper.

Uitvoering is steeds conform NBN S21-100

#### 6.2.3 SANITAIRE INSTALLATIE

Er is het volgende voorzien:

- Één toevoerleiding stadswater, aangesloten op een teller van de maatschappij
- Eén toevoerleiding regenwater, voorzien van een tussenteller

- 
- Ter hoogte van de koper is er een afvoerbuis voor sanitair water voorzien
  - Op de plaats waar het toilet indicatief ingetekend staat is een afvoerbuis voor sanitair water en voor het toilet voorzien. Deze worden door de vloerplaat geboord.
  - Sanitaire toestellen zijn niet inbegrepen

#### 6.2.4 AANSLUITING OP WARMTENET

De casco-eenheden worden verwarmd via een aansluiting op het collectief warmtenet van de EDF Luminus. De aansluiting op het warmtenet komt binnen in de casco-eenheden, voorzien van een calorimeter ten behoeve van de afrekening door EDF Luminus. De koper dient zelf het woningstation te voorzien.

### 6.3 VENTILATIE EN KOELING

De ventilatie-unit is te voorzien door de koper. In de casco-ruimtes zijn muurroosters of luchtkanalen naar het dak voorzien om deze op aan te sluiten.

Voor de casco ruimtes Tondelierlaan 30, 32; 36.001; 38.001; 40.001 en 40.002 is er op het dak ruimte voorzien om een koeltoestel te plaatsen, met een maximale hoogte van 1m boven het dakoppervlak. In de kokers is een wachtbuis voorzien waardoor freonbuizen geplaatst kunnen worden door de koper.

Bij Tondelierlaan 30 is er eveneens een kanaal met diameter 250mm voorzien voor een dampkap, dewelke bovenaan op het dak uitkomt. De klant is verantwoordelijk voor een eventuele omgevingsvergunning van de installatie.

In de overige casco-ruimtes is er enkel een recirculatie dampkap toegelaten.

### 6.4 EPB

Vermits een aantal maatregelen die de EPB-resultaten beïnvloeden door de koper zelf moeten genomen worden (vloerisolatie, technieken, ...) zal de bouwheer een tussentijds EPB-rapport afleveren, met toelichting over de maatregelen die nog door de koper moeten voldaan worden.

Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de verdere EPB-verplichtingen op te nemen.

De aangifteplicht wordt dus overgedragen van de Bouwheer naar de koper bij verkoop van een casco. De koper zal zelf een EPB-verslaggever moeten aanstellen om de EPB-aangifte in te dienen.

De gebouwschil is ontworpen als een kwalitatief uitgangspunt om te voldoen aan de EPB-eisen. De EPB-verslaggever aangesteld door de koper kan de keuzes van de koper betreffende o.a. indeling, technische installaties, ... berekenen om na te gaan of deze voldoen aan de EPB-eisen. Dit gebeurt best voor de uitvoering. De koper zal ook de nodige bewijsstukken voor de EPB-aangifte moeten bewaren en bezorgen aan zijn EPB-verslaggever.

De vloeropbouw van het gelijkvloers dient een thermische isolatie met een maximale U-waarde van  $0,15\text{W/m}^2\text{K}$  te hebben.

Het gelijkvloers van de loten 53-63 ligt boven de parking, die EPB-matig als buitenomgeving wordt gezien. Daar is nog geen vloerisolatie aanwezig. De koper dient de nodige isolatie te voorzien. De U-waarde van  $0,15\text{W/m}^2\text{K}$  kan bijvoorbeeld gehaald worden door minstens 15cm PUR-isolatie met lambdawaarde  $\leq 0,022$  of minstens 22cm EPS-isolatie met lambdawaarde  $\leq 0,032$ . Het is aangewezen om in de casco ruimtes eenzelfde vloeropbouw te voorzien als deze in de gemeenschappelijke delen, namelijk een isolerende uitvullaag van minstens 17cm en daarboven 20cm PUR-isolatieplaten.

## 6.5 AKOESTIEK

### 6.5.1 BINNENGELUID

Het respecteren van de Vlare II-wetgeving wordt aan alle exploitanten van deze casco's opgelegd, ook al kunnen sommige (kleine) zaken niet Vlare-plichtig zijn.

