

VERKOOPLASTENBOEK

De Gendarmerie

Volume A (renovatie + annex nieuwbouw)
Vaartstraat 4
6 appartementen



VERKOOPSLASTENBOEK**Appartementen**

A1 : Vaartstraat 4 / 0101
A2 : Vaartstraat 4 / 0102
A3 : Vaartstraat 4 / 0103
A4 : Vaartstraat 4 / 0201
A5 : Vaartstraat 4 / 0302
A6 : Vaartstraat 4 / 0301

BOUWHEER - PROMOTOR**HECTAAR nv**

Westlaan 120, 8800 Roeselare
www.hectaar.be

**HECTAAR****ARCHITECT****Architecten Groep III bv**

Zeepziederijstraat 8, 8200 Brugge
www.groep3.be

ARCHITECTEN
GROEP III

INGENIEUR STABILITEIT**Stabitec bv**

Gulden-Vlieslaan 31a, 8000 Brugge
www.stabitec.be

EPB VERSLAGGEVING / VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE**Feys bv**

Professor Dewulfstraat 188, 8970 Poperinge
www.feysbv.be

Inhoudsopgave

VERKOOPSLASTENBOEK	2
0. ALGEMEEN	6
0.1. BESCHRIJVING	6
KELDER	6
GELIJKVLOERS	6
VERDIEPINGEN	6
0.2. DOCUMENTEN	6
1. DE RUWBOUW.....	7
1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN.....	7
1.1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS.....	7
1.1.2. DIVERSE AANSLUITINGEN.....	7
1.2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING	7
1.3. DRAAGSTRUCTUUR	8
1.3.1. STABILITEITSSTUDIE	8
1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN	8
1.5. GEVELAFWERKING	8
1.6. DAKAFWERKING	9
1.6.1. PLATTE DAKEN.....	9
1.6.2. GROENDAKEN	9
1.6.3. HELLENDE DAKEN.....	9
1.7. VERHARDING EN TERRASSEN	9
1.8. ISOLATIE.....	10
1.8.1. VOCHTBARRIÈRE	10
1.8.2. THERMISCHE ISOLATIE	10
1.8.3. AKOESTISCHE ISOLATIE.....	10
1.9. DORPELS.....	10
1.10. BUITENSCHRIJNWERK	11
1.10.1. BUITENSCHRIJNWERK	11
1.10.2. SLUITWERK	11
1.11. RIOLERING	11
2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	13
2.1. INKOMZONE.....	13

2.2. TRAPPENHAL	13
2.3. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE	13
2.4. BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS / OP AFDEK KELDER)	13
2.5. FIETSEN- & AFVALBERGING	14
2.6. PLEISTERWERKEN	14
2.7. VLOERBEKLEDING	14
2.7.1. VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS	14
2.8. ELEKTRICITEIT	14
2.8.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	15
2.9. VIDEOFONIE	16
2.10. LIFTEN	16
2.10.1. Personenlift	16
2.10.2. Autolift	16
2.11. BRANDBEVEILIGING	16
2.12. SCHILDERWERKEN	17
2.12.1. BINNENSCHILDERWERKEN	17
3. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	18
3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING	18
3.2. WANDBETEGELING	18
3.3. VLOERBEKLEDING	18
3.3.1. TEGELVLOEREN	18
3.3.2. PLINTEN	18
3.3.3. VENSTERTABLETTEN	18
3.4. BINNENSCHRIJNWERK	19
3.4.1. BINNENSCHRIJNWERK	19
3.4.2. SLUITWERK.....	19
3.5. KEUKEN	19
3.6. SANITAIR	19
3.6.1. AFVOERLEIDINGEN	20
3.6.2. LEIDINGEN VOOR WARM EN KOUD WATER.....	20
3.6.3. WARM WATER PRODUCTIE	20
3.6.4. KOUD WATER	20
3.6.5. HEMELWATER	20
3.6.6. SANITAIRE TOESTELLEN	20

3.7. ELEKTRICITEIT	21
3.7.1. APPARTEMENTEN A1	21
3.7.2. APPARTEMENTEN A2	22
3.7.3. APPARTEMENTEN A3	23
3.7.4. APPARTEMENTEN A4	23
3.7.5. APPARTEMENTEN A5	24
3.7.6. APPARTEMENTEN A6	25
3.8. VENTILATIE	25
3.9. VIDEOFONIE	26
3.10. VERWARMING	26
3.11. SCHILDERWERKEN	26
3.11.1. BINNENSCHILDERWERKEN	26
3.12. OPLEVERING	27
4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN	28
4.1. PRINCIPE	28
4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING	28
4.3. WIJZIGINGEN	28
4.4. MATERIALEN.....	29
4.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN	29
4.6. DIVERSE	29

0. ALGEMEEN

0.1. BESCHRIJVING

ALGEMEEN

- Overdekte inkomzone met brievenbussen, videofoon en beglaasde voordeur met elektrisch slot;
- Gemeenschappelijke hal met personenlift, betonnen trappen naar bovenliggende verdiepingen én toegang tot de keldertrap;
- Oprit naar één andersvaliden parkeerplaats en achterliggende binnentuin;
- Fietsen- en afvalberging als deel van binnentuin;
- Ondergrondse kelderverdieping met privatieve bergingen, tellerlokalen voor water/elektriciteit en doorsteek naar de nieuwe parkeergarage met tweede circulatiekern (trap + lift) en autolift;
- Op de site bevinden zich 26 parkeerplaatsen in totaliteit waarvan twee andersvalidenparkeerplaatsen.

KELDER

- Circulatiekernen met keldertrap en personenlift;
- Privatieve bergingen;
- Tellerlokalen (elektriciteit / water);
- Poetsberging;
- Connectie naar nieuwe kelder met autostaanplaatsen, tweede circulatiekern en autolift;
- 25 parkeerplaatsen waarvan één andersvalidenparkeerplaats

GELIJKVLOERS

- Omgevingsaanleg met gemeenschappelijk binnenplein, fietsen- & afvalberging en één andersvalidenparkeerplaats;
- Drie handels- / kantoorruimtes gekoppeld aan de gemeenschappelijke hal;

VERDIEPINGEN

- Via de trappen en personenlift bereikt men naast de twee kelderverdiepingen ook alle andere niveaus;
- Niveau 1 : 1 appartement met privaat terras;
- Niveau 2 : 2 appartementen met privaat terras;
- Niveau 3 : 1 appartement met privaat terras;
- Niveau 4 : 2 appartementen met privaat terras;

0.2. DOCUMENTEN

ARCHITECTUUR, STABILITEIT EN EPB

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door **Architecten Groep III bv** uit Brugge, volgens de stabiliteitsstudie, opgemaakt door **Stabitec bv** en volgens de EPB verslaggever **Feys bv**. De bouwheer-promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van boven vernoemde architect en studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en/of ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek of techniek of vereist door de administratie.

