

MEULEWATER

LASTENBOEK  
Meulewaterbos

31 maart 2014  
Botestraat 16-20-22-26, B – 9032 Wondelgem

Meulewater



**ORYX Projects NV**  
Industrieweg 76, B-9032 Wondelgem (Gent)  
BTW BE 0435.544.945  
T: +32 9 370 75 05  
F: +32 9 370 75 41  
E : [info@oryx-projects.be](mailto:info@oryx-projects.be)





|                                   |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projectontwikkelaar *             | <b>ORYX Projects nv</b><br><br>Industrieweg 76, B-9032 Wondelgem<br>T: +32 (0)9 370 75 05 - F: +32 (0)9 370 75 41<br>E : info@oryx-projects.be - W: www.oryx-projects.be<br>BTW BE 0435.544.945 |
| Architect                         | <b>Architecten Achtergael</b><br><br>Burgstraat 22A , 9000 Gent<br>T: +32 (0)9 267 00 80                                                                                                        |
| Omgevingsaanleg                   | <b>Bureau Groen bvba</b><br><br>Sint-Petrus en Paulusstraat 57B, 8800 Roeselare<br>T./F.: +32 (0)51 693 393                                                                                     |
| Stabiliteit                       | <b>Nico Terryn bvba</b><br><br>Gustaaf Carelshof 25, 9040 Sint Amandsberg<br>T: +32 (0)9 329 82 29 - F: +32 (0)9 329 88 27                                                                      |
| Technieken                        | <b>Studiebureau Schoonackers BVBA</b><br><br>Veldkruisstraat 7   9910 Ursel<br>M +32 (0)486 39 29 98                                                                                            |
| EPB-verslaggever en ir. akoestiek | <b>D2S International</b><br><br>J. Vandenbemptlaan 71 B, 3001 Heverlee<br>T: +32 (0)16 23 89 88 - F: +32 (0)16 23 89 10                                                                         |

*\*ORYX Projects nv, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76, treedt ten aanzien van de kopers op als projectontwikkelaar in naam van de bouwheer, zijnde Antonius R.E.Development bvba met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76 en in naam van de grondeigenaar zijnde Aclagro Projects nv met maatschappelijke zetel op hetzelfde adres. De modaliteiten van die opdracht worden opgenomen in de verkoopakte. De kopers kunnen alle briefwisseling richten aan ORYX Projects nv.*



|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord .....</b>                                            | <b>1</b>  |
| <b>1    Voorstelling van het project .....</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1 <i>Ligging</i> .....                                          | 2         |
| 1.2 <i>Historiek</i> .....                                        | 3         |
| 1.3 <i>Residentieel karakter</i> .....                            | 4         |
| 1.4 <i>Tuinen en park</i> .....                                   | 4         |
| 1.5 <i>Interieurarchitectuur</i> .....                            | 5         |
| 1.6 <i>Rust en privacy</i> .....                                  | 5         |
| 1.7 <i>Duurzaam bouwen</i> .....                                  | 6         |
| 1.8 <i>Voorschriften en richtlijnen</i> .....                     | 7         |
| <b>2    Voorstelling van het bouwteam.....</b>                    | <b>8</b>  |
| 2.1 <i>De projectontwikkelaar</i> .....                           | 8         |
| 2.2 <i>De architect</i> .....                                     | 8         |
| 2.3 <i>De landschapsarchitect</i> .....                           | 8         |
| <b>3    Kopersbegeleiding.....</b>                                | <b>9</b>  |
| <b>4    Technische beschrijving.....</b>                          | <b>10</b> |
| 4.1 <i>Ruwbouw</i> .....                                          | 10        |
| 4.2 <i>Schrijn- en glaswerk</i> .....                             | 12        |
| 4.3 <i>Elektrische installatie</i> .....                          | 14        |
| 4.4 <i>Sanitaire installatie</i> .....                            | 16        |
| 4.5 <i>Centrale Verwarming</i> .....                              | 17        |
| 4.6 <i>Ventilatie</i> .....                                       | 18        |
| 4.7 <i>Rook- en warmteafvoer in de ondergrondse parking</i> ..... | 18        |
| 4.8 <i>Vloer- en wandafwerking</i> .....                          | 19        |
| 4.9 <i>Vast meubilair</i> .....                                   | 21        |
| 4.10 <i>Liftinstallatie</i> .....                                 | 22        |
| 4.11 <i>Inkomhal</i> .....                                        | 22        |

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.12     | <i>Brandbeveiliging</i>                                                | 22        |
| 4.13     | <i>Schilderwerken</i>                                                  | 22        |
| 4.14     | <i>Oplevering</i>                                                      | 23        |
| 4.15     | <i>Signalisatie</i>                                                    | 23        |
| 4.16     | <i>Garageboxen</i>                                                     | 23        |
| 4.17     | <i>Ondergrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bergingen</i>      | 23        |
| 4.18     | <i>Gashaarden</i>                                                      | 23        |
| 4.19     | <i>Nutsvoorzieningen</i>                                               | 24        |
| <b>5</b> | <b>Algemene Voorwaarden</b>                                            | <b>24</b> |
| 5.1      | <i>Algemene bepalingen</i>                                             | 24        |
| 5.2      | <i>Kosten ten laste van de koper</i>                                   | 25        |
| 5.3      | <i>Uitvoeringsvoorwaarden</i>                                          | 25        |
| 5.4      | <i>Plannen en materialen</i>                                           | 26        |
| 5.5      | <i>Wijzigingen en keuzes</i>                                           | 26        |
| 5.6      | <i>Werfbezoeken en controle van de werken</i>                          | 29        |
| 5.7      | <i>Betalingen</i>                                                      | 29        |
| 5.8      | <i>Hypothekeren – vervreemding</i>                                     | 30        |
| 5.9      | <i>Oplevering</i>                                                      | 30        |
| 5.10     | <i>Uitstel van betaling</i>                                            | 32        |
| 5.11     | <i>Erelonen architect</i>                                              | 32        |
| 5.12     | <i>Inbezitneming</i>                                                   | 32        |
| 5.13     | <i>Ontbinding van de overeenkomst bij wanbetaling vanwege de koper</i> | 33        |
| 5.14     | <i>Mandeligheid</i>                                                    | 33        |
| 5.15     | <i>Onderhoud der gebouwen</i>                                          | 33        |
| 5.16     | <i>Volmacht</i>                                                        | 34        |

## Voorwoord

Dit lastenboek heeft tot doel de kopers van de wooneenheden een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de woonkwaliteit in het woonproject 'Meulewater' – gebouw Meulewaterbos alsook van de afwerkingsgraad van de woonentiteiten en buitenruimten.

Het woonproject 'Meulewater' is hoofdzakelijk residentieel ingevuld en biedt 75 wooneenheden en drie commerciële ruimtes aan.

De wooneenheden liggen verspreid over vier verschillende gebouwen. Het project biedt dan ook een waaier aan woonervaringen: van kindvriendelijke ruime appartementen en sociale seniorenwoningen tot exclusieve urban villa's. De ondergrondse parking zal plaats bieden aan 95 wagens, verdeeld over autostaanplaatsen, enkele en dubbele garageboxen.



Als ontwikkelaar willen wij op het potentieel van de site inzetten om een kwaliteitsvol woonproject te ontwikkelen. Aspecten zoals bereikbaarheid, groen, rust, veiligheid, duurzaamheid en mooie afwerking, geïntegreerd in het architecturaal en stedenbouwkundig concept van Architecten Achtergael, zijn termen die het ontwerp van het woon- en leefproject 'Meulewater' bepaald hebben.

Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst. Dit principe staat centraal in het project. De plaats wordt omgevormd tot een nieuwe en aangename woonomgeving in het groen met een ruime collectieve tuin. Daarenboven zullen de functionaliteiten van het gebouw maximaal beantwoorden aan onze duurzaamheidsprincipes (ruimtelijke ordening, woningconcept, energie, water, materialen, afvalstromen ...) en verordeningen met betrekking tot isolatie, ventilatie, akoestiek en toegankelijkheid.

Wij hopen dat u even geboeid wordt door het project als wij het zijn bij de ontwikkeling ervan.

ORYX Projects nv





## 1 Voorstelling van het project

De Meulewatersite is gelegen aan de Botestraat in Wondelgem. Deze straat vormt een aaneenschakeling van attractieve groene ruimtes. De nieuwe woonontwikkeling speelt in op de nabijheid van het openbaar vervoer, de aanwezige winkels en de stedelijke voorzieningen. De ontwikkeling van de Meulewatersite creëert bijkomend toegankelijk groen en een aangename parkruimte.

De kwaliteit van het bosrijk projectgebied wordt maximaal ingezet om de 75 nieuwe wooneenheden (waarvan 72 in de nieuwbouw) en drie commerciële ruimtes te organiseren en oriënteren. Om het groene karakter optimaal te behouden, parkeren alle bewoners ondergronds.