Binnen de casco uitvoering van de panden zijn door de bouwheer reeds een aantal geluidsisolerende voorzieningen gerealiseerd.

Indien de exploitant voorziet hogere geluidsemissies te veroorzaken, dient de exploitant bijkomende maatregelen te nemen en deze ter goedkeuring aan de bouwheer en het studie bureau akoestiek voor te leggen.

Het specifiek geluid van de inrichting gemeten in aanliggende / bovenliggende appartementen mag niet groter zijn dan :  $L_{sp} < \text{richtwaarde} - 3 \text{ dB}$ .

eisen	richtwaarde [dB(A)]	limietwaarde [dB(A)]
overdag (7-19u)	33	<b>30</b>
's avonds (19-22u)	28	<b>25</b>
's nachts (22-7u)	28	<b>25</b>

#### 6.5.1.1 VOORZIENINGEN GETROFFEN DOOR DE BOUWHEER

De betonvloer tussen de casco ruimten de bovenliggende appartementen garandeert een geluidsreductie van een bron van 80 dB(A) tot geluidsniveaus beneden 30 dB(A). Dit moet normaliter voldoen voor een exploitatie in de dagperiode.

Voor een exploitatie in de avond- / nachtperiode is een maximaal geluidsniveau van 75 dB(A) toegelaten in de casco ruimten.

#### 6.5.1.2 VOORZIENINGEN TE TREFFEN DOOR DE EXPLOITANT

Om te voldoen aan de Vlare II-eisen moet het geluidsniveau in de casco ruimten lager zijn dan:

- 80 dB(A) in de dagperiode ;
- 75 dB(A) in de avond- of nachtperiode.

Indien het geproduceerde geluidsniveau hoger zal zijn (omroepinstallatie, horeca, laden-lossen, e.a.), moet de exploitant de geluidsisolatie naar de aanliggende en/of bovenliggende appartementen en casco ruimten evenredig verhogen.

Indien hogere geluidsisolatie nodig is, moet een studie gebeuren door een erkend akoestisch studie bureau.

Daarnaast moeten volgende bijkomende eisen worden voldaan:

- de vloer moet worden geplaatst op een zwevende chape (desolidarisatielaag van min. 5 mm onder de chape, met een  $\Delta L_w > 27 \text{ dB}$ );
- aan de muren en het plafond moeten alle leidingen, installaties, e.a. voorzien zijn van trillingsdempende beugels ( $\Delta L > 20 \text{ dB}$ );
- alle aansluitingen op de verticale schachten dienen door middel van soepele leidingen of aansluitmoffen te gebeuren; het geluidsniveau in de schachten dient lager te zijn dan 65 dB(A).

### 6.5.2 OMGEVINGSGELUID

Voor de gevels / terrassen van alle bebouwde percelen (dus ook voor de gevels van de appartementen van het project) moeten de geluidsniveaus van de installaties beperkt worden tot (nieuwe installaties: richtwaarde – 5 dB)

eisen	richtwaarde [dB(A)]	limietwaarde [dB(A)]
-------	------------------------	-------------------------

overdag (7-19u)	50	<b>45</b>
's avonds (19-22u)	45	<b>40</b>
's nachts (22-7u)	45	<b>40</b>

### 6.5.2.1 VOORZIENINGEN GETROFFEN DOOR DE BOUWHEER

De gevels realiseren een geluidsisolatie van  $R_w + C_{tr}$ : 30 dB.

### 6.5.2.2 VOORZIENINGEN TE TREFFEN DOOR DE EXPLOITANT

Het geluidsniveau moet in de casco ruimten lager zijn dan:

- 80 dB(A) in de dagperiode ;
- 75 dB(A) in de avond- of nachtperiode.

Volgende bijkomende eisen gelden:

- technische installaties op het dak :  $L_w = 65$  dB(A) dag ;  $L_w = 60$  dB(A) avond en nacht, als deze zich minstens op 0.5 m van alle ramen en terrassen / balkons bevinden: installaties met hogere emissies zijn eventueel mogelijk, na studie en goedkeuring door het akoestisch studiebureau;
- roosters en installaties in de muren / gevels :  $L_{p(1m)} < 45$  dB(A);
- aan de muren en het plafond moeten alle leidingen, installaties, e.a. voorzien zijn van trillingsdempende beugels; alle installaties op het dak moeten trillingsvrij worden opgesteld.