1. DE RUWBOUW

1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

De appartementen worden opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

1.1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer-promotor zorgt – op zijn kosten – voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Brugge en haar onderhoud valt volledig ten laste van de bouwheer-promotor gedurende de ganse tijd van de aanneming. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer-promotor.

De veiligheidscoördinatie is eveneens voorzien, waarvoor Feys bv werd aangesteld als veiligheidscoördinator.

1.1.2. DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige en definitieve aansluitingen op riolering, water, elektriciteit, radio/TV-distributie en telefoon worden aangevraagd bij de respectievelijke maatschappijen door de bouwheer-promotor en vallen ten laste van de koper. Het aangaan van de nodige afnamecontracten valt volledig ten laste van de koper.

1.2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING

De uitgravingen voor de nieuwe ondergrondse kelderverdiepingen en de (structurele) impact op de fundering door de planwijzigingen en uitbreidingen in de renovatie zijn afgestemd op de nodige sonderingen, bodemonderzoeken én conform de richtlijnen en stabiliteitsstudie van de aangestelde stabiliteitsingenieur. Vergunningen voor de bemaling in de gesloten bouwput zijn voor rekening van de bouwheer-promotor.

De uitgravingen voor funderingen op staal zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn inbegrepen:

- Alle (structurele) ingrepen ifv de realisatie van de kelder;
- Alle (structurele) ingrepen ifv de stabiliteit van de bestaande kelder in de renovatie;
- Alle uitgravingen in het algemeen;
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk indien noodzakelijk;
- De wederaanvullingen na uitgravingen waar nodig;
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz. .

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit op basis van de nodige sonderingen, de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen en in overleg met bouwheer-promotor en architect. De uitgravingen dienen behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen.

1.3. DRAAGSTRUCTUUR

De bestaande vloerplaten in het gebouw uit gewelven (boven de bestaande kelder) en houten draagvloeren worden allen verwijderd en vervangen door nieuwe betonnen vloerplaten. De structuur van de wanden is opgetrokken in traditioneel metselwerk en wordt aangepast waar nodig. De bestaande dakstructuur in hout wordt ter plaatse nagekeken en afgestemd op de aangepaste dakvorm. Waar nodig wordt de structuur (deels) verwijderd en vernieuwd.

De aanpassingswerken aan de draagstructuur worden uitgevoerd in traditionele materialen volgens de regels der kunst, volgens de studies van het ingenieursbureau stabiliteit en conform de Belgische normen. De structuur wordt opgebouwd uit dragende wanden (in metselwerk of ter plaatse gestort beton) en betonnen vloerplaten in gewapend beton (volle gewapende betonplaten, predallen, gewelven, potten en balken). De structuur van de woning scheidende wanden, de vloerplaten, het trappenhuis en de liftkoker voldoet aan de geldende brandeisen. De (samengestelde) gevels bestaan uit traditioneel gevelmetselwerk of steenstrips met hetzelfde uitzicht als het bestaande gebouw, architectonisch beton, blauwe hardsteen (sier)elementen en gevelplaatwerk. Deze zijn voorzien van een hoogwaardige spouwisolatie waar nodig. Stalen liggers en portieken worden uitgevoerd volgens de dimensionering door ingenieur stabiliteit en met de nodige aandacht naar thermische en brandwerende eigenschappen.

1.3.1. STABILITEITSSTUDIE

De betonstudie wordt toevertrouwd aan **Stabitec bv** (stabiliteitsingenieur) en wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en normeringen.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen kunnen veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de kelderwanden en -vloeren, de funderingsplaten/ -balken/ -palen, de trapsledes en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN

Niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in :

- traditioneel metselwerk (dikte 9,14 of 19cm) met pleisterwerk afwerking
- gipsblokken met pleister afwerking
- metalstud-wand met afwerking in gipskartonplaten

1.5. GEVELAFWERKING

De buitenmuren van de bestaande constructie zijn opgevat als massieve muren, die zowel de gevelafwerking als de dragende functie op zich nemen. Aan de binnenzijde worden deze delen geïsoleerd om het comfort te verhogen. De nieuwe delen zijn opgevat in een spouwmuurconstructie. De binnenzijde van de spouwmuur wordt uitgevoerd in snelbouw bakstenen of beton. De buitenmuur wordt deels afgewerkt met baksteen gevelmetselwerk (aansluitend op bestaand rood/oranje metselwerk) en deels met vezelcement gevelbeplating. Op diverse plaatsen worden betonnen elementen en terrassen in architectonisch beton ingewerkt in de gevel.

Kleur van de gevelmaterialen is vastgelegd bij vergunningsaanvraag:

- Rode/ lichtbruine gevelsteen zo dicht mogelijk aanleunend op bestaand gevelmetselwerk
- Natuursteen gevelelementen conform het uitzicht van de reeds aanwezige elementen op de bestaande gevel
- Lichtgrijze gevelbeplating
- Witte betonterrassen en witte betonnen sierelementen
- Terrassen langs de Sint-Pieterskaai afgewerkt met gevelmetselwerk of steenstrips

- met hetzelfde uitzicht als het bestaande gebouw
- Glazen balustrades aan terrassen
- Rood/oranje gegolfde dakpannen (bestaande dakpannen, aangevuld met nieuwe zo dicht mogelijk aanleunend bij bestaande dakpannen)
- Rood gelakt houten buitenschrijnwerk met witte detaillering bij het bestaande volume
- Zwart aluminium buitenschrijnwerk bij uitbreidingen van renovatie
- Donkergrijze leien aan wachtgevel

1.6. DAKAFWERKING

Alle platte dakafwerkingen vertonen voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

1.6.1. PLATTE DAKEN

De platte daken boven binnenruimtes worden afgedekt met een damp scherm, waarna deze geïsoleerd worden met performante thermische isolatie (conform eisen EPB). De waterdichte afwerkingslaag hierboven wordt uitgevoerd in een hoogwaardige bitumen dakdichting.