Binnen de Meulewatersite wordt een divers woningaanbod voorzien:

- Villa Meulewater, 'Meulewaterhof', bouwkundig erfgoed, wordt grondig gerenoveerd en uitgebreid met een hedendaagse nieuwbouw. Deze kunnen samen worden ingevuld met kantoren of ruimtes voor vrije beroepen, wooneenheden of een combinatie ervan.
- Binnen de grote parkzone worden twee bebouwbare zones gedefinieerd. Hier worden twee nieuwbouwvolumes ingeplant. Deze twee parkvilla's 'Meulewaterpark I en II' zijn ontworpen om maximaal te kunnen profiteren van bezonning en zichten op het park, terwijl een minimale inkijk de privacy van de bewoners garandeert.
- Het nieuwe balkvormig volume, 'Meulewaterbos', aan de rand van het park vormt de overgang tussen het park en de parking van Delhaize. Op de gelijkvloerse verdieping van dit volume worden commerciële ruimtes voorzien. Terwijl de stedelijke voorzijde een bufferruimte vormt met een bomenrij en stedelijk meubilair, richt de achtergevel met riante terrassen zich volledig op het park. Een onderdoorgang verbindt deze voorpleinzone met de parkvilla's in het achterliggende park.



## 1.1 Ligging

Wondelgem is een deelgemeente van Gent en ideaal gelegen voor het woon- en werkverkeer. Het is een semi-landelijke gemeente met veel groen, bossen en uitgestrekte weilanden met aan de oostkant het havengebied.



De gunstige ligging in de noordwestelijke rand van Gent op luttele rijminuten van het centrum van Gent en vlakbij de R4 - met verkeersknooppunten naar Antwerpen en Brussel - zorgt ervoor dat het in Wondelgem aangenaam wonen is voor jong en oud.

Het voormalige Meulewater Lusthof - nu Meulewater - is en blijft een goed bewaard geheim. De unieke strategische ligging in het centrum van Wondelgem, verscholen in het groen, biedt zowel de ruimte en rust van de natuur als de praktische voordelen van wonen aan de rand van de stad.

In de onmiddellijke omgeving van het project vindt u de levendige dorpskern met bloeiende handelszaken en gezellige horeca. Boodschappen doen is niet langer een karwei met twee grote supermarkten naast en over de deur. Ook tuincentra en doe-het-zelf zaken vindt u in de buurt.

Voor wie de wagen liever thuis laat zijn er genoeg alternatieven. Tram- en bushaltes vindt u naast de deur en met de fiets kan u alle richtingen uit. Tram 1 brengt u in tien minuten naar de Korenmarkt in het hart van Gent. De bus brengt u probleemloos naar de Blaarmeersen, Gent Zuid of de Dampoort. Wondelgem beschikt ook over een eigen station. De trein brengt u vlot naar Gent-Sint-Pieters, vanwaar u vlot verder kunt naar uw gewenste bestemming.

De sportievelingen kunnen ook hun hartje ophalen. Wondelgem beschikt over een heus openluchtzwembad én sportcentrum, 'de Neptune'. In het sportcentrum kan u allerhande balsporten beoefenen, alsook turnen, aerobics en zelfs kunstwielrijden.



Verschillende nieuw aangelegde wandel- en fietspaden langs de plaatselijke waterlopen (de Lieve, de Ringvaart, de Schipgracht, de Sassevaart, de Durme-Kale en de Rietgracht) en door de velden nodigen uit tot een actieve natuurbeleving.

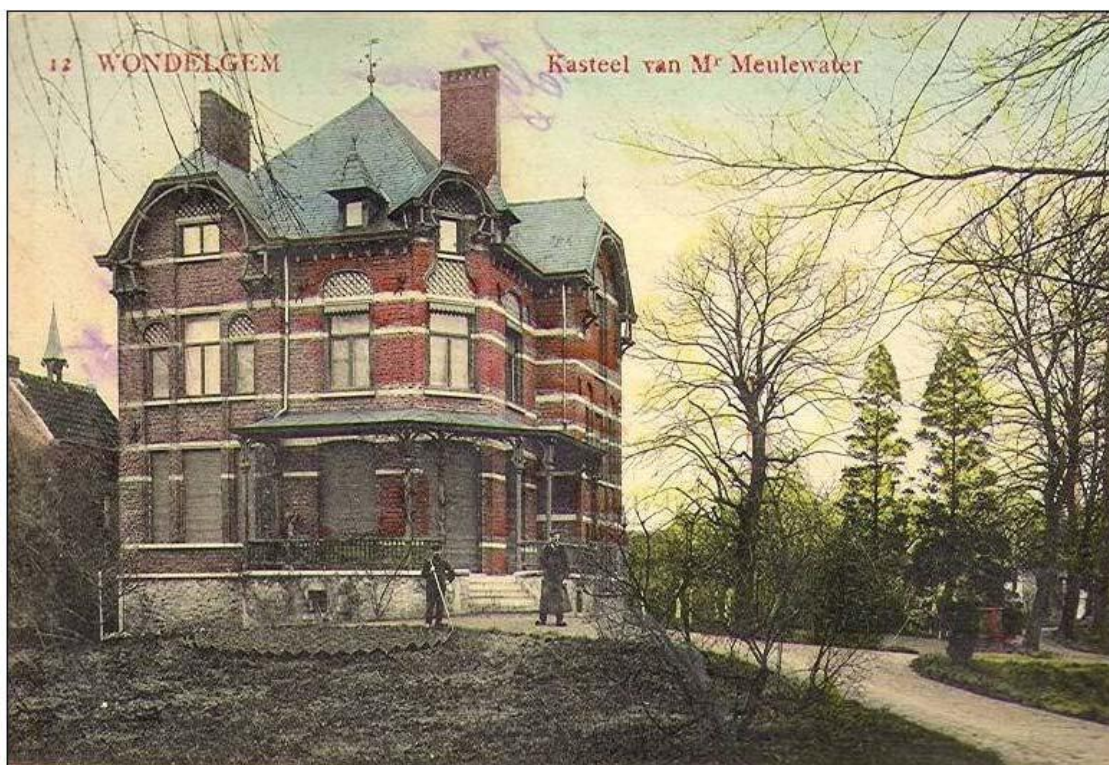
Wondelgem telt twee basisscholen. Het Viso (Vrij Instituut voor Secundair Onderwijs) is gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer.

Het is deze mix van stedelijke en dorpse kenmerken op een boogscheut van Gent, die samen met het groene karakter van Wondelgem een gegeerde woonlocatie maken.

## 1.2 Historiek

Uit oude archieven blijkt dat er reeds sprake was van Wondelgem in de 6<sup>de</sup> - 7<sup>de</sup> eeuw. Toen sprak men nog niet van Wondelgem maar van Gundilighem. Het verwees naar een domein, een woonplaats waar de lieden van Gundinglehem woonden. In de 18<sup>de</sup> eeuw was Wondelgem vooral bekend als residentieel gebied waar de rijkere Gentenaren zich vestigden. Het had een zeer groen en landelijk karakter. Door het kanaal Gent-Terneuzen, de ringvaart en belangrijke spoorlijnen (vb. Gent-Zelzate) kreeg het Noorden van Gent ook een industriële bestemming. Dit resulteerde in steeds nieuwe verkavelingen met een residentieel karakter.

Het oude herenhuis in de Botestraat 'Lusthof Meulewater' dateert uit de 19<sup>de</sup> eeuw en is gebouwd in de typologie van een buitenverblijf. De villa is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed.



ORYX nv zal dit unieke pand renoveren en verbouwen tot verschillende woon- en/of kantoreenheden met een unieke historische uitstraling. Ook het voormalige arboretum met vijver zal in ere worden hersteld en opnieuw opleven als Meulewater: 'een woon- en leefdomein met veel groen en waterpartijen'.

### 1.3 Residentieel karakter

De Meulewatersite staat voor een aantrekkelijke combinatie van wonen, groen en water. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de architectuur, maar ook aan comfort, rust en veiligheid. Het residentieel complex zal bestaan uit diverse woontypologieën ondergebracht in verschillende volumes die elk een bijzondere relatie aangaan met het omliggend park.

Het project is hoofdzakelijk residentieel ingevuld en biedt verschillende woontypologieën aan: één-, twee- en drieslaapkamer wooneenheden en exclusieve woonentiteiten of kantoren in Villa Meulewaterhof. In totaal voorziet het project 75 wooneenheden. Elk van de wooneenheden werd ontworpen om maximaal te genieten van de kwaliteiten en het uitzicht op de omgeving.

Alle wooneenheden beschikken over een ruime, privatieve buitenruimte in de vorm van een in- of uitpandig terras of een dakterras. Een centrale lift- en trapkern in elk woonvolume zorgt voor een integrale toegankelijkheid van alle boven- en ondergrondse bouwlagen. De circulatiekern sluit op het gelijkvloers aan op het publiek domein via een gemeenschappelijke inkomhal met aandacht voor architecturale uitstraling en dito afwerking.