De technische fiches van de installaties zijn ter goedkeuring voor te leggen aan het studiebureau.

## 6.6 STABILITEIT

Voor wat de stabiliteit betreft, geldt in deze privatieve kavels als maximale permanente belasting driehonderd kilogram per vierkante meter, en als variabele belasting vijfhonderd kilogram per vierkante meter.

## 6.7 VERZEKERING

De eigenaar zal voor zijn werken een verzekering "Alle Bouwplaatsrisico's" afsluiten bij die verzekeringsmaatschappij waar ook de algemene verzekering "Alle Bouwplaatsrisico's" door de promotor werd afgesloten.

---

## 7 TECHNISCHE BESCHRIJVING WOON-WERKUNITS

Deze beschrijving is van toepassing op de volgende eenheden:

- Tondelierlaan 40/001 – 40/101
- Tondelierlaan 40/002 – 40/102

Bij deze eenheden wordt de gelijkvloerse verdieping casco opgeleverd en de eerste verdieping als een afgewerkt appartement. De grens tussen beiden ligt in het trapgat: de randen worden rondom afgewerkt over de hoogte van het vloerpakket. De trap zelf is door de klant te voorzien.

Voor de beschrijving van de gelijkvloerse casco-verdieping wordt verwezen naar het hoofdstuk “technische beschrijving casco’s”. Voor het appartement op de eerste verdieping naar het hoofdstuk “technische beschrijving appartementen”, met evenwel onderstaande afwijkende bepalingen voor deze woon-werkunits:

### 7.1 AANSLUITING VAN DE TECHNIEKEN

In de casco-ruimte zal ter hoogte van de koker waar de diverse leidingen binnen komen het volgende voorzien zijn, om gemeenschappelijk voor de 2 verdiepingen te kunnen dienen:

- Een elektrische hoofdkast. Vanuit deze kast vertrekt een aansluiting naar de kast in het appartement. De klant kan op deze kast een tweede elektrische kast aansluiten, voor de casco-ruimte. Op die manier kan de installatie gekeurd worden voor de voorlopige oplevering. De volgende aansluitingen zijn voorzien:
  - Tondelierlaan 40/001: 3x400V+N; 25A
  - Tondelierlaan 40/002: 3x400V+N; 25A
- Een woningstation met caloriemeting, aangesloten op het warmtenet van EDF Luminus. Vanaf dit station vertrekt het leidingstelsel ten behoeve van de verwarming en het sanitair warm water in het appartement. De klant kan op hetzelfde woningstation parallel eigen collectoren aansluiten voor de verwarming en het sanitair warm water in de casco.
- De stadswateraansluiting en regenwateraansluiting die in de casco binnen komt wordt gesplitst in een een aftakking naar de verschillende aftappunten in het appartement enerzijds en anderzijds een aftakking die voor verdere verdeling in de casco dient.

### 7.2 EPB

De woon-werkeenheden worden als één EPB-geheel beschouwd. De EPB-verslaggever zal een indicatie geven van het E-peil van het afgewerkte appartement op de eerste verdieping. Vermits een aantal maatregelen die de EPB-resultaten beïnvloeden op de gelijkvloerse verdieping door de koper zelf moeten genomen worden (vloerisolatie, technieken, ...) zal de bouwheer een tussentijds EPB-rapport afleveren, met toelichting over de maatregelen die nog door de koper moeten voldaan worden.

Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de verdere EPB-verplichtingen op te nemen.