1.6.2. GROENDAKEN

Het groendak boven de nieuwe ondergrondse parkeergarage zal vormgegeven worden door een landschapsarchitect. Drie bomen worden ook ingepland op het binnengebied. Het plan met beplanting en verharding dient nog voorgelegd te worden aan Groendienst Brugge en is bijgevolg nog niet definitief.

Bij deze platte daken wordt er gebruik gemaakt van een tweelaagse, wortelwerende dakverdichting in EPDM. Boven het volledige pakket dakdichting (incl. damp scherm) kan de groene binnentuin voorzien worden met de nodige drainage, filterdoek en substraatlaag. De stabiliteitsstudie van de onderliggende parkeerkelder wordt afgestemd op het plan van de landschapsarchitect.

1.6.3. HELLENDE DAKEN

De hellende daken worden boven de houten structuur afgewerkt met een onderdak (onderdakfolie). Vervolgens worden de tengellatten en pannellatten geplaatst, waarna de oranje/ rode gegolfde dakpannen op het dak kunnen geplaatst worden. Boven verwarmde ruimtes wordt de structuur opgevuld met minerale wol, conform eisen EPB. Een damp scherm tegen de onderzijde van de structuur fixeert de isolatie en zorgt voor de luchtdichtheid.

1.7. VERHARDING EN TERRASSEN

De verharding op het gemeenschappelijke binnenplein wordt uitgevoerd in terrastegels of klinkers, keuze door bouwheer-promotor en architect. De inrit naar de autolift wordt uitgevoerd in grijze betonklinkers, keuze door bouwheer-promotor en architect.

Terrassen op het maaiveld worden uitgevoerd in keramische terrastegels, volgens keuze bouwheer-promotor en architect.

De terrassen boven het maaiveldniveau (onder meer de witte prefabbeton terrassen) worden bedekt met keramische terrastegels op tegel dragers, volgens keuze van bouwheer-promotor en architect. De afwatering van elk terras gebeurt via de waterafvoer van het gebouw. De balustrades worden voorzien in glas, cfr. plannen.

Op de private terrassen worden verlichtingsarmaturen voorzien volgens de keuze bouwheer-promotor en architect.

1.8. ISOLATIE

1.8.1. VOCHTBARRIÈRE

Overall waar nodig zal een EPDM, bitumen, DPC of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden. De toegang naar de terrassen zal met voldoende opstand gebeuren, waardoor waterinfiltratie in het appartement via het terras wordt vermeden. De opstap tussen binnen- en buitenruimte wordt beperkt.

De buitenverharding op niveau gelijkvloers zal met een beperkte opstand gebeuren, zodoende de toegankelijkheid van het gebouw gewaarborgd blijft.

1.8.2. THERMISCHE ISOLATIE

De thermische isolatie wordt uitgevoerd conform de EPB regelgeving van toepassing bij het aanvragen van de omgevingsvergunning:

- Vloeren tussen de verdiepingen: het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie, cfr. architectuurplannen
 - Op de vloerplaat gelijkvloers;
 - Op de vloerplaat boven frequent onverwarmde ruimtes;
 - Waar nodig om te voldoen aan de geldende EPB-eisen.
- Buitenmuren: Het bestaande gebouw wordt aan de binnenzijde van de buitenwanden geïsoleerd met minerale wol of gelijkwaardig. Nieuwe geveldelen die opgevat zijn als spouwmuren worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met polyurethaanisolatie, rotswol of gelijkwaardig, cfr. EPB.
- Platte daken: Platte daken worden geïsoleerd d.m.v. polyurethaanisolatie, PUR, PIR of gelijkwaardig, cfr. EPB.

Vanaf het ontwerp tot de oplevering wordt het gebouw gecontroleerd door een EPB deskundige. Het werken volgens deze EPB-regelgeving is verplicht en zorgt ervoor dat alle buitenmuren, daken, vloeren en ramen voorzien worden van voldoende thermisch isolatie en voldoen aan de opgelegde isolatiewaardes (U-waardes).

Tijdens het bouwen wordt er aandacht besteed aan luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een Energiecertificaat uitgereikt, dat wordt opgemaakt door de EPB deskundige.

De woningscheidende muren worden thermisch en akoestisch geïsoleerd, in overeenstemming met de huidige regelgeving.

1.8.3. AKOESTISCHE ISOLATIE

De dek- of chapevloeren op de verdiepingen (incl. boven kelderverdiepingen) worden geplaatst volgens het principe van de “zwevende deklaag”.

Een uitvullingslaag wordt geplaatst als uitvulling en egalisatie van de vloerleidingen. Waar nodig wordt vervolgens de nodige isolatie geplaatst. Hierop wordt een akoestische isolatiemembraan aangebracht. Daarna wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerverwarming en vloerbekleding. In de spouw van de ontdubbelde wanden tussen de appartementen/ handelsruimtes, liftkokers en traphallen wordt er akoestische isolatie geplaatst.

De appartementen worden opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een normaal akoestisch comfort te verzekeren.

1.9. DORPELS

De raam- en deurdorpels/ gevelplinten/ sierelementen zijn vervaardigd uit natuursteen (blauwe hardsteen). Uitzicht, structuur en profilering worden afgestemd op de bestaande elementen van het bestaand gebouw en worden bepaald door de bouwheer-promotor en architect.

Alle dorpels bij gevels met gevelbeplating afwerking op de verdiepingen boven het gelijkvloers zijn ofwel deel van de prefab beton terrassen ofwel aluminium dorpels. De dorpels op de gelijkvloerse

bouwlaag worden ook hier in blauwe hardsteen voorzien.

1.10. BUITENSCHRIJNWERK

1.10.1. BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenramen en -deuren in de bestaande gevels worden vervangen door nieuw houten schrijnwerk volgens Brugse profilering. Aan de binnenzijde worden de houten ramen van een witte grondlaag voorzien. De dienst Monumentenzorg & Erfgoedzaken (DME) van Brugge heeft de eindbeslissing omtrent het kleurenpalet (rode kleur) en de detaillering van het buitenschrijnwerk. Het overige buitenschrijnwerk langs de Sint-Pieterskaai of geflankeerd door plaatwerk gevelafwerking, wordt vervaardigd uit zwarte aluminium profielen.