De beeldbepalende Villa Meulewater wordt opgenomen in het nieuwe woonproject en grondig gerenoveerd en uitgebreid. Het behoud van de villa alsook van de historische afsluiting naar de Botestraat toe draagt bij tot het bijzonder cachet van de site als 'kasteeltuin'.

De parkeerplaatsen alsook de privatieve bergingen, fietsenbergingen en vuilnisbergplaatsen worden ondergebracht in een ondergrondse parkeergarage die rechtstreeks bereikbaar is vanuit Meulewaterbos, Meulewaterpark I & II. Er worden 95 parkeerplaatsen voorzien, verdeeld in open staanplaatsen en afgesloten garageboxen. Elke wooneenheid beschikt over één afzonderlijke berging en naargelang de grootte van het appartement twee of drie privatieve fietshaken in de collectieve fietsenbergingen. Op het gelijkvloers worden er fietsenstallingen voorzien voor bezoekers. Voor de bewoners van Meulewaterhof worden bovengronds enkele staanplaatsen en bijkomende parkeerplaatsen in de ondergrondse parking voorzien.

Het bosrijk karakter van de site wordt aangegrepen om een uniek park te creëren. Bestaande bomen worden maximaal behouden terwijl er ook nieuwe beplantingen worden toegevoegd om de biodiversiteit te vergroten. De bestaande vijver wordt vergroot en omgevormd tot een mooie waterpartij waaraan het aangenaam vertoeven is. Enkel op de plaatsen waar het nodig is wordt verharding voorzien. Een lus van houten vlonderpaden maakt het mogelijk om gemakkelijk doorheen het park te wandelen en biedt toegang tot enkele open plekken, zitmeubilair en speelelementen.

### 1.4 Tuinen en park

Een bestaand 'bossig parkgebied met lusthof' wordt getransformeerd tot een unieke buitenruimte, 'het Meulewaterpark' waarbij steevast toegespitst wordt op het creëren van een symbiose tussen de bestaande natuur, de nieuwe architectuur en zijn toekomstige bewoners. Er worden zones gecreëerd waar fauna en flora zich ongestoord verder kunnen ontwikkelen, zones waar enkel recreatie mogelijk is en overlappingszones waar zowel natuur als mens aanwezig kunnen zijn.

De huidige parksfeer met zijn groen, rustig en privaat karakter, wordt beschermd door het maximale behoud van de bestaande bomen en door het nemen van de nodige beheersmaatregelen om hun toekomst te vrijwaren.

Via een padenstructuur wordt er een wandeling gemaakt over het terrein en wordt villa Meulewaterhof verbonden met de twee volumes van het Meulewaterpark en het gebouw Meulewaterbos. In de directe omgeving van de gebouwen Meulewaterpark I en II ligt een centraal plein, waarna de wandeling zich verder kan zetten in het bestaande bos onder de vorm van een knuppelpad en bospad.

De directe omgeving van het gebouw Meulewaterhof wordt opgewaardeerd met als eindbeeld meer openheid, licht en een doorwaadbaarheid over het ganse gebied. De bestaande vijver wordt in zijn geheel behouden maar meer nog uitgebreid. Rustpunten, onder de vorm van houten vlonders, bieden verscheidene zichten op de site, maar vallen niet te zeer op, doordat ze ingekapseld zitten in de oeverbeplanting. Een brede plantenselectie met zowel zomer- als wintergroene planten en een onderbegroeiing met typische bosflora wordt voorzien. Hierdoor wordt een naadloze overgang gecreëerd tot het quasi ongerepte achterliggende stukje bos/natuur.

Aan de rand van het projectgebied bevindt zich het gebouw Meulewaterbos. Het gebouw heeft zicht over het volledige parkgebied en bos. Op het gelijkvloers komen er handelsruimtes die zich oriënteren naar de bestaande parking grenzend ten oosten van het projectgebied. Tussen de handelsruimtes en de parking wordt er een stedelijk voorplein voorzien waar bomen het zicht vanuit de appartementen naar de parking zullen filteren.

## **1.5 Interieurarchitectuur**

Het kwalitatief wonen wordt niet alleen mogelijk gemaakt door de aantrekkelijke ligging in het groen. De architect had in zijn ontwerp ook aandacht voor een functionele planindeling.

Alle private wooneenheden zijn voorzien van een inkomhal met ingewerkte vestiaire, ruime leef- en eetruimte, een volledig ingerichte keuken, één of twee bergingen in de wooneenheid, een afzonderlijk toilet, 1, 2 of 3 slaapkamers, een volledig ingerichte badkamer en bij de drieslaapkamer-wooneenheden een tweede kleine badkamer.

De afwerking gebeurt met kwaliteitsvolle en performante technieken en materialen.

## **1.6 Rust en privacy**

Er wordt bijzondere zorg besteed aan het wooncomfort en meer bepaald aan de veiligheid, rust en de privacy van de bewoners.

De toegang tot de site voor gemotoriseerd verkeer situeert zich aan de Botestraat. Om het groene karakter maximaal te behouden, wordt er geen autoverkeer toegelaten op het terrein. Alle bewoners parkeren ondergronds. Enkel voor Meulewaterhof worden enkele bovengrondse staanplaatsen voorzien. Voetgangers en fietsers kunnen in de Botestraat, hetzij via de parking van Delhaize, hetzij via de toegang voor Meulewaterhof, de site betreden.

De Meulewatersite is een collectief privaat domein. Het park is gemeenschappelijk en gericht naar de eigen bewoners en eventuele bezoekers. 's Avonds wordt het park afgesloten en zal het enkel toegankelijk zijn na identificatie of aanmelding aan de videofoon ter plaatse van de toegangen.

De toegang tot de wooneenheden verloopt via gemeenschappelijke inkomhallen. Elke wooneenheid beschikt over videoparlofonie met deuropeningsinstallatie.

De ondergrondse parking is afgesloten en uitsluitend toegankelijk voor de gebruikers van het gebouw. De privatieve kelders, fietsenbergingen en andere gemeenschappelijke delen zijn strikt toegekend aan de privatieven en zijn eveneens uitsluitend toegankelijk voor de desbetreffende gebruikers.

## **1.7 Duurzaam bouwen**

Er wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling van macro- tot microschaal: van stedenbouwkundige structuur tot de gebouwen en hun technische uitrustingen, waarbij de woon- en leefkwaliteit van de site centraal staat.

Met duurzaamheid bedoelen wij het volgende:

### Ruimtelijke ordening en stedenbouw:

- Een nauwgezette inpassing in de landschappelijke en stedelijke context: het project respecteert de bestaande groenstructuur door de optimale integratie van bouwvolumes met beperkte bouwhoogte in het groen.
- Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de randen en een ondergrondse parkeergarage waardoor het verkeer de rust van de site niet verstoort.
- De Meulewatersite voorziet een mix van verschillende woontypologieën met ruime terrassen die de bewoners een aangename en rustige woonomgeving bieden.
- De bestaande Villa Meulewater wordt gerenoveerd, uitgebreid en als volwaardig gebouw met bijzondere uitstraling geïntegreerd in het nieuwe project.
- Het balkvormige volume 'Meulewaterbos' wordt opgebouwd in bleke baksteen als 'licht' volume tussen park en Delhaize. De parkvilla's zijn ontworpen in donkere tinten zodat deze mee opgaan in de omgeving van het park. Het nieuwbouwvolume naast Villa Meulewater wordt afgewerkt in een hedendaagse glasarchitectuur die de bomen er rond weerspiegelt.
- Aanbod van voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen per bewoner, wooneenheid of kantoor.

### Woningconcept:

- Bijzondere aandacht per wooneenheid voor voldoende daglicht en een mooi uitzicht naar de bosrijke omgeving.
- Grote aandacht voor de functionaliteit van de wooneenheden waarbij zowel binnen de wooneenheid, als in de kelderruimte bergingen zijn opgenomen, met een collectieve afvalberging per 2 circulatiekernen op de ondergrondse verdieping. De woningen beschikken naargelang de grootte over twee tot drie fietshaken in de collectieve fietsenstalling. De Meulewatersite voorziet daarnaast een ruim aanbod aan open en afgesloten (enkele en dubbele) parkeerplaatsen.
- Elke wooneenheid beschikt over een ruime en goed georiënteerde buitenruimte in de vorm van een in- of uitpandig terras, of dakterras. De minimale afmeting van deze buitenruimte is 15 m<sup>2</sup>.
- Bijzondere aandacht voor het akoestisch comfort: bij de woningscheidende wanden werd een dubbele wandconstructie gehanteerd en zijn zware, massieve betonvloeren toegepast om een performante geluidsisolatie te bekomen. Daarnaast zijn de vloeren voorzien van een zwevende dekvloer met contactgeluidisolatie om overdracht van contactgeluiden tussen de wooneenheden fysisch te vermijden. Er wordt overal een akoestisch comfort voorzien dat beantwoordt aan de wettelijke vereisten.
- Toegankelijkheid tot elke wooneenheid: alle gemeenschappelijke circulatieruimtes beantwoorden aan de nieuwe verordening inzake integrale toegankelijkheid zodat mensen met een beperking elke woning of elke gemeenschappelijke uitrusting vlot kunnen bereiken.