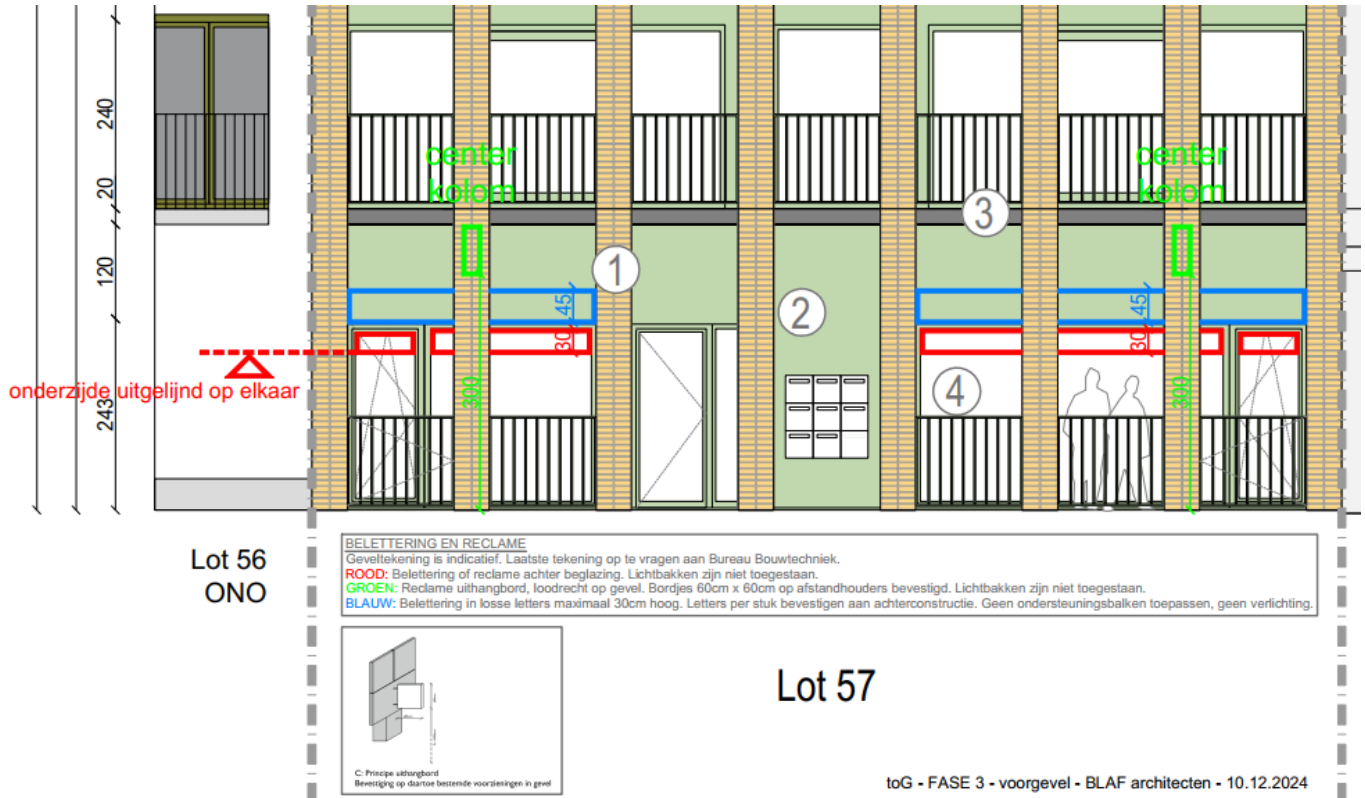
De aangifteplicht wordt dus overgedragen van de bouwheer naar de koper bij verkoop van een casco, in dit geval verbonden aan een appartement. De koper zal zelf een EPB-verslaggever moeten aanstellen om de EPB-aangifte in te dienen. Dit kan dezelfde verslaggever zijn.

De gebouwschil is ontworpen als een kwalitatief uitgangspunt om te voldoen aan de EPB-eisen. De EPB-verslaggever aangesteld door de koper kan de keuzes van de koper betreffende o.a. indeling, technische installaties, ... berekenen om na te gaan of deze voldoen aan de EPB-eisen. Dit gebeurt best voor de uitvoering. De koper zal ook de nodige bewijsstukken voor de EPB-aangifte moeten bewaren en bezorgen aan zijn EPB-verslaggever.