De profielen zijn afgestemd op de grootte van de deur-/ raamgehelen en de afmetingen/ het gewicht van de invulling (glas of vulpanelen). De profielen zijn voorzien van de nodige thermische onderbrekingen, zodoende de EPB-eisen worden gehaald en koudebruggen worden vermeden. Alle beglaasde delen bestaan minstens uit dubbele beglazing, conform de EPB-eisen.

De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Aangezien een mechanisch ventilatiesysteem met gestuurde aan- en afvoer (systeem D) wordt voorzien in iedere individuele entiteit, dienen er geen ventilatieroosters in het buitenschrijnwerk te worden voorzien. Norm valbeveiliging wordt gerespecteerd.

1.10.2. SLUITWERK

De beglaasde inkomdeur naar de gemeenschappelijke trappenhal is voorzien van een elektrisch slot dat bediend kan worden vanuit alle entiteiten. Alle aluminium buitendeuren worden voorzien van een siertrekker in gemoffeld aluminium volgens aanduiding en keuze bouwheer-promotor en architect. Houten buitendeuren worden eveneens voorzien van de nodige krukken, conform bestaande detaillering en keuze bouwheer-promotor en architect in samenspraak met DME.

1.11. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd conform de stedelijke bepalingen en is opgesplitst tussen sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel. Ze wordt via de nodige rioleringsputten aangesloten op de straatriolering.

De regenwaterafvoeren worden respectievelijk uitgevoerd in hard polyethyleen met aangepaste diameter, afgestemd op het aangesloten dakoppervlak. De afvoerbuizen worden ingewerkt in de samengestelde buitenmuren of technische kokers. De afvoerbuizen van de sanitaire installatie in het gebouw zijn ook kunststofbuizen uit HPE (of gelijkwaardig).

De leidingen vertonen voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een goede lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Verschillende afvoerbuizen verlopen zichtbaar in de kelder tegen het plafond. De overige afvoerbuizen en riolering verlopen in volle grond (bovenop de kelder) en worden uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie.

Er worden twee gemeenschappelijke septische putten en één regenwaterput voorzien. Alle toiletten van de appartementen worden aangesloten op de regenwaterput met een geïnstalleerd recuperatiesysteem, waardoor iedere entiteit hemelwater zal kunnen recupereren. Ook de kraan in de poetsberging en het buitenkraantje bij de fietsenstalling wordt aangesloten op de regenwaterput. De regenwaterput kan handmatig bijgevuld worden met stadwater (gemeenschappelijke teller).

De rioleringsputten maken deel uit van de ondergrondse structuur van de nieuwe kelder. Het nodige buffervolume is voorzien tussen de overloop van de regenwaterput en de aansluiting op de openbare riolering. Onder meer de hemelwaterafvoeren van de terrassen worden direct aangesloten op de bufferput, aangezien deze niet mogen aangesloten worden op de regenwaterputten. De gescheiden private riolering mondt finaal uit in de openbare riolering, conform de stedelijke verordeningen.

De keuring van het private riolerings-/ afvoerstelsel valt ten laste van de bouwheer-promotor.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect. De nodige pictogrammen en brandbestrijdingsmiddelen conform de wetgeving en plaatselijke brandweervoorschriften zijn voorzien.

2.1. INKOMZONE

Overdekte inkomzone (buiten) naar inkomdeur.

Deur geheel met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.

Videfooninstallatie met appartementsnummering én brievenbus geheel voorzien aan inkomdeur.

De inkomdeur is in veiligheidsglas.

Toegang tot poort autolift via inkomzone nieuwbouwwolume.

Buitenmuren: lichtgrijs gevelbeplating

Plafond: luifel in wit architectonisch beton met verlichting gestuurd door bewegingsdetectoren, keuze door bouwheer-promotor en architect.

2.2. TRAPPENHAL

Gemeenschappelijke trappenhal van de drie handels-/ kantoorruimtes en de zes appartementen met trappenkern, personenlift en toegang tot keldertrap. De trappenhal is natuurlijk verlicht door de beglaasde inkomdeur en enkele raamopeningen op verschillende verdiepingen. Aan de buitendeur is een ingewerkte vloermat voorzien.

De inkomhal en de bordessen (tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren) worden bekleed met keramische tegelbevloering naar keuze bouwheer-promotor en architect.

De gemeenschappelijke muren en plafonds worden geschilderd in een kleur volgens de keuze van de bouwheer-promotor en architect. De toegangsdeuren van de appartementen en handels-/ kantoorruimtes worden in dezelfde kleur geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke gang en allen voorzien van een uniforme deurknop volgens keuze bouwheer-promotor en architect. Alle andere deuren in de gemene delen worden volledig geschilderd volgens de keuze van de bouwheer-promotor en architect. De inkomdeuren van de appartementen en van de handels-/ kantoorruimtes worden allen voorzien van een deurspion.

Het (verlaagd) plafond en de wanden in de trappenhal worden voorzien van de nodige verlichting met sturing via bewegingsdetectoren, naar keuze bouwheer-promotor en architect. Trapleuningen in metaal, inox of aluminium gemoffeld volgens keuze bouwheer-promotor en architect. In de trappenhal op elk niveau wordt een stopcontact voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

2.3. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

De kelder onder het bestaande gebouw is bereikbaar via de personenlift en de keldertrap. Deze kelder is voorzien van een nieuwe vloer in gepolierd beton. De bestaande kelderwanden worden opnieuw gecementeerd tegen eventuele vochtinfiltratie. De wanden worden niet voorzien van een verdere afwerkingslaag. Via de personenlift of de keldertrap is ook de nieuwe kelder bereikbaar. Deze nieuwe kelder is voorzien van een vloer in gepolierd beton, kolommen in zichtbeton en wanden in ter plaatse gestort zichtbeton of betonsteen metselwerk. De wanden worden niet voorzien van een verdere afwerkingslaag.

2.4. BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS / OP AFDEK KELDER)

De aanleg van de verhardingen en beplantingen rondom het gebouw zijn ten laste van de bouwheer-

promotor. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in de basisakte.

2.5. FIETSEN- & AFVALBERGING

De overdekte fietsen- & afvalberging bevat voldoende ruimte om fietsen te stallen en afval te bergen. Er is een gemeenschappelijke inrit voorzien vanaf de Vaartstraat via het binnenplein naar de fietsen- & afvalberging.