### Energie:

- Individuele, condenserende gasketel met maximum aan warmterecuperatie, hoog rendement en goede regelbaarheid.
- Aandacht voor het zomercomfort door het voorzien van een performante zonwerende beglazing op de zuid en west gerichte gevels.
- Een consequente thermische isolatie van gevels, vloeren en daken.
- Bijzondere aandacht voor het luchtdicht bouwen.
- Mechanische ventilatie met warmterecuperatie, met een individuele installatie per wooneenheid.
- Een permanente verluchting van de ondergrondse bouwlagen om reukhinder van uitlaatgassen te vermijden met behulp van dezelfde rook- en warmte-afvoerinstallatie die ook ingezet wordt bij brand.
- De verlichting van de gemene delen wordt geactiveerd met bewegingsdetectoren waardoor het energieverbruik gereduceerd wordt.

### Water:

- De daken van de nieuwbouwvolumes zijn afgewerkt als groendaken, waardoor het regenwater gebufferd wordt en via verdamping afgestaan wordt aan de beplantingen. De groendaken beperken het lozen van regenwater en bieden ook een bijkomende thermische isolatie voor de bovenste verdiepingen.
- Er wordt een regenwaterput van 5000 liter voorzien bij de parkvilla's en één bij Meulewaterhof. Het verzamelde regenwater wordt aangewend voor de besproeiing van de tuinen, voor het reinigen van de ondergrondse verdiepingen en gemene delen en voor het onderhoud van de buitenverharding. Overtollig water komt terecht in de tweede vijver die als een wadi fungeert. Bij noodweer kan deze overstromen naar de naastliggende gracht en straatriolering.
- In de aanleg van de buitenruimte wordt een minimale verharding voorzien in de vorm van betontegels met open voegen wat de natuurlijke infiltratie van het regenwater bevordert.
- Het stadswater in de wooneenheden zal via een gemeenschappelijke waterverzachter behandeld worden. Dit zal de levensduur van de binneninstallaties (boilers, aanvoerleidingen ...) aanzienlijk verlengen.

## **1.8 Voorschriften en richtlijnen**

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

- De uitvoering is gebaseerd op het staatslastenkohier (typebestek 900) en op alle gangbare Belgische en Europese normeringen als BIN, NBN en STS normen.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.
- 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 veiligheidscoördinator en de bouwheer.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- Het KB basisnormen brandveiligheid.
- De energieprestatieregelgeving (EPB).
- De norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen'.



Het project Meulewater is volledig gecontroleerd door de toegankelijkheidsambtenaar. Het dossier beantwoordt aan de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

## 2 Voorstelling van het bouwteam

### 2.1 De projectontwikkelaar



De willen een belangrijke speler zijn op de Belgische vastgoedmarkt op gebied van ontwikkeling en commercialisatie van kwalitatief hoogstaande woonprojecten in een stedelijke context.

- De projecten moeten zich onderscheiden door hun hoge kwaliteit qua wooncomfort, ligging, niveau van afwerking en architectuur.
- Kopers worden van A tot Z begeleid in het koopproces om zo te streven naar een uitstekende service en blijvend tevreden koperkopers.
- We leggen ons toe op grote, complexe sites om zo onze ervaring inzake bodemsanering, afbraak en juridische oplossingen best tot haar recht te laten komen.
- Duurzaamheid in al zijn facetten wordt nagestreefd in elk project.
- We trachten steeds de unieke ligging en het potentieel van de sites maximaal aan te wenden in het voordeel van kwalitatief wonen.

### 2.2 De architect



ARCHITECTEN ACHTERGAEL

Architecten Achtergael is een ontwerp bureau dat een grote diversiteit aan opdrachten en wedstrijden in portefeuille heeft: masterplanning, stadsontwerp, stedenbouwkundig onderzoek, residentiële gebouwen, culturele gebouwen, kantoorgebouwen,

publieke gebouwen. In alle projecten die door het bureau worden uitgewerkt of gerealiseerd wordt het ambitieniveau hoog gesteld. Zowel tijdens het ontwerpproces als tijdens de uitvoering wordt dit ambitieniveau de norm.

Onder de belangrijkste werken van het bureau worden het nieuwe Gerechtsgebouw in Gent, het Jongerenontmoetingscentrum Rabot in Gent (genomineerde voor de Mies van der Rohe Award), de reconversie van de militaire hospitalen in Oostende en Antwerpen en het nieuwe Politiecommissariaat in Brugge gerekend. Recent werden nog de uitbreiding van cultuurhuis De Warande in Turnhout, het nieuwe stadskantoor in Lier en een fuifzaal in Turnhout opgeleverd.

### 2.3 De landschapsarchitect



Buro Groen bvba is een ontwerp bureau voor landschaps- en tuinarchitectuur. Het bureau is gevestigd in een oud pakhuis te Roeselare.

Zaakvoerder - Koen Rygole studeerde in 2001 af als tuin- & landschapsarchitect, deed ervaring op bij Paul Deroose, Buro II en Erik Dhont en richtte daarna Buro Groen in 2005 op. In het begin waren de opdrachten vooral privaat en semi-openbaar gericht, vandaag de dag behoren ook publieke projecten tot het werkveld. Buro Groen bestaat uit een jong dynamisch team, dat werkt binnen één ontwerp atelier met één algemene visie: "Het creëren van buitenruimtes die tijdloos, duurzaam en vernieuwend zijn." Het bureau telt vier medewerkers. Iedere medewerker heeft zijn eigen expertise. De sterkte van Buro Groen ligt hem in de fijngevoeligheid rond hedendaagse architectuur en het nauwgericht samenwerken met diverse architectenbureaus.

### 3 Kopersbegeleiding

Wij bieden onze kopers een begeleiding aan doorheen hun koopproces en de keuzes die ze kunnen maken om hun woning naar hun eigen smaak te laten afwerken.

Een externe interieurarchitect zal optreden als kopersbegeleider en staat de koper bij door:

- De indeling van de ruimtes naar de voorkeur van de koper te wijzingen, binnen de verder vermelde voorwaarden.
- De koper te begeleiden bij de keuzes van afwerkingsmaterialen bij het keuken- en badkamermeubilair, vloer- en wandbekleding, binnendeuren, sanitaire toestellen ...

De kopersbegeleider houdt de administratie bij van de wijzigingen en verrekeningen.



In de verkoopprijs zijn 3 sessies van 2 uren assistentie door de kopersbegeleider inbegrepen. De tijd die de kopersbegeleiding nodig heeft om het resultaat van deze besprekingen om te zetten in plannen en afspraken met het bouwteam is eveneens inbegrepen. Bijkomende sessies en de resulterende tijd om de informatie te verwerken zullen aan een algemeen uurtarief van 50€ (excl BTW) per gepresteerd uur in rekening gebracht worden.

Verder in dit document, onder de Algemene Voorwaarden, wordt toegelicht in hoeverre de koper keuzes kan maken en wijzigingen kan doorvoeren.

## 4 Technische beschrijving

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van eerste keuze. Dit zal de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

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

### 4.1 Ruwbouw

#### 4.1.1 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. De funderingen worden aangezet op vaste, ongeroerde grond. De aard van de funderingswerken zal vastgelegd worden door de ingenieur stabiliteit na uitvoering van verschillende diepsonderingen ter bepaling van de draagkracht van de bodem. De ondergrondse parking wordt uitgevoerd binnen een waterdichte bouwkuip in gewapend beton.

#### 4.1.2 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor-gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige inspectieputten en septische putten. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen.

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

#### 4.1.3 Metselwerk

1. Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk uit silicaatsteen of gewapend beton (overeenkomstig de plannen van de ingenieur stabiliteit).
2. Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in gipsblokken, dikte 10cm.
3. De gevels worden uitgevoerd als een spouwmuur. Het binnenspouwblad wordt opgetrokken in silicaatsteen of gewapend beton met dikte 15 of 18cm (overeenkomstig de plannen van de ingenieur stabiliteit) met een spouwisolatie uit polyurethaan (dikte 10cm) en een luchtsouw van 3cm. Het buitenspouwblad is in gemetste en nadien opgevoegde gevelsteen.
4. Ter hoogte van het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers en ter hoogte van de schuiframen aan de terrassen wordt een waterdichte laag aangebracht bestaande uit een epdm-folie.
5. De scheidsmuren tussen de wooneenheden worden opgetrokken als ontdubbelde muren uit silicaatsteen, in combinatie met gipsblokken (dikte 10cm) aangevuld met 3cm minerale wol als thermische en akoestische isolatie, of als ontdubbelde muur uit gewapend beton (dikte 15 of 18cm), aangevuld met 3cm minerale wol als thermische en akoestische isolatie, eveneens in combinatie met gipsblokken, dikte 10cm.

