

# RESIDENTIE ASTORIA



KORTE

## TECHNISCHE BESCHRIJVING

MET BETREKKING TOT HET BOUWEN VAN

## RESIDENTIE ASTORIA

Grote Markt 18 en Minderbroedersplein 1

- 3800 Sint-Truiden

# RESIDENTIE ASTORIA



## REALISATIE

**Ets. SMETS NV**

Diestersteenweg 190, 3850 Nieuwerkerken

## ALGEMENE BOUWWERKZAAMHEDEN EN AFWERKING

**VRANKEN NV**

Diestersteenweg 182 • 3850 Nieuwerkerken • +32 (0)11 68 71 33 (tel.) • +32 (0)11 67 42 09 (fax)  
gilbert@vrannv.be • www.vrannv.be

## ARCHITECTUUR EN BINNENINRICHTING

**'t ROOT Architect**

Vandereycken Maarten

Fonteinstraat 6 • 3721 Vliermaalroot

**Studiebureel CLAVRA NV**

Diestersteenweg 190 • 3850 Nieuwerkerken

## VERKOOP

**AKTIMMO NV**

Schepen Dejonghstraat 29 • 3800 Sint-Truiden • +32 (0)11 67 39 00 (tel.) • +32 (0)11 67 39 98 (fax)  
info@aktimmo.be • www.aktimmo.be

## 1. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

### 1.1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

#### 1.1.1. Grondwerken - deel nieuwbouw

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd. Het bodemonderzoek/sondering werd uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota's en stabiliteitsplannen op.

#### 1.1.2. Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

#### 1.1.3. Draagstructuur

- De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenmuren, liftschachten, traphallen en gewapende betonnen balken, wanden en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.  
- Bestaand gebouw: vanuit de kelder wordt een nieuwe fundering met verticale kolommen gerealiseerd. Hierop komt een nieuwe structuur en staal en beton. De bestaande te behouden muren worden hieraan terug bevestigd en verankerend.

#### 1.1.4. Metselwerken

De dragende en niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken + bestaande muur delen.

#### 1.1.5. Vloerplaat

De vloerplaat van de ondergrondse kelder is voorzien in een gewapende vloer en tegels volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 1.2. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

#### 1.2.1. Draagstructuur

- Nieuwe gedeelte: betonnen structuur in betonmetselwerk. Structuur in beton en stalen balken. Welfsels nieuw gedeelte in beton + druklaag volgens stabiliteitsstudie.  
- Bestaand gedeelte: volledig nieuwe draagstructuur vanuit de kelder met beton en stalen balken. Welfsels in Rector Light + druklaag volgens studie.  
- Afscheidingsmuren met gemene delen zijn dubbelwandig met een geluidsisolatie.

#### 1.2.2. Vloerplaten

- De vloerplaten worden uitgevoerd in gewapende Rector Light welfsels opgestort met beton en voorzien volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.  
- Deel houten zoldering dient behouden te blijven, doch wordt afgewerkt qua isolatie en akoestiek met dezelfde afwerkingsgraad als de ander vloerplaten.

#### 1.2.3. Binnenmuren

De scheidingswanden worden geplaatst in metalstudwanden, verstevigd met OSB + gypoc.

#### 1.2.4. Gevels

- Het bestaande gedeelte: bestaande buitenmuren aan bovenzijde voorzien van een 100mm PIR-isolatie + metalstudwand.  
- Nieuw gedeelte: Alu gordijngevel volgens de laatste moderne technieken.

#### 1.2.5. Voegwerken

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

### 1.3. DAKWERKEN

#### 1.3.1. Platte daken

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit Trocal pvc dakdichting met technische goedkeuring en 10-jarige waarborg. Isolatie D = 0,12m

### 1.4. ISOLATIE

#### 1.4.1. Thermisch

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (*EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat*) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning. Concreteer betekent dit dat het globaal thermisch comfort minstens verbeterd wordt tot K40 – E70. Tevens worden alle woningscheidende delen opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

#### 1.4.2. Akoestisch

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de (*uitgevulde*) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien van klasse 1a (*beste klasse*). De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

#### 1.4.3. Vocht

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de promotor in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

### 1.5. BUITENSCHRIJNWERK

#### 1.5.1. Ramen

##### a. nieuw

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde aluminium profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect = zwart. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbel isolerende beglazing en het nodige beslag. Er zullen verluchtingsroosters voorzien worden volgens de geldende EPB-regelgeving.

##### b. houten gelakte ramen:

Met klassiek profiel, kleur gebroken wit cfr. de gevel.

#### 1.5.2. Glas

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met Ug-waarde 1,0 conform de EPB-vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort. Veiligheidsbeglazing volgens de norm NBN S23-002.

### 1.6. GEVELELEMENTEN

#### 1.6.1. Terrassen

De terrassen en balkons worden afgewerkt met decoratieve keramische tegels 60 x 60 op noppen. Kleur en type volgens keuze architect. HW 55€/m<sup>2</sup>

#### 1.6.2. Terrasleuningen

De terrasleuningen zijn uitgevoerd met een glazen borstwering en alu steun- en kaderwerk. De kleur van de profielen zijn in zwart.