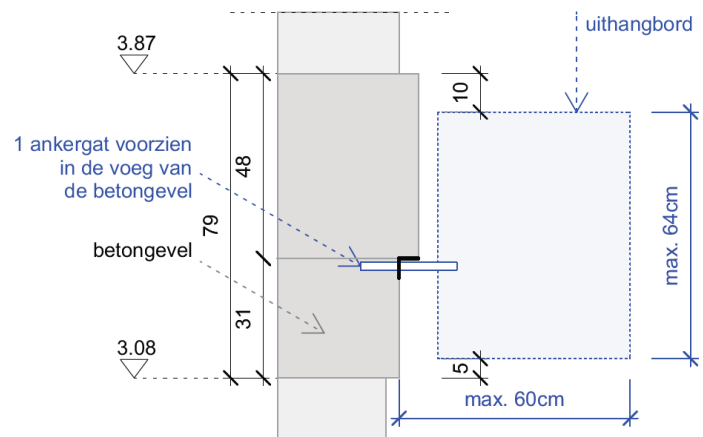
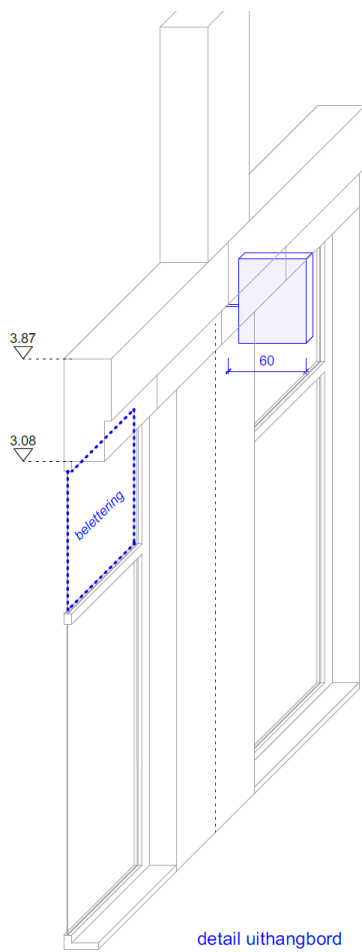
## 8 RECLAME-VOORSCHRIFTEN

In de casco-eenheden zijn economische functies mogelijk, waarbij een commerciële zichtbaarheid wenselijk kan zijn. Om enige harmonie met de eigen architectuur en tussen de gebouwen onderling te bewaren zijn er per lot voorschriften door de architect bepaald.

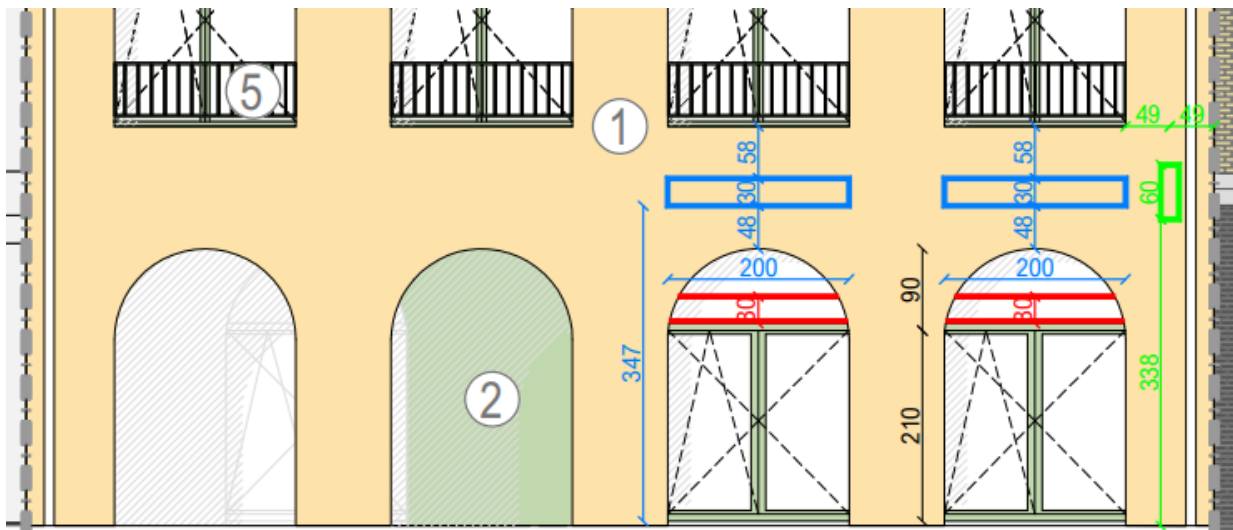
### 8.1 TONDELIERLAAN 40 (LOT 57)



## 8.2 TONDELIERLAAN 38 (LOT 59)



### 8.3 TONDELIERLAAN 36 (LOT 60)



#### BELETTERING EN RECLAME

Geveltekening is indicatief. Laatste tekening op te vragen aan Bureau Bouwtechniek.