Andere mogelijkheden zijn :

- Beton (dikte 18 cm)/minerale wol (dikte 3 cm)/beton (dikte 18 cm)
- Beton (dikte 18 cm)/minerale wol (dikte 3 cm)/kalkzandsteen (dikte 15 cm)
- Kalkzandsteen (dikte 15 cm)/minerale wol (dikte 3 cm)/kalkzandsteen (dikte 15 cm).

6. De dragende wanden in de ondergrondse parkeergarage worden uitgevoerd in gewapend beton. De scheidingswanden tussen garageboxen, bergingen en technische ruimtes worden uitgevoerd met wanden in zichtmetselwerk uit betonblokken en meegaand opgevoegd.

#### **4.1.4 Gewapend beton**

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit en is conform de voorschriften van NBN 15. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

1. De draagvloeren worden uitgevoerd als massieve betonvloeren, samengesteld uit een geprefabriceerde breedplaatvloer en betonnen opstort. Het type en de uitvoeringswijze worden bepaald door de ingenieur stabiliteit. De uitvoering met massieve betonvloeren biedt een performante geluidsisolatie tussen de wooneenheden.

2. De eventuele paalfunderingen, de funderingsplaat, de funderingsbalken, de kelderwanden, trappen en alle vloerplaten worden uitgevoerd in beton. De opgaande balken, kolommen en wanden worden eveneens in gewapend beton uitgevoerd.

#### **4.1.5 Deur- en raamdorpels**

De deurdorpel van de inkomdeur is in prefabbeton. De dorpels van de ramen zijn in aluminium of in prefabbeton.

#### **4.1.6 Platte daken**

Op de draagvloeren wordt een afschotlaag aangebracht op basis van lichtgewicht beton voorzien van de nodige helling voor de afvoer van het hemelwater.

Daarop wordt een damp scherm aangebracht, aangevuld met hoogwaardige dakisolatie uit polyurethaan en een wortelvast dakdichtingssysteem op basis van epdm of bitumen.

Alle platte daken worden afgewerkt als extensief groendak met sedumbepantingen.

#### **4.1.7 Dakwaterafvoer**

Het regenwater wordt afgevoerd met regenwaterafvoerpijpen uit PE (polyethyleen). De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering worden gedimensioneerd door een studieteam en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant. De regenwaterafvoeren opgenomen in de technische kokers worden voorzien van een condenswerende en akoestische isolatie. Conform de goede uitvoering van platte daken worden noodspuwers voorzien om bij eventuele opstopping van de afvoerpijpen het regenwater te evacueren. Op plaatsen waar de hoogte beperkt is wordt gewerkt met een waterafvoersysteem met creatie van onderdruk.

#### 4.1.8 Dakranden en muorafdekkappen

De dakranden worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium.

#### 4.1.9 Terrassen

De in- en uitpandige terrassen worden uitgevoerd met betonnen tegels, geplaatst met open voeg op de tegeldragers. De inpandige terrassen worden afgewerkt met een buitenpleister met een fijne oppervlaktetextuur, aangebracht op een stootvaste isolatie. De kleur van de buitenpleister wordt bepaald door de architect. De waterafvoer van de terrassen gebeurt via verdoken gemonteerde afvoeren in kunststof naar het rioleringsstelsel. Er is tevens een noodspuwer per terras voorzien door het gevelvlak. De terrassen op niveau +1 aan de parkzijde hebben elk een groenvak voor verdere invulling met een intensief groendak.

#### 4.1.10 Pleisterwerken

De wanden en plafonds worden uitgevoerd in een éénlaagse kalk-gipsbepleistering, glad afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met gegalaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen. Een vlakke, loodrechte en behangklare afwerking wordt gegarandeerd. De plafonds worden afgewerkt met een laag spuitplamuur.

Het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en het schilderklaar maken van de wanden en plafonds valt onder het lot schilderwerken.

Als ondergrond voor de wandbekleding met faience wordt een waterwerende bezetting uit cementmortel aangebracht, aangevuld met een afdichtingsmat.

### 4.2 Schrijn- en glaswerk

#### 4.2.1 Buitenschrijnwerk

De ramen, deuren en schuiframen zijn vervaardigd in thermisch onderbroken raamprofielen in aluminium, kleur volgens keuze van de architect. De openingsrichting van de ramen (vast, draai, draai/kip, schuivend) is aangeduid op de plannen.

Alle ramen worden voorzien van een hoogrendementsbeglazing met U-waarde = 1,0W/m<sup>2</sup>K.

Het buitenschrijnwerk sluit aan de binnenzijde aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk aan op de gevelsteen door middel van een elastische voegvulling. Een waterdichte aansluiting tussen de ruwbouwwanden en het buitenschrijnwerk wordt verzorgd door het aanbrengen van volledig verkleefde epdm-slabben rondom de ramen.

#### 4.2.2 Garagepoorten

De toegangspoort naar de ondergrondse parkeergelegenheden wordt elektrisch bediend met zender, sleutelcontact (van buiten uit), drukknop (van binnen uit) en doorlooptdetector en zal na elke opening automatisch terug sluiten. Deze poort is een geautomatiseerde sectionaalpoort en werkt geluidsarm. In geval van elektriciteitspanne kan de volledige poort manueel ontgrendeld worden.

De sectionaalpoorten van de garageboxen worden eveneens elektrisch bediend met dezelfde afstandsbediening of met sleutelcontact. Deze poorten worden uitgevoerd in een kleur te bepalen door de architect.



### 4.2.3 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd met een rechthoekige MDF-omlijsting en schilderklare deurvleugels met tubespaanvulling. Indien nodig voor akoestiek of ventilatie, worden deze deuren voorzien in volle structuur en/of eventueel voorzien van een ventilatierooster.

De inkomdeur van de wooneenheden bestaat uit een brandwerende (brandweerstand Rf 1/2h, conform de brandnormering) deur, met een sluiting via 3 horizontale pinnen.

Tussen inkomhal en leefruimte wordt een beglaasde deur voorzien.

Alle deuren worden voorzien van L-vormige deurkrukken en scharnieren in geborsteld roestvrij staal. De inkomdeur is voorzien van een spionoog en van een trekknop aan de buitenkant in geborsteld roestvrij staal.

### 4.2.4 Slot en sluitwerk

Het slot- en sluitwerk zijn inbegrepen. De voorplaat van de slotkast wordt uitgevoerd in geborsteld roestvrij staal.

Er wordt een speciale, gepatenteerde sleutelcombinatie geïnstalleerd zodat men per wooneenheid maar één toegangssleutel nodig heeft (vier sleutels worden geleverd) voor inkomhal, inkomdeur wooneenheid, inritpoort garage, brievenbus en privatieve berging.

### 4.2.5 Balustrades en borstweringen

De buitenborstenweringen worden uitgevoerd als stijltjes balustrades conform de geldende bepalingen, gemoffeld in een kleur vast te leggen door de architect.

De borstweringen van de uitpandige terrassen worden uitgevoerd in een stalen plaat, gemoffeld in een kleur vast te leggen door de architect.

### 4.2.6 Trappen

De trappen en bordessen in de gemeenschappelijke traphallen zijn geprefabriceerd glad beton met ingestorte trapneuzen.

De trapleuningen worden opgebouwd met verticale spijlen uit gemoffeld platstaal overeenkomstig de bepalingen van STS/ARAB en de brandweervoorschriften, voorzien van een handgreep. De handgrepen bestaan uit geschilderd platstaal en vormen een eenheid met de trapleuningen en borstweringen.

### 4.2.7 Meubilair

De keukenuitrusting, vestiairekast, lavabomeubel in douchecel en badkamers en bergingkast op het terras (voor de woonentiteiten met inpandige terrassen) zijn inbegrepen.

Het overig meubilair aangeduid op de plannen is niet voorzien en louter indicatief.

## **4.3 Elektrische installatie**

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

### **4.3.1 Privatieven**

De schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko, mat.