De berging heeft een plat dak in EPDM alternatief. De gevel en de toegangsdeuren worden vervaardigd uit kwalitatieve materialen. De gevelafwerking wordt voorzien in houten latwerk met open voegen om de gevel semi-transparant te houden en natuurlijke ventilatie te verzekeren.

Bij de gemeenschappelijke inrit naar het binnenplein zijn ook bijkomend enkele niet-overdekte fietsenstallingen voorzien naast de andersvaliden parkeerplaats.

2.6. PLEISTERWERKEN

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Op de plafonds wordt een pleister aangebracht. De (verlaagde) plafonds worden afgewerkt in gipskartonplaten, waarbij de bevestigingspunten en naden worden uitgevlakt. De binnenkant van nieuwe buitenmuren en alle overige binnenmuren worden voorzien van een afwerking in pleister. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. De muren van het trappenhuis worden afgewerkt met pleisterwerk en geschilderd opgeleverd. Wand en plafonds in ondergrondse bouwlagen worden niet voorzien van pleisterwerk, noch schilderwerk.

2.7. VLOERBEKLEDING

De vloeren in gemeenschappelijke ruimtes (inkom, trappenhuis,...) worden voorzien van een effen chape, waarop de keramische vloertegels worden verlijmd. Bijpassende plinten worden vervolgens tegen de wand geplaatst. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB.

De keuze van de bevoering voor deze gemeenschappelijke zones gebeurt door bouwheer-promotor en architect.

2.7.1. VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS

In voorkomend geval zijn de binnenraamtabletten in de gemeenschappelijke ruimtes naar keuze bouwheer-promotor en architect.

2.8. ELEKTRICITEIT

ALGEMEEN

Aard van de stroom in de algemene delen is 3x400 Volt.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en beantwoordt aan de voorschriften van het AREI. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet aparte elektriciteitsmeters voor de gemeenschappelijke delen, elk individueel appartement en iedere handels-/ kantoorruimte. Deze worden samen met de brandschakelaar gegroepeerd geplaatst in het tellerlokaal elektriciteit (bestaande kelder). Een aparte elektriciteitsmeter voor de ondergrondse parkeergarage met autolift is ook voorzien en opgesteld bij de overige meters van het nieuwbouwwolume.

De individuele verdeelborden met automaten en differentieel schakelaars worden in de berging van elk appartement apart geplaatst.

De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design. In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met bewegingsdetectoren.

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen zal uitgevoerd worden naar keuze van de bouwheer-promotor en architect. De nodige noodverlichting en branddetectie wordt voorzien conform de geldende normen en eisen van de brandweer.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

2.8.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De installatie is in opbouw in de (ondergrondse) lokalen die niet gepleisterd worden. In alle andere situaties wordt de installatie ingewerkt. Waar mogelijk verlopen de leidingen boven de bovenliggende betonplaat, waardoor het verloop in opbouw tegen het plafond maximaal wordt beperkt.

Bovengrondse bouwlagen

- Inkomzone (buiten)
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
 - 1 bedieningsbord voor de videfooninstallatie
- Trappenhal
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
 - 1 stopcontact met aarding per niveau

Ondergrondse bouwlagen

- Keldertrap en liftsas
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
- Bestaande kelder
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
- Tellerlokalen (elektriciteit/ water)
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar per tellerlokaal
 - 1 stopcontact per tellerlokaal
 - 10 elektriciteitsmeters
 - > 6 appartementen
 - > 3 handels-/ kantoorruimtes
 - > 1 gemene delen volume A
 - 1 brandschakelaar
 - Aansluiting distributie / TV / telefonie / internet
 - Brandcentrale
- Poetsberging
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar
- Private bergingen
 - 1 lichtpunt per berging
 - 1 stopcontact per berging
- Parkeergarage (nieuwbouw kelder)
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars

Buitenruimte

- Fietsenstalling
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaar
- Afvalsorteerzone
 - Lichtpunt met bewegingsschakelaar
- Binnenplein
 - Lichtpunten met bewegingsschakelaars
 - Lichtpunten met astroklok
 - 2 waterdichte stopcontacten

2.9. VIDEOFONIE

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen.

De kleurenvidefoon en parlofoon met drukknoppen en naam bordjes wordt decoratief ingewerkt in het brievenbusgeheel aan de overdekte inkomzone van het gebouw.

2.10. LIFTEN

2.10.1. Personenlift

De lift bedient alle bovengrondse en ondergrondse verdiepingen. De liften worden uitgerust van alarm- en telefooninstallatie conform de huidige richtlijnen. De vloer heeft dezelfde bekleding als de bovengrondse overlopen in de trappenhal.

Technische kenmerken:

- Elektromechanische lift voor personen
- Nuttige last: 630 kg (= gewicht 8 personen);
- Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing);
- Liftdeuren: telescopische automatische schuifdeuren;
- Liftkooi: plafond met ingewerkte verlichting, muurbekleding met spiegel en handgreep, kleuren te bepalen door de bouwheer-promotor en architect.

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend keuringsorganisme.

2.10.2. Autolift

De autolift met open platform verbindt het straatniveau aan de Vaartstraat met het niveau van de nieuwe ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage bevindt zich onder het nieuwbouwwolume langs de Vaartstraat en onder het binnenplein, maar is ook via de circulatiekern van het renovatiedeel vlot bereikbaar.

Zowel op straatniveau als op kelderniveau wordt een sectionale poort geplaatst die bediend kunnen worden met een afstandsbediening. Per parkeerplaats wordt één individuele afstandsbediening voorzien. Via rood en groen licht signalisatie wordt de toegankelijkheid en toestand van de lift eenvoudig verduidelijkt. De lift wordt uitgerust met de nodige veiligheden en alarm- en telefooninstallatie, conform de huidige richtlijnen. De vloerplaat wordt vervaardigd uit een aluminium beplating met profiel om de nodige slipvastheid te verzekeren. Er wordt verlichting met bewegingsdetector voorzien ter hoogte van de overdekte inkomzone en in de overdekte parking. Ook in de schacht van de autolift zelf wordt de nodige verlichting voorzien.

Technische kenmerken:

- Hydraulische lift voor wagens
- Totaal hefvermogen: 4000 kg
- Nuttige breedte liftkooi: 2600 mm
- Heftijd: ± 30 sec (snelheid = 0,15 m/s)

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend keuringsorganisme.