**ROOD:** Belettering of reclame achter beglazing. Lichtbakken zijn niet toegestaan.

**GROEN:** Reclame uithangbord, loodrecht op gevel. Bordjes 60cm x 60cm op afstandhouders bevestigd. Lichtbakken zijn niet toegestaan.

**BLAUW:** Belettering in losse letters maximaal 30cm hoog. Letters per stuk bevestigen aan achterconstructie. Geen ondersteuningsbalken toepassen, geen verlichting.



## 8.4 TONDELIERLAAN 32-34 (LOT 61)

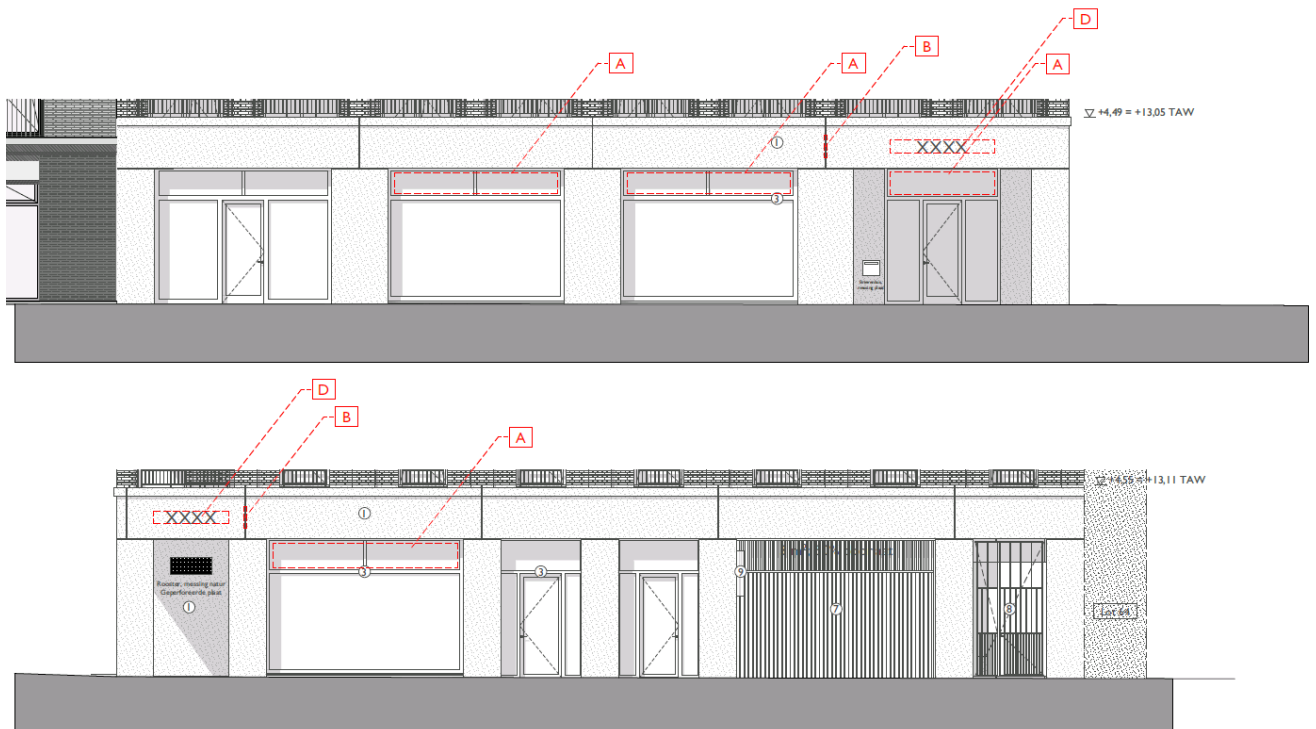


A: belettering of reclame achter beglazing

B: uithangbord volgens regelgeving stad Gent. Maximale uitsprong uit gevel (inclusief bevestiging) 60cm