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

Living:

- 2 x 1 lichtpunt bediend door draaiknopdimmer
- 2 eenvoudige stopcontacten
- 2 à 4 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting voor distributie
- 1 aansluiting voor UTP
- 1 videofoon (of geplaatst in de inkomhall)

Private inkomdeur

- 1 deurbelknop

Inkomhall

- 1 of 2 lichtpunten bediend door 2 of 3 schakelaars
- 1 stopcontact

Keuken:

- 1 lichtpunt aan plafond bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt onder hangkasten bediend door 1 schakelaar
- 3 à 4 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 aansluiting voor kookplaat
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor microgolf

Berging bij keuken (indien voorzien):

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 eenvoudig stopcontact voor vriezer of tweede frigo
- 1 dubbel stopcontact

Technische berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 aansluiting voor CV-ketel
- 1 aansluiting distributie
- 1 stopcontact voor versterker telefonie of UTP
- 1 zekeringkast

Badkamer:

- Lichtpunt bediend door 1 schakelaar ter hoogte van spiegelkast
- 4 of 5 lichtpunten met spots in vals plafond, bediend door 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten

Douchecel (indien voorzien):

- 3 lichtpunten met spots in vals plafond, bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

WC:

- 1 lichtpunt bediend door 1 automatische schakelaar met bewegingsdetector

Nachthall (indien voorzien):

- 2 lichtpunten bediend door 2 of 3 schakelaars
- 1 of 2 eenvoudige stopcontacten, naargelang lengte van de gang

Slaapkamer met dubbel bed:

- 1 lichtpunt bediend door 3 schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 eenvoudig stopcontact
- 1 aansluiting voor distributie

2<sup>de</sup> en/of 3<sup>de</sup> slaapkamer (indien voorzien):

- 1 lichtpunt bediend door 2 of 3 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 eenvoudig stopcontact
- 1 aansluiting voor distributie

Terras:

- 1 of 2 lichtpunten bediend door 1 schakelaar
- 1 eenvoudig stopcontact

De voorzieningen worden ingebouwd volgens plan in bijlage. Het plan heeft voorrang op voorgaande opsomming.

### **4.3.2 Gemene delen**

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, bediend via bewegingsmelders in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie.
- Veiligheidsverlichting.
- Buitenverlichting.
- Voorzieningen voor de branddetectie.
- Lichtpunten, infra-rooddetectoren en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal.
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.
- Tellerkast volgens stroom leverende maatschappij.
- Verdeeldoos telefonie en kabeldistributie in meterlokaal.
- Electriciteits- en gasmeter in tellerlokalen op verdieping -1.

De schakelaars en stopcontacten in de bovengrondse gemene delen zijn tevens van het merk Niko. De schakelaars en stopcontacten in de ondergrondse ruimtes buiten de traphallen zullen uitgevoerd worden in opbouw.

## **4.4 Sanitaire installatie**

### **4.4.1 Leidingen**

- Koud water vanaf de waterteller in de gemeenschappelijke tellerruimte naar het toilet, badkamer, douchecel, spoelbak in keuken, dienstkraan terras en gaswandketel.
- Warm water vanaf boiler en/of gaswandketel tot in de badkamer, douchecel en keuken.
- Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig.
- Alle afvoerbuizen zijn in polyethyleen, inclusief afvoer condenswater gaswandketel.
- Aan- en afvoer voor een wasmachine is voorzien in de berging.

### **4.4.2 Sanitaire toestellen**

De badkamer is voorzien van:

- Een ligbad in acryl van 1,70m met afloop witte kleur, compleet met automatische af- en overloopgarnituur, thermostatische badmengkraan met handdouche.
- Een lavabomeubel, formaat 90/150/180 x 55cm (varieert), met houten gemelamineerde tablet voorzien met 1 of 2 inbouwwastafels en ééngreepsmengkraan voor koud en warm water.
- Een bijhorende bovenkast met spiegeldeuren, formaat 90/150/180 x 16cm (varieert)
- Indien op het verkoopplan getekend: een douchetube, thermostatische douchemengkraan en douchescherm
- Indien op het verkoopplan getekend: een hangtoilet met inbouwreservoir, spaarknop, wit verglaasd porselein met witte zitting en deksel, frontale witte bedieningsplaat met 2 toetsen, en papierhouder uit geborsteld roestvrij staal.

Indien een douchecel voorzien is, bevat deze:

- Een lavabomeubel met gemelamineerde houten tablet en één inbouwwastafel 90x55cm, ééngreepsmengkraan voor koud en warm water.
- Een spiegelkast formaat 90x16cm.
- Thermostatische douchemengkraan en douchescherm

De aparte toiletruimte is voorzien van:

- Een hangtoilet met inbouwreservoir, spaarknop, wit verglaasd porselein met witte zitting en deksel, frontale witte bedieningsplaat met 2 toetsen, en papierhouder uit geborsteld roestvrij staal.
- Een handwasser in porselein met wastafelkraan, verchroomde sifon en hoekstopkraantje, uitgerust met kraanwerk, en een handdoekhaak uit geborsteld roestvrij staal.

De sanitaire toestellen worden geplaatst volgens de aanduidingen op de typeplannen.

De voorziene sanitaire toestellen werden gekozen in overleg met de architect en zijn zichtbaar in de toonzalen van de door de bouwheer aan te duiden handelaar.

Deze toestellen hebben een particuliere handelswaarde van € 2400,- tot € 3300,- exclusief BTW naargelang de wooneenheid (een detaillist is beschikbaar bij de makelaars).

#### **4.4.3 Kokers**

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de gecombineerde luchttoevoer- en verbrandingsgasafvoer van de CV-installatie, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren en de aanvoerleidingen voor gas, water en elektriciteit. De technische kokers zijn aangeduid op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

### **4.5 Centrale Verwarming**

De privatieven worden individueel verwarmd op aardgas met een individuele gaswandketel met doorstroomwarmwatervoorziening van het merk Viessmann of gelijkwaardig.

De centrale verwarmingsketel is van het gesloten type, condenserend, met concentrische rookgasafvoerschouwen die wordt aangesloten op een collectieve of individuele CLV-schouw.

De verwarmingsketel zal voorzien worden in de berging van elke wooneenheid. De verwarmingsketel staat in voor de verwarming van de radiatoren en de productie van warm water.

De wooneenheden voorzien van twee badkamers, worden uitgerust met een bijkomende boiler van 120 liter verwarmd door de CV-ketel.

Sturing met dag- en nachtthermostaat geplaatst in de woonkamer.



De radiatoren zijn omkaste plaatstalen radiatoren in witte kleur met wandaansluiting onderaan van het merk Superia of gelijkwaardig. In de badkamer of douche wordt een sierradiator geplaatst die tevens dienst doet als handdoekdroger (merk Jaga of gelijkwaardig). Alle radiatoren zijn voorzien van een thermostatische kraan. Gecombineerd met een regelbare ruimtethermostaat opgesteld in de leefruimte, worden volgende temperaturen gewaarborgd bij een buitentemperatuur van - 10°C van:

- living en hall 22 graden
- slaapkamers 20 graden
- badkamer(s) 24 graden

## 4.6 Ventilatie

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een constante ventilatie van elke woonruimte op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van een mechanische ventilatie (systeem D) met warmterecuperatie, waardoor het wettelijk vastgelegd peil E-60 behaald wordt.

Bij dit ventilatiesysteem verdeelt een centrale luchtbehandelingsunit met warmterecuperatie de verse lucht in de wooneenheid. Door toepassing van een warmtewisselaar wordt deze verse lucht eerst voorverwarmd (of gekoeld – optioneel) met behulp van de warmte van de af te voeren lucht. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte, eetruimte en slaapkamers en terug weggetrokken in de ‘natte’ ruimtes: keuken, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen. De toevoer en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van witgelakte stalen ventielen ingewerkt in de wand of plafonds. Onder de binnendeuren wordt telkens 1cm vrije ruimte voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de ‘droge’ naar de ‘natte’ ruimtes.

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

Bij alle keukens wordt een apart afvoerkanaal voorzien voor de afzuigkappen zodat gemotoriseerde afzuigkappen kunnen geplaatst worden en geur- en lawaaihinder tussen de wooneenheden onderling vermeden wordt.

Door het vooropgestelde ventilatiesysteem is er geen droogkastafvoer en is dus bij gebruik van een droogkast enkel het condensatietype mogelijk.

## 4.7 Rook- en warmteafvoer in de ondergrondse parking

De ondergrondse parking is uitgerust met een ventilatiesysteem gecombineerd met een rook- en warmteafvoer in geval van brand. Hierdoor wordt voldaan aan de wetgeving (NBN S21-208-2) voor de ondergrondse parkeergarages met een oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup>. Het systeem bestaat uit een centrale afzuiging, waarbij de lucht wordt toegevoerd vanuit een grote schacht. Tussen de toevoeropening voor verse lucht en de extractieschacht worden stuwkrachtventilatoren geplaatst. Bij brand wordt de rook door de ventilatoren in de richting van de extractieschacht gestuurd. Dit biedt de mogelijkheid om de parking grotendeels rookvrij te houden bij brand. De evacuatie en het blussen verloopt zo veiliger en sneller.

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

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

## **4.8 Vloer- en wandafwerking**

Het gamma van de vloer- en wandbekleding wordt bepaald door de architect en voorgesteld in het werfbureel, of in de toonzalen van de door de aannemer aangeduide handelaar. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individueel besproken kleurkeuze.