2.11. BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, rookdetectors, drukknoppen, sirenes, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de vluchtroutes (trapzalen, gangen, ondergrondse parkeergarage) is noodverlichting voorzien volgens de geldende normeringen. Ook zijn er in de traphallen rookkoepels voorzien die te bedienen zijn op het gelijkvloers door de brandweer.

2.12. SCHILDERWERKEN

2.12.1. BINNENSCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke delen (uitgezonderd buitenruimtes, bergingen en ondergrondse ruimtes) worden met schilderwerk afgewerkt. De muren worden stofvrij gemaakt en opgewreven, daarna wordt een hechtingslaag aangebracht op muren en plafonds om vervolgens af te werken met één afwerkingslaag. Kleur wordt bepaald door bouwheer-promotor en architect.

3. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Op de plafonds wordt een pleister aangebracht. De verlaagde plafonds worden afgewerkt in gipskartonplaten, waarbij de bevestigingspunten en naden worden uitgevlakt. Alle buitenmuren en woningscheidende wanden van de wooneenheden in het bestaande gebouw worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand die afgewerkt wordt met gipskartonplaten. Naden en bevestigingspunten worden hierbij uitgevlakt. De binnenkant van nieuwe buitenmuren en alle overige binnenmuren worden voorzien van een afwerking in pleister. Plamuren en bijwerken van oneffenheden in het pleisterwerk zijn ten lasten van de koper. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB. Een cementering is voorzien achter alle zones met wandbetegeling.

De verticale buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.

3.2. WANDBETEGELING

De muurtegels zijn keramische (faïence)tegels geplaatst in kruisverband, met verglaasd oppervlak. Er is een vrije keuze van keramische (faïence)tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² (btw exclusief). De voegen worden uitgevoerd in cementgrijze of witte kleur.

In de badkamer worden wandtegels op een dichtingsmembraan verlijmd op de wanden rondom het bad of de douche tot op plafondhoogte.

3.3. VLOERBEKLEDING

3.3.1. TEGELVLOEREN

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape, waarop de keramische vloertegels worden verlijmd. Bijpassende plinten worden vervolgens tegen de wand geplaatst. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van het WTCB.

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de uitvoerder: keramische tegelvloer voorzien met handelswaarde van 40,00 €/m² (btw exclusief).

De afmeting van de inbegrepen tegel is 60x60cm, de klant kan de keuze maken om af te wijken van dit formaat, eventuele meerprijzen (tegel, plaatsing,...) verbonden aan een ander formaat zijn ten laste van de koper. De vloeren worden orthogonaal geplaatst met voegbreedte ca. 3 mm en voegen in cementgrijze of witte kleur.

Er is een vrije keuze van vloeren bij een leverancier door de bouwheer-promotor aangeduid, in zover deze nog niet geplaatst of besteld zijn. De verrekening in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

3.3.2. PLINTEN

In de badkamers sluiten de voorziene wandtegels onmiddellijk aan op de vloerbetegeling.

Bij keramische vloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer uit het voorziene pakket.

3.3.3. VENSTERTABLETTEN

In voorkomend geval zijn de binnenraamtabletten uit natuursteen met een dikte van 2 cm, HW

€200/m² excl. BTW.

3.4. BINNENSCHRIJNWERK

3.4.1. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren zijn afgewerkt met een HPL afwerking en hebben een EI130 brandweerstand. Tevens is deze deur uitgerust met cilinderslot met 3-puntsluiting, rubberen dichtingsstrips en een deurspion.

De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekening in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

De binnendeuren zijn te schilderen, vlakke schilderdeuren (celrooster) met onderstaande hoogtematen in een MDF omlijsting.

App A1: 211,50cm

App A2, A3, A4 en A6: 250cm

App A5: 250cm deur tussen leefruimte-inkom en leefruimte-berging, andere deuren 211,50 cm.

De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in inox of gelijkwaardig.

3.4.2. SLUITWERK

De inkomdeur van elk appartement is voorzien van een cilinderslot. Voor deze deuren zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma, waarbij ook de fietsen- & afvalberging en privatieve berging in de kelder wordt opgenomen. Hierdoor zal er slechts één sleutel nodig zijn voor het openen van de gemeenschappelijke deuren, de private berging deur en private inkomdeur. De sleutels van de brievenbussen zijn afzonderlijke sleutels, die geen deel uitmakend van het sleutelplan.

Standaard deurknoppen en deurkrukken (inox, gemoffeld aluminium of gelijkwaardig) in privatieve delen (appartementen) zijn voorzien volgens keuze bouwheer-promotor en architect.

3.5. KEUKEN

De keuken is van hoogwaardige kwaliteit en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma, bepaald door bouwheer-promotor. Uiteraard kan de koper de hieronder beschreven keuken naar persoonlijke voorkeur van uitzicht en indeling wijzigen. Meerprijzen worden verrekend rechtstreeks via de leverancier.

De keukenkasten worden uitgevoerd in kunststof laminaatplaten met inbegrip van volgende toestellen : koelkast, recirculatie dampkap met koolstoffilters, heteluchtoven, microgolfoven, vitro keramische kookplaat, vaatwasmachine, spoeltafel in inox (met anderhalve spoelbak), kraan (ééngreepsmengkraan). Toestellen zijn voorzien van het merk Smeg of gelijkwaardig, kraanwerk en sanitair van het merk Franke. Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde van €10.000 (excl. BTW) voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

3.6. SANITAIR

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingmaatschappij. De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is inbegrepen in de aankooprijks van de appartementen. Er zijn warm en/of koud sanitair water of regenwater aansluitingen en afvoeren voorzien waar nodig, o.a. bij het toilet, de badkamer, de keuken en de berging met wasmachine en/of warmtepomp.

3.6.1. AFVOERLEIDINGEN

Worden uitgevoerd in HPE buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter, naargelang de functie en het aantal aangesloten afvoerpunten. Waar nodig wordt een ontluchting op de afvoerkanalen voorzien.

3.6.2. LEIDINGEN VOOR WARM EN KOUD WATER

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige afsluitkranen en collectoren. Deze worden voorzien in de badkamer en keuken.

3.6.3. WARM WATER PRODUCTIE

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt via de individuele lucht-water-warmtepomp, cfr EPB.

3.6.4. KOUD WATER

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, conform de voorschriften van de watermaatschappij. Er zijn leidingen voorzien in het toilet en in de berging met wasmachine en warmtepomp.