### 1.6.3. Dorpels

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of staal- aluminium, volgens keuze architect.

## 1.7. AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN

### 1.7.1. Riolering

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

### 1.7.2. Afvoeren

De regenwaterafvoerbuizen zijn in PVC of PE voor de ingewerkte delen.

## 2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 2.1. INKOMHAL

De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, in zwarte kleur en zijn helder beglaasd. De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De vloerafwerking van de inkomhal en gemeenschappelijke gang op het gelijkvloers is voorzien in keramische vloertegels. De wanden zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhal zijn lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met een slot en eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding. Het geheel zal uitgevoerd en afgewerkt worden volgens het ontwerp, kleur- en materiaal keuze van de architect.

### 2.2. TRAPHAL – GEMEENSCHAPPELIJKE GANGEN

De gemeenschappelijke trappen, traphallen en gangen worden bekleed met keramische vloertegels volgens keuze architect. De trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden eveneens bekleed met keramische tegels. Ook de vloer op kelder niveau zal uitgevoerd worden in keramische tegels. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De trap wordt aan één zijde voorzien van een trapleuning in staal, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elk verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

### 2.3. LIFTEN

Per trappenhal wordt er een personenlift voorzien van 8 personen (630kg max.) en rolstoeltoegankelijk volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de

buitenzijde en de liftdeuren, zijn in inoxplaat. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. De liftkooi is voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

## 2.4. SLOTENPLAN

In de sloten van alle deuren en ramen, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (*ook deuren, ramen en schuiframen via private tuinen en terrassen*), worden veiligheids-profielcilinders met eigendoms-certificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan. Hierbij heeft elke eigenaar/bewoner, d.m.v. één en dezelfde sleutel, toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privativeve delen van andere eigenaars/bewoners en de deuren van de gemeenschappelijke delen, die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom. Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel.

## 2.5. BRANDVEILIGHEID

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer. De brandweer maakt een keuringsverslag aan het einde van de werken.

## 3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

### 3.1. ALGEMEEN

Er wordt aan de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen. De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn. Vranken nv wordt belast met de afwerking in combinatie met studiebureel Clavra nv, tenzij anders overeengekomen.

### 3.2. PLEISTERWERKEN

#### 3.2.1. Muren

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat.

#### 3.2.2. Plafonds

De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden. Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

### 3.3. CHAPEWERKEN

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwevende chape. Houten vloeren in Fermacell cfr. gedetailleerde opbouw.

### 3.4. VLOERAFWERKING

Er is een tegelvloer voorzien die gelijmd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/30cm en 45/45cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/ of grotere formaten, gereficeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. Indien gewenst kan er een prijs offerte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, laminaat of andere vloerbekleding. Parket en laminaat kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Plinten zijn in alle ruimtes voorzien op uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/7cm en 45/7cm is, type normaal. De basishoeveelheid voor plinten is gelijk aan de netto lopende meters +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten. Raamtabletten worden uitgevoerd in crèmekleurige natuursteen, hebben een dikte van 2cm en zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. Varianten zijn mogelijk mits verrekening naargelang de keuze.

#### 3.4.1. Hal, toilet, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer

Woonkamer - keuken – inkomhal - toilet:

50,-€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

Overige ruimtes:

35,-€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

Plinten:

13,-€/lm particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

### 3.5. WANDBETEGELING

De wandtegels worden gelijmd tegen de wand. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gereficeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), gebruik van vloertegels als wandtegel, ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Er is 5% snijverlies inbegrepen. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. 3.5.1. Badkamer

De basishoeveelheid wandtegels is gelijk aan 10m<sup>2</sup> (inclusief 5% snijverlies) per badkamer of natte cel. Achter de wandtegels van het douche gedeelte wordt een vochtcoating voorzien.

Wandtegels: 35€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

3.5.2. Keuken Wandtegels in de keuken zijn niet voorzien.

### 3.6. BINNENSCHRIJNWERK

#### 3.6.1. Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

#### 3.6.2. Binnendeuren

De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basisbestek zijn voorzien, zijn vlakke schilderdeuren in tubespaan, met omlijsting in MDF om te schilderen en standaard deurbeslag. De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken. Het voorziene budget omvat de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan Binnendeuren:

240€/per deur particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

#### 3.6.3. Inkomdeur

Alle inkomdeuren zijn brand- en inbraakvertragende schilderdeuren, Rf 30min., met deurspion voorzien van een slot met meerpuntssluiting.

### 3.7. KEUKENINRICHTING

Voor elk appartement is een keuken van hoogstaande kwaliteit inbegrepen. Keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. Voor de basisaansluitingen in de keuken zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie. Keuken: 80€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW. (berekening m<sup>2</sup> volgens oppervlakte appartement cfr. verkoopovereenkomst excl. terras)

### 3.8. BADKAMER- EN TOILET-INRICHTING

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijs offerte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluitingen in de badkamer zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie.

Sanitaire toestellen:

40€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW.

(berekening m<sup>2</sup> volgens oppervlakte appartement cfr. verkoopovereenkomst excl. terras). Keuze maken bij Lambrechts of Facq.

### 3.9. VERWARMING EN KOELING

- De appartementen zijn voorzien van gemeenschappelijke biomas-installatie. Per appartement wordt er een collector voorzien waar de vloerverwarming is op aangesloten. Afhankelijk van gebruik in parketvloeren is een bijkomende wandverwarming noodzakelijk. (cfr. intichtingsplan ± 30m<sup>2</sup> - zie gele aanduiding).

De sturing per kamer gebeurt elektronisch. Afhankelijk van het verbruik gebeurt de verrekening; de calorieën worden elektronisch opgemeten en verrekend cfr. het calorisch verbruik. Maandelijks krijgt men een afrekening van het calorisch verbruik zodat maandelijks of driemaandelijks voorschotten worden gevraagd. Jaarlijks krijgt men een overzicht hiervan en een afrekening. De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering. Er worden voldoende leidingen in de vloeropbouw voorzien zodat bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

\* Living en keuken: 22°C

\* Badkamer: 24°C

\* Slaapkamers: 18°C

- De koeling: er wordt een centrale warmtepompgroep op het dak geplaatst. Via het systeem van de vloer- en wand geeft dat een passieve koeling in alle ruimtes. Verrekening via calorisch koelvermogen, idem cfr. verwarming

## 3.10. SANITAIRE INSTALLATIE

### 3.10.1. Algemeen

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor het wasmachine, vaatwasmachine, toilet en handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt via de centrale biomassininstallatie. De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

### 3.10.2. Opbouw

Badkamer

- 1 aansluiting voor bad of douche (*warm en koud water*)
- 2 aansluitingen voor wastafels met eengreepsmengkraan (*warm en koud water*)

Natte cel (*indien voorzien op de basisplannen*)

- 1 aansluiting voor douche (*warm en koud water*)
- 1 aansluiting voor wastafel met eengreepsmengkraan (*warm en koud water*)

Keuken

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (*koud water*)
- 1 aansluiting voor gootsteen (*warm en koud water*)

Toilet

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (*koud water*)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (*koud water*)

Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (*koud water*)
- 1 aansluiting voor CV installatie (*koud water*)

## 3.11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 3.11.1. Algemeen

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. Voor elk appartement is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Deze wordt geplaatst in de kelder. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper.

### 3.11.2. Opbouw

Algemeen

- Een verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars zijn aanwezig in elk appartement (*zie berging*)
- De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen
- De toebehoren zijn ivoorkleurig, type Niko of gelijkwaardig

Hal

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 optische rookmelder

Living

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 4 enkel stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV (*coax*)
- 1 aansluiting RJ45 (*utp*)
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 binnenpost videofoon /deurbel installatie

Keuken

- 1 lichtpunt aan het plafond

- 1 lichtpunt aan de wand
- 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact boven werktabel
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

Toilet

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Berging

- 1 lichtpunt aan het plafond
  - 1 schakelaar
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 stopcontact wasmachine\*
  - 1 stopcontact droogkast\*
  - 1 stopcontact gaswandketel + connectie thermostaat
  - 1 dubbel stopcontact nutsmaatschappij
  - 1 aansluiting ventilatie-unit
  - 1 verdeelbord
- \* Wasmachine en droogkast worden op een aparte kring voorzien.

Badkamer

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Slaapkamer(s)

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars
- 2 enkel stopcontacten
- 1 optische rookmelder

Terras

- 1 lichtpunt inclusief armatuur (*keuze door promotor/architect*)
- 1 waterdicht stopcontact (*t.h.v. hoofdterras*)

Private berging in de kelder

- 1 lichtpunt aan het plafond incl. verlichtingstoestel
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

## 3.12. VENTILATIE

Alle ruimten in het appartement worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem met natuurlijke aanvoer en mechanische afvoer, type C+, conform de nieuwe EPB richtlijn. De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma.

## 3.13. NUTSVOORZIENINGEN

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar ten laste van de kopers. Er wordt een ontkalker geplaatst op de hoofdleiding van de centrale water-inkomleiding.

## 4. BIJZONDERE VOORWAARDEN

### 4.1. KEUZE VAN LEVERANCIERS, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (*min-en/of meerwerken*) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht. Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

#### 4.2. AFMETINGEN EN PLANNEN

De bruto oppervlakte van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (*tussen 2 appartementen*) vanaf de as van de scheidingmuur. De oppervlakte van wanden en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

#### 4.3. WIJZIGINGEN

De bouwpromotor behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

#### 4.4. KLACHTEN

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

#### 4.5. TOEGANG TOT DE WERF

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

#### 4.6. VERZEKERING – RISICO – AANSPRAKELIJKHEID

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privative en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

#### 4.7. ERELONEN ARCHITECT – INGENIEUR - VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR - EPB-VERSLAGGEVER

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

#### 4.8. WET BREYNE

De verkoper stelt een bankwaarborg ten bedrage van 100% van de bouwprijs. Aan alle wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt voldaan. De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.

#### 4.9. BTW

De appartementen vallen onder het 6% BTW-stelsel bij verkoop.

Voor akkoord,  
De verkoper

Voor akkoord,  
De verkoper