### **4.8.1 Vloerisolatie**

Op de massieve betonnen draagvloer wordt een isolerende uitvullingslaag in Betopor 11 cm dikte aangebracht. Bovenop de uitvullingslaag wordt een bijkomende akoestische isolatie geplaatst om contactgeluiden naar de aanliggende wooneenheden te vermijden. Op dit isolatiepakket wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht. Op het gelijkvloers wordt 13 cm isolatie in gespoten PUR voorzien, met daarop de dekvloer.

### **4.8.2 Chape**

De chape wordt uitgevoerd als 'zwevende dekvloer' om contactgeluiden te vermijden.

De cementgebonden dekvloer wordt gewapend met een gegalvaniseerd wapeningsnet in een gemiddelde dikte van 6cm. Het bovenvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

### **4.8.3 Vloertegels en plinten**

Vloerbekleding keukens, bergingen, badkamers, douchecellen en toiletruimtes:

De vloertegels van de privatieve ruimtes worden rechtstreeks verlijmd op de chape.

Het betreft volkeramische vloertegels met een formaat van 45 x 45 cm, niet gerectificeerd en recht op recht geplaatst volgens de geldende normen. Er kan gekozen worden uit 2 basisreeksen (FAP en Daugres, of gelijkwaardig) met elk een zestal basiskleuren.

Plinten:

De plinten zijn bijhorend bij de keramische tegels of als te schilderen plinten in watervaste MDF, voorzien van een grondlaag.

De particuliere handelswaarden bedragen:

- Vloeren geleverd en geplaatst : 72 euro/m<sup>2</sup> + BTW
- Bijhorende plinten geleverd en geplaatst : 15 euro/lm + BTW

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhallen en de gemene delen op de verdiepingen worden afgewerkt in natuursteen met bijhorende plinten.

De vloer van de ondergrondse verdiepingen wordt afgewerkt in gepolierd beton, kleur grijs en zonder plintafwerking. De vloer van de helling van de parking wordt uitgevoerd in geborstelde beton.

#### 4.8.4 Wandbekleding

De wandbetegeling in de badkamers, douchecellen en keukens wordt gekozen uit dezelfde reeks als de vloertegels, formaat 45x45, niet gerectificeerd en geplaatst volgens de geldende normen.

De wandtegels worden verlijmd op een gecementeerde ondergrond, aangebracht op de ruwbouwmuren uit silicaatsteen of gipsblokken. Rondom de baden en douchecellen worden een bijkomende afdichtingsdoek voorzien tussen de betegeling en cementering. De tegels worden recht op recht geplaatst volgens de geldende normen.

De wandbetegeling wordt voorzien:

- Boven het lavabomeubel tot onderzijde spiegelkast
- In de douches over de volle wandhoogte,
- Onderaan en rondom het bad over een hoogte van 1,20m (of volgens tegelformaat)
- In de keuken tussen het werkblad en de hangkasten, en de opstanden van het vrijstaand keukenmeubel over een hoogte van 40cm.

De particuliere handelswaarde bedraagt:

- Wandtegels geleverd en geplaatst : 72 euro/m<sup>2</sup> + BTW

#### 4.8.5 Half-massief parket

Vloerbekleding woon- en eetruimte, inkomhal

De vloerbekleding wordt uitgevoerd in een half-massief parket uit eik, bestaande uit planken met een breedte van 15cm geolied in natuurkleur.

Plinten:

De plinten worden uitgevoerd in plinten horend bij het parket of geschilderde plinten uit watervaste MDF. Dit laatste type plinten is voorzien van een grondlaag.

De handelswaarden bedragen:

- Half-massief parket geleverd en geplaatst : 72 euro/m<sup>2</sup> + BTW
- Bijhorende plinten geleverd en geplaatst : 15 euro/lm + BTW

Optioneel kunnen bredere, gekleurde, geborstelde en verouderde planken bekomen worden.

In de slaapkamer en in de nachthall wordt laminaat voorzien.

De handelswaarden voor het laminaat bedragen :

- Laminaat geleverd en geplaatst : 38 euro/m<sup>2</sup> + BTW
- Bijhorende plinten geleverd en geplaatst : 10 euro/lm + BTW

#### 4.8.6 Deurdorpels

Aluminium scheidingsprofielen worden geplaatst bij de overgang tussen verschillende vloerbekledingen.

## 4.9 Vast meubilair

In elke wooneenheid is een volledig ingerichte keuken, een ingerichte badkamer en een vestiairekast voorzien volgens onderstaande beschrijving en volgens de bijgevoegde detailplannen. Het overig meubilair aangeduid op de plannen is informatief en niet inbegrepen.

### 4.9.1 Keukeninrichting

De volledig uitgeruste keuken is ontworpen door onze architect en geplaatst door een gespecialiseerde keukeninstallateur. De keuken is voorzien van krasbestendige, onderhoudsvriendelijke structuurlak te kiezen uit de beschikbare kleuren bij de installateur. Het werkblad is in hout ( gemelamineerde plaat – dikte 4 cm). Het keukengeheel is weergegeven op de verkoopplannen.

De keuken heeft een handelswaarde exclusief BTW van € 10.000,- waarvan € 2500,- voor de toestellen.

De keukentoestellen zijn van het merk Bosch.. Voor alle appartementen is er een inbouwoven, inbouwmicrogolfoven en inbouwvaatwas, een inbouwkoelkast van 210 liter met vriesvak 16 liter, een keramische kookplaat van 60cm en een telescopische dampkap van 60cm voorzien.

### 4.9.2 Badkamer

De volledig uitgeruste badkamer is ontworpen door onze architect en wordt geplaatst door een gespecialiseerde onderneming. De badkamer is voorzien van volgende onderstaande toestellen zoals weergegeven op de detailplannen:

- Een lavabomeubel, formaat 90/150/180 x 55cm (varieert), met gemelamineerde houten tablet voorzien met 1 of 2 inbouwwastafels
- Een bijhorende bovenkast met spiegeldeuren, formaat 90/150/180 x 16cm (varieert)
- Eén ingebouwd ligbad (1,8m x 0,8m of 1,7m x 0,75m)
- Eén inloofdouche met douchedeur (niet overal van toepassing).

### 4.9.3 Doucheceel

De volledig uitgeruste doucheceel is ontworpen door onze architect en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma. De badkamer is voorzien van volgende onderstaande toestellen zoals weergegeven op de detailplannen:

- Een lavabomeubel met natuursteen of composiet tablet en één inbouwwastafel 90x55cm in wit verglaasd porselein.
- Een spiegelkast formaat 90x16cm.
- Eén inloofdouche met douchedeur.

### 4.9.4 Vestiaire

In de inkomhal wordt een vestiairekast ingebouwd met afmetingen van 90 tot 180cm breed en 60cm diep, volgens intekening in het verkoopplan, voorzien van een rail voor klerhangers en een vast legboord bovenaan. Deze kast is voorzien in wit melamine.

#### 4.9.5 Bergingkast

Bij de woonentiteiten met inpandige terrassen wordt op het terras een bergingkast voorzien.

#### 4.10 Liftinstallatie

- Alle liften zijn van het elektrische type, met de liftmotor opgesteld in de liftschacht, en met een maximale bezetting tot zes personen.
- De liften bereiken beide parkeerniveaus en alle bovengrondse verdiepingen. De liften zijn voorzien van een alarm -en telefooninstallatie.
- De liftkooi van alle liften wordt afgewerkt met wanden en plafonds uit geborsteld roestvrij staal, vloeren uit natuursteen, telescopische deuren, eenzijdige spiegel en eenvoudige bedieningstoetsen. De liften voldoen aan de Europese Richtlijn EN 81-1 en 95/16/EG.
- Alle liften zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers (deurbreedte 90cm, liftkooi 110x140cm).

#### 4.11 Inkomhal

De inrichting van de inkomhal is ontworpen door onze architect. De inkomhal is volledig afgewerkt en voorzien van:

- Plafond met ingewerkte lichtstrips/lichtpunten
- Voorzieningen voor videoparlofonie
- Keramische vloerbekleding of betonnen tegels met bijhorende plinten
- Ingewerkte vloermat
- Beglaasde deur met elektrisch slot ter afsluiting van de inkomhal

#### 4.12 Brandbeveiliging

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

In bijzonder is de voordeur van de wooneenheid voorzien als brandwerende deur Rf 1/2h en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal. Per verdieping worden brandhaspel en poederblusser voorzien in een nis in de lifthal.

#### 4.13 Schilderwerken

In de privatieve delen worden de gepleisterde wanden voorzien van een enkele grondlaag, in witte kleur. De deuren, omlijstingen en plinten worden eveneens voorzien van een grondlaag.

In de gemene delen worden alle inkomhallen en trapkokers volledig afgewerkt en geschilderd opgeleverd. De muren van alle overige gemeenschappelijke circulatieruimtes, bergingen, afval- en fietsruimtes worden tevens geschilderd opgeleverd.