3.6.5. HEMELWATER

Alle toiletten van de appartementen worden aangesloten op de gemeenschappelijke regenwaterput met geïnstalleerd recuperatiesysteem, waardoor iedere entiteit regenwater zal kunnen recupereren.

3.6.6. SANITAIRE TOESTELLEN

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

Kwaliteitskraanwerk, merk Hansgrohe, of gelijkwaardig. De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekening in meer zal via de bouwheer-promotor gebeuren.

Levering en plaatsing van volgende sanitaire toestellen zijn inbegrepen:

Appartementen A1

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 1 douche met ééngreepsmengkraan
- 1 ligbad met ééngreepsmengkraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel
- De sanitaire toestellen voor appartement A1 heeft een handelswaarde van €3.971,39 (exclusief BTW).

Appartementen A2

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 1 douche met ééngreepsmengkraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel met verlichting
- De sanitaire toestellen voor appartement A2 heeft een handelswaarde van €3.310,28 (exclusief BTW).

Appartementen A3

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 2 douches met ééngreepsmengkraan
- 2 badkamermeubels met elk 2 lavabo's geïntegreerd in het meubel
- 2 spiegels met verlichting
- De sanitaire toestellen voor appartement A3 heeft een handelswaarde van €5.729,52 (exclusief BTW).

Appartementen A4

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 1 douche met ééngreepsmengkraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel met verlichting
- De sanitaire toestellen voor appartement A4 heeft een handelswaarde van €3.802,95 (exclusief BTW).

Appartementen A5

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 1 douchegoot met ééngreepsmengkraan
- 1 ligbad met ééngreepsmengkraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel met verlichting
- De sanitaire toestellen voor appartement A5 heeft een handelswaarde van €3.484,39 (exclusief BTW).

Appartement A6

- 2 hangtoiletten
- 1 handenwasser
- 1 inlopdouche met ééngreepsmengkraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel met verlichting
- De sanitaire toestellen voor appartement A6 heeft een handelswaarde van €3.222,54 (exclusief BTW).

3.7. ELEKTRICITEITALGEMEEN

Aard van de stroom in de woonruimten is 1x230 Volt.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en beantwoordt aan de voorschriften van het AREI. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet aparte elektriciteitsmeters voor de gemeenschappelijke delen, elk individueel appartement en iedere handels-/ kantoorruimte apart. Deze worden samen met de brandschakelaar gegroepeerd geplaatst in het tellerlokaal elektriciteit (bestaande kelder).

De individuele verdeelborden met automaten en differentieel schakelaars worden in de berging van elk appartement apart geplaatst.

De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design, Bticino (of gelijkwaardig). De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder armaturen, noch lampen. Rookdetectors (type standalone) worden in ieder appartement geplaatst, conform de vigerende normen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder armaturen, noch lampen.

Er worden, indien nodig, voldoende zonnepanelen voorzien om te voldoen aan de geldende EPB-norm.

De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekening in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

3.7.1. APPARTEMENTEN A1
- Inkom

- 2 lichtpunten 3DR
- 1 stopcontact
- **Living**
 - 1 lichtpunt ER
 - 2 lichtpunten ER
 - 6 stopcontacten
 - 1 aansluitpunt voor TV/UTP
 - 1 videofooninstallatie
- **Keuken**
 - 1 lichtpunt DR
 - 8 stopcontacten: keukentoestellen + extra
 - Voeding kookfornuis
- **Berging**
 - 1 lichtpunt ER
 - 6 stopcontacten: wasmachine, droogkast, warmtepomp, ventilatie, zekeringkast + extra
- **Toilet**
 - 1 lichtpunt ER
- **Slaapkamer 1 met dressing**
 - 2 lichtpunten ER
 - 3 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor UTP
- **Slaapkamer 2**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 3**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Badkamer**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 2 stopcontacten
 - Voeding handdoekradiator
- **Terras**
 - 1 buitenstopcontact

3.7.2. APPARTEMENTEN A2

- **Inkom**
 - 2 lichtpunten 3DR
 - 1 stopcontact
 - 2 stopcontacten: warmtepomp en ventilatie
- **Living**
 - 1 lichtpunt ER
 - 1 lichtpunt DR
 - 6 stopcontacten
 - 1 aansluitpunt voor TV/UTP
 - 1 videofooninstallatie
- **Keuken**
 - 1 lichtpunt ER
 - 8 stopcontacten: keukentoestellen + extra
 - Voeding kookfornuis
- **Berging**
 - 1 lichtpunt ER
 - 4 stopcontacten: wasmachine, droogkast en zekeringkast + extra
- **Bureau**
 - 1 lichtpunt ER
 - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact voor UTP
- **Toilet**

- 1 lichtpunt ER
- **Slaapkamer 1**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 2**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 3**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Badkamer**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 2 stopcontacten
 - Voeding handdoekradiator
- **Terras**
 - 1 buitenstopcontact

3.7.3. APPARTEMENTEN A3

- **Inkom**
 - 2 lichtpunten 4DR
 - 1 stopcontact
- **Living**
 - 2 lichtpunten ER
 - 6 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor TV/UTP
 - 1 videfooninstallatie
- **Keuken**
 - 1 lichtpunt ER
 - 8 stopcontacten: keukentoestellen + extra
 - Voeding kookfornuis
- **Berging**
 - 1 lichtpunt ER
 - 6 stopcontacten: wasmachine, droogkast, warmtepomp, ventilatie en zekeringkast + extra
- **Toilet**
 - 1 lichtpunt ER
- **Slaapkamer 1 met dressing**
 - 2 lichtpunten ER
 - 4 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor UTP
- **Badkamer**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 1 stopcontact
 - Voeding handdoekradiator
- **Slaapkamer 2**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Doucheceel**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 1 stopcontact
 - Voeding handdoekradiator
- **Terras**
 - 1 buitenstopcontact

3.7.4. APPARTEMENTEN A4

- **Inkom**
 - 2 lichtpunten 3DR
 - 1 stopcontact
- **Living**
 - 2 lichtpunten ER
 - 6 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor TV/UTP
 - 1 videofooninstallatie
- **Keuken**
 - 1 lichtpunt ER
 - 8 stopcontacten: keukentoestellen + extra
 - Voeding kookfornuis
- **Berging**
 - 1 lichtpunt ER
 - 6 stopcontacten: wasmachine, droogkast, warmtepomp, ventilatie en zekeringkast + extra
- **Toilet**
 - 1 lichtpunt ER
- **Slaapkamer 1**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 2**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 3**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Badkamer**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 2 stopcontacten
 - Voeding handdoekradiator
- **Terras**
 - 1 buitenstopcontact