1. geel metselwerk - ecobrick waalformaat
2. grijs metselwerk - ecobrick waalformaat
3. zwart metselwerk - ecobrick waalformaat
4. prefab architectonisch beton - licht grijs
5. aluminium schrijnwerk - brons geanodiseerd
6. aluminium schrijnwerk - donkerbrons geanodiseerd
7. stalen borstwering met spijltjes - lichtgrau
8. naturel geanodiseerd aluminium
9. hout grijs gelakt

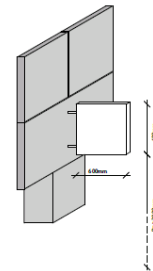
## 8.5 TONDELIERLAAN 28-30 (LOT 63)



### Belettering en reclame

- A: Belettering of reclame achter beglazing
- B: Belettering in losse letters op gesloten paneel. Lichtbakken zijn niet toegestaan
- C: Reclame uithangbord, loodrecht op gevel. Bordjes 60cm x 60cm op afstandhouders bevestigd. Lichtbakken zijn niet toegestaan.
- D: Belettering in losse letters maximaal 30cm hoog, materiaal onbehandeld messing. Letters per stuk bevestigen aan achterconstructie. Geen ondersteuningsbalken toepassen, geen verlichting

Geveltekening is indicatief, definitieve gevels volgens verkoopdocumenten



C: Principe uithangbord  
Bevestiging op daartoe bestemde voorzieningen in gevel

---

## 9 TECHNISCHE BESCHRIJVING PARKEERPLAATSEN

### 9.1 ALGEMEEN

Het betreft open parkeerplaatsen, afgebakend met lijnen en voorzien van een nummer. Er zijn geen LPG-voertuigen toegelaten in de parking.

In de kelder behoren 4 parkeerplaatsen toe aan de gemeenschappelijke delen, exclusief voorbehouden voor deelwagens. Dit geeft de VME of de leden ervan de mogelijkheid om een initiatief op te starten voor het introduceren van deelwagens, ten behoeve van leden van de VME of ook daarbuiten.

### 9.2 ELEKTRISCH LADEN

Elke parkeerplaats kan via centrale voedingskabels aangesloten worden op een gemeenschappelijke kast, speciaal ontwikkeld om alle parkeerplaatsen in de parking te kunnen voorzien van een laadpunt. Deze kast wordt gevoed door een middenspanningscabine met een vermogen van 400 kVA, eveneens ten behoeve van alle gemeenschappelijke installaties in de parking en deelverenigingen. Het verbruik voor de laadpunten wordt met een tussenteller geregistreerd. Het systeem is voorzien van load-balancing om het beschikbare vermogen zo goed mogelijk te kunnen verdelen onder de aangesloten wagens.

Het beheer van de volledige laadinstallatie gebeurt door een derde partij, de zgn. CPO (Charge Point Operator), die eveneens instaat voor de afrekening van de gebruikte stroom. Deze vergoedt op zijn beurt de verbruikte stroom aan de VME.

Klanten kunnen bij aankoop van de parkeerplaats een laadpunt bestellen. Men kan ook later bij de CPO een laadpunt bestellen. De prijs daarvan zal afhankelijk zijn van het aantal laadpunten dat de CPO dan bij één interventie kan plaatsen.

Alle laadpunten moeten compatibel zijn met de centrale gemeenschappelijke laadinfrastructuur en het is niet toegelaten om een laadpunt te koppelen aan een eigen privaatieve huisaansluiting.

---

## 10 ACHTERPAD

### 10.1 ALGEMEEN

Tussen de achtergevel van de gebouwen en de tuin van de toekomstige woningen loopt een achterpad. Dit achterpad behoort tot de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. De bewoners van de toekomstige woningen zullen een recht van doorgang hebben over dat pad en hiervoor een bijdrage betalen aan de VME. Dit recht geldt enkel voor gebruik te voet of met de fiets.

Onder het pad loopt een riolering waarop ook de overloop van de regenwaterputten van de 16 toekomstige woningen (loten 65-80) en Tondelierlaan 26 (lot 64) aangesloten zal worden.

### 10.2 AANLEG

Het pad is aangelegd in klinkers met aan de kant van de gevel plantvakken voor een begroeiing tegen de gevel zodat die een groene wand vormt. Aan de kant van de tuinen zijn zones voorzien om het regenwater te laten infiltreren in de bodem. In afwachting van de afwerking van de tuinen van de aanpalende woningen zal er een tijdelijke omheining geplaatst worden op de perceelsgrens en die tuinen. De definitieve omheining zal bestaan uit de opeenvolging van tuinbergingen voor de woningen en tussenliggende stukken met poortjes naar de tuinen.

### 10.3 TOEGANG

Het pad is afgesloten en dus enkel bedoeld voor de aangelanden en kan men bereiken via de 2 uiteinden:

- Langs een onderdoorgang in het gebouw Tondelierlaan 28, als verbinding naar de Tondelierlaan. Hier is een hekken in de gevel van het gebouw voorzien.
- Aan de achterkant van gebouw Tondelierlaan 50 is een poortje voorzien.

### 10.4 BEHEER

De kosten voor het onderhoud van het pad en de beplanting worden gedurende de eerste 3 jaar na de voorlopige oplevering gedragen door de bouwheer, nadien door de VME.

### 10.5 VERLICHTING

Het pad wordt verlicht door middel van:

- lichtpunten die boven elke deur in de achtergevel van de gebouwen op loten 53-62 toegang geeft tot de fietsbergingen. Deze lampen werken op bewegingssensoren en zijn aangesloten op de elektrische kast van de gemeenschappelijke delen van het desbetreffende gebouw.
- Lichtpunten in de onderdoorgang op lot 63. Deze lampen werken op bewegingssensoren en zijn aangesloten op de elektrische kast van de gemeenschappelijke delen van de parking.

---

## 11 PLANNEN EN MATERIALEN

De technische verkoopplannen die aan de klanten overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. De plannen 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. Het type en aantal van de technische voorzieningen zoals afgebeeld op de technische verkoopsplannen is bindend en primeert boven de aantallen in dit verkoopslastenboek, die als een minimum gelden.

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 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, faling 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.

---

## 12 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 technische kokers of de dragende structuur van het gebouw vereist. Uiteraard moet dit ook toegelaten zijn volgens de brandregelgeving.
- Wijziging van de indeling van het appartement door het verplaatsen van wanden en/of deuren, in zoverre dit geen wijziging van technische kokers of de dragende structuur van het gebouw vereist.
- Keuze van de tegels, te bespreken in de toonzaal van Ri.pa Belgium.
- Mogelijkheid om tegels te vervangen door parket, te kiezen in de toonzaal aangeduid door de Bouwheer
- Keuze van andere sanitaire toestellen, bij de toonzaal van Van Marcke.
- Wijziging van de positie en het type van sanitaire toestellen en de keuken, in zoverre de afstand tot de technische kokers dit toelaat. De koper kan de opstelling en toestellen in de toonzaal van de leverancier wijzigen, mits dit nog in de uitvoeringsplanning past en mits opleg van het verschil in handelswaarde en eventuele bijkomende plaatsingskosten.
- Wijzigen van de keukenopstelling, -afwerking en -toestellen, bij de toonzaal van Levasan.
- Plaatsen van ander maatmeubilair dan de keuken, doch enkel door de keukenleverancier Levasan.
- 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.
- Het volledig laten schilderen van het appartement
- Plaatsen van een binnentrap in de woon/werkeenheden
- Plaatsen van een laadpunt bij een parkeerplaats
- Plaatsen van een stopcontact in de berging

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 van de bouwwerken veroorzaken.

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 verrekeringen 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 uitvoering van de werken

- 
- 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.

De koper kan geen budgetten verschuiven tussen verschillende loten (keukens, tegels, sanitaire toestellen, gewijzigde indeling, ...). Minwaarden worden bijgevolg niet terugbetaald.. Enkel wanneer de koper parket kiest in plaats van tegels, kan het budget voor de tegels daarvoor aangewend worden.

## 13 OPLEVERING

De privatieven en gemeenschappelijke 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.

## 14 ALGEMENE VOORWAARDEN

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