#### **4.14 Oplevering**

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

#### **4.15 Signalisatie**

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

#### **4.16 Garageboxen**

De garageboxen zijn voorzien van een gemotoriseerde sectionaalpoort te openen met dezelfde zender als de toegangspoort tot de ondergrondse parking. De elektriciteitsvoorzieningen in de garagebox worden in opbouw geplaatst en bestaan uit een automatische verlichtingsschakelaar met bewegingsdetector, een verlichtingsarmatuur en een hermetisch stopcontact. Het verbruik van de eigen poort, de verlichting en het stopcontact komt per box op een individuele teller.

#### **4.17 Ondergrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bergingen**

De ondergrondse parkeerplaatsen voor auto's, fietsenstallingen en bergingen worden genummerd en exclusief toegewezen aan de koper.

Eén ondergrondse berging en 2 tot 3 fietsstandplaatsen (naargelang de grootte van het appartement) zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De fietsenstallingen zijn voorzien van een beugel om de fiets te stallen, waaraan een slot kan bevestigd worden. De fietsenstallingen bevinden zich in een afsluitbare ruimte.

Alle bergingen kunnen apart worden afgesloten.

De bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstalling worden geschilderd opgeleverd.

#### **4.18 Gashaarden**

De wooneenheden van de bovenste verdiepingen krijgen de mogelijkheid tot het plaatsen van een gashaard.

Hiertoe wordt de gasaansluiting, een elektrische aansluiting en een dakdoorvoer (afvoer diameter 125cm) voorzien. De levering en plaatsing van een gashaard is evenwel niet inbegrepen.

De inplanting van de aansluitingen en dakdoorvoeren, zoals weergegeven op de typeplannen kan niet gewijzigd worden.



## **4.19 Nutsvoorzieningen**

De gebouwen worden aangesloten op de openbare netten van riolering, drinkwatervoorziening, electriciteit, gas, Telenet en Belgacom. De kosten voor aansluiting hiervan evenals de eventuele kosten voor het herstel van het voetpad zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

# **5 Algemene Voorwaarden**

## **5.1 Algemene bepalingen**

De plannen zijn gemaakt door de architect en werden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer (Antonius R.E.Development bvba, Industrielaan 76, B-9032 Wondelgem). De bouwvergunning (kenmerk provincie R02/33-13/B.17-169) werd afgeleverd door de Provincie Oost-Vlaanderen op 4 juli 2013.

De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover dit wettelijk vereist wordt.

De prijs is vast en er wordt geen prijsherzieningsformule toegepast.

De betaling van de werken door de koper aan de bouwheer geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De kopers van de particulieren kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven ter kennis brengen aan de bouwheer. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen in samenspraak met de bouwheer. De koper wordt door de bouwheer op de hoogte gebracht van het gevolg dat er aan gegeven wordt.

De reglementering van het ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen. Het aantal bezoeken wordt beperkt tot één bezoek om de twee weken.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden door de bouwheer volgende verzekeringen afgesloten:

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- ABR- verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- Brand, storm en waterschade verzekering (waarborg tijdens het bouwproces)

De koper kan het bewijs van ABR-verzekering met brandverzekering opvragen bij de ondertekening van de authentieke akte.

## **5.2 Kosten ten laste van de koper**

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst.

Alle gemeentelijke, provinciale en gewestelijke taksen op de bouwwerken, het aandeel in de kosten basisakte en alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte en de BTW zijn ten laste van de koper.

De kosten voor de aansluiting van de riolering, drinkwater, tv-distributie, gas en elektriciteit alsook het herstel van het voetpad zijn ten laste van de bouwheer.

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een privaat zal als aanvaarding gelden.

## **5.3 Uitvoeringsvoorwaarden**

Het privaat moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaat voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heirkracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden indien de wijzigingen of keuzes niet binnen de bepaalde termijnen beslist en goedgekeurd zijn en wanneer de wijzigingen van die aard zijn dat ze een verlenging van de termijn noodzakelijk maken.

Tenslotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz ... ) worden opgetekend in het register van de werf en worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privaatdelen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld per kalenderdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de aannemer.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

## 5.4 Plannen en materialen

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

De plannen, presentaties, illustraties en foto's of in de technische omschrijving genoemde maten werden te goeder trouw opgemaakt. Alle op de beelden 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. Dezelfde redenering geldt voor de visualisaties. In geen geval kunnen partijen zich op de afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

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

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

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 koper op de wijze als hierboven gesteld.

De aandacht van de koper 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 licht barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de bouwheer verantwoordelijkheid kunnen worden gesteld.

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

## 5.5 Wijzigingen en keuzes

De koper krijgt de mogelijkheid om enkele keuzes te maken over de afwerking van de woning, voor wat betreft het private gedeelte. De keuze in vloeren of keukeninrichting zijn daar voorbeelden van. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om enkele wijzigingen aan de configuratie van de woning door te voeren, zoals de plaats van bepaalde wanden, de radiatoren, de stopcontacten en lichtpunten ...

Om een goede voortgang van de werken te kunnen garanderen, wordt de koper gevraagd de keuzes te maken of de wijzigingen aan te vragen binnen een bepaalde termijn.

De koper zal alle wijzigingen die een invloed hebben op de ruwbouw en de wanden moeten maken en hierover met de bouwheer een schriftelijk akkoord hebben binnen de 3 maanden na het afsluiten van de verkoopsovereenkomst (akte). De mogelijkheid tot wijzigingen of keuzes hangt evenwel af van de vordering van de werken van het gebouw op het ogenblik dat de verkoop definitief is. Dit zal dan aangegeven worden in een bijlage aan de verkoopsovereenkomst.

De koper zal door de kopersbegeleider uitgenodigd worden om de wijzigingen die geen invloed hebben op de ruwbouw en de wanden bespreken en om zijn keuzes te maken, en dit minstens 2 maand voordat de wijzigingen of keuzes moeten beslist en goedgekeurd zijn.

Let echter op: de praktijk leert dat keuzes van afwerking het plan terug in vraag kunnen stellen. Bij het bezoeken van de verschillende toonzalen wordt de koper immers geconfronteerd met verschillende visies op de inrichting en de beleving van de ruimte. Wij stellen dan ook voor om de diverse toonzalen te bezoeken alvorens definitieve plankeuzes door te geven.

### 5.5.1 Wijzigingen

De koper kan, in overleg met de kopersbegeleider, wijzigingen aan de private delen van het gekochte goed vragen. De haalbaarheid ervan wordt bekeken vanuit technisch en organisatorisch oogpunt en in relatie met de bouwvergunning en de basisakte. Ze mogen geen betrekking hebben op de dragende muren en de dakbedekking. Wijzigingen die het uitzicht van het gebouw wijzigen, zoals de ramen, zijn evenmin toegelaten. De meest courante wijzigingen zijn:

Voor niet-dragende binnenwanden:

- Het verwijderen of bijplaatsen van niet-dragende wanden.
- Het veranderen van de positie van de niet-dragende wanden.
- Het veranderen van de hoogte van niet-dragende wanden.
- Het maken van openingen in niet-dragende wanden.

Aan de binnendeuren van de privatieve delen:

- Het veranderen van de positie van de deur in de wand.
- Het veranderen van de draairichting van de deur.
- Het toevoegen of verwijderen van deuren.
- Het aanpassen van afmetingen van deuren (breedte en/of hoogte).
- Het vervangen van een standaard binnendeur door een glazen deur.
- Het vervangen van een standaard binnendeur door een schuifdeur.

Voor de elektrische installatie kunnen aan zogenaamd “klein materiaal” (lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, telefoon, data en teledistributie) volgende wijzigingen aangebracht worden:

- De positie van het “klein materiaal”
- Het toevoegen en/of verwijderen van “klein materiaal”

Mogelijke wijzigingen aan de sanitaire installatie hebben betrekking op:

- De plaats van de sanitaire toestellen
- De keuze van het type/merk van het toestel
- Het vervangen van een dubbele lavabo door een enkele lavabo, of omgekeerd

- Het verplaatsen, verwijderen of toevoegen van aan- en afvoer voor huishoudtoestellen (bvb. wasmachine)

De keukenopstelling en -samenstelling kan gewijzigd worden, in overeenstemming met een eventuele aanpassing van de wanden.

In optie kan gekozen worden voor vloerverwarming.

Ook afwijkingen van de beschikbare keuzes, bijbestellingen of extra opties, worden als wijzigingen aangeduid.

Indien de koper bij de aanvraag tot wijzigingen extra tijd laat overgaan tot het definitief beslissen en ondertekenen van de offerte en/of uitvoeringsplan, wordt de uitvoeringstermijn aangepast.

De bouwheer zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de gevraagde wijzigingen maar het staat hem steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere kopers