3.7.5. APPARTEMENTEN A5

- **Inkom**
 - 1 lichtpunt DR
- **Living**
 - 2 lichtpunten DR
 - 1 lichtpunt ER
 - 7 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor TV/UTP
 - 1 videofooninstallatie
- **Keuken**
 - 1 lichtpunt ER
 - 8 stopcontacten: keukentoestellen + extra
 - Voeding kookfornuis
- **Berging**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten: wasmachine, droogkast en zekeringkast
- **Berging keuken**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten: warmtepomp, ventilatie + extra
- **Nachthal**
 - 2 lichtpunten 3DR
- **Toilet**

- 1 lichtpunt ER
- **Slaapkamer 1**
 - 2 lichtpunten ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 2**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Badkamer**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 2 stopcontacten
 - Voeding handdoekradiator
- **Terras**
 - 1 buitenstopcontact

3.7.6. APPARTEMENTEN A6

- **Inkom**
 - 1 lichtpunt ER
- **Toilet**
 - 1 lichtpunt ER
- **Keuken**
 - 2 lichtpunten ER
 - 8 stopcontacten: keukentoestellen + extra
 - Voeding kookfornuis
- **Living**
 - 2 lichtpunten DR
 - 6 stopcontacten
 - 1 stopcontact voor TV/UTP
 - 1 videfooninstallatie
- **Nachthal**
 - 1 lichtpunt DR
- **Berging**
 - 1 lichtpunt ER
 - 6 stopcontacten: wasmachine, droogkast, warmtepomp, ventilatie en zekeringkast + extra
- **Slaapkamer 1**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 2**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Slaapkamer 3**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Badkamer**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 2 stopcontacten
 - Voeding handdoekradiator
- **Terras**
 - 1 buitenstopcontact

3.8. VENTILATIE

De huidige regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. De verluchting wordt uitgevoerd volgens studie en in overeenstemming met het EPB-verslag. Er wordt een systeem type D voorzien, waarbij er geen raamroosters in het buitenschrijnwerk moeten ingewerkt

worden. De toevoer en afvoer van lucht gebeuren namelijk beiden mechanisch en zijn aangesloten op de ventilatie-unit, waardoor de toevoerlucht reeds deels kan opgewarmd/ afgekoeld worden door de afgevoerde lucht via de ingewerkte warmtewisselaar. De afmetingen van de verschillende verluchtingsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet.

Positie van de ventilatie unit op plan is niet bindend voor de bouwheer-promotor. In functie van het ventilatieplan en het optimaliseren van het leidingnetwerk kan de positie eventueel gewijzigd worden.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

3.9. VIDEOFONIE

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de bel welke zich bevindt in de leefruimte van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur naar de trappenhal van het gebouw aandrijft.

BELINRICHTING

Per appartement: 1 drukknop aan de videofoon in de leefruimte en 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

3.10. VERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een lucht-water-warmtepomp type Nibe, Bulex, Daikin of gelijkwaardig met vloerverwarming in alle ruimtes. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien. De besturing gebeurt bij middel van een digitaal programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtrekking, die in de leefruimte wordt opgesteld. De leidingen worden uitgevoerd in geïsoleerde kunststofleidingen. Per appartement kan de warmwater-, koudwater- en regenwaterkring afgesloten worden door een kraan aan de collector.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min. – 8°C. Voor het aanpalend appartement wordt een temperatuur van + 10°C genomen.

Inkom / hal:	18 °C
Living + keuken:	22 °C
Slaapkamers:	18 °C
Badkamer:	24 °C

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren. De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

Ingeval van wijzigingen van de indeling van het appartementen, telt het origineel plan als basis voor verrekking van de eventuele kosten van verhoging van de centrale verwarming (vb. Als één plaats, voorzien à 18°C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de klant).

De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hierboven beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekking in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

3.11. SCHILDERWERKEN

3.11.1. BINNENSCHILDERWERKEN

- De privatieve gedeelten (namelijk de appartementen zelf) zijn niet voorzien van schilder- en/of behangwerk.

3.12. OPLEVERING

Bezem/borstelschoon ontdaan van puin en afval.

Het grondig reinigen van ramen, vloeren, sanitaire apparaten,... valt ten laste van de koper.

4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

4.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. Het toezicht op de werken en de kwaliteitscontrole staan onder toezicht van de architect. Dit lastenboek heeft niet de intentie om alle methodes en materialen weer te geven. De kopers kunnen bij de bouwheer-promotor alle nodige informatie bekomen omtrent het gebouw. Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen.

4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatacijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. Aangezien het hier een renovatie van een beschermd gebouw betreft, is de kans op dergelijke beperkte afwijkingen ten opzichte van de theoretische plannen ook hoger dan bij een nieuwbouwproject. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

4.3. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer-promotor, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren (inclusief de kokers).

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer-promotor, behoudens expliciete afwijkende overeenkomst.

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen die gevraagd worden door de koper zijn niet mogelijk.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden:

- a) De verrekening in min of meer zal via de bouwheer-promotor ofwel rechtstreeks via de leverancier verlopen.
- b) Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de btw en exclusief de plaatsing;
- c) Bij minwerken zal in min worden gebracht (na afspraak met de bouwheer-promotor) van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer-promotor evenwel forfaitair verminderd met 15 %;

4.4. MATERIALEN

De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw of grondig verbouwd is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer-promotor noch de architect, nog ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

4.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn wel inbegrepen in de verkoopprijs:

- Veiligheidscoördinator, EPB voorstudie, stabiliteitsstudie, sonderingen, postinterventiedossier, EPB verslag en ereloon architect.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de kosten voor de opmeting en precadastratie, de btw op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen;
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Deze aansluitingen worden gerealiseerd door de bouwheer-promotor ten voordele van de klant en worden aan de klant verrekend. Ook het eigen werk van de bouwheer-promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen, zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen, gebeurt op kosten van de koper. Op al deze aansluitingskosten zal een coördinatiekost van 15% aangerekend worden;
- De verlichtingstoestellen van de privatieve delen;
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

4.6. DIVERSE

De mede-eigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding van het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting.

Opgemaakt te Roeselare,

Voor akkoord,

De bouwheer-promotor,

Voor akkoord,

De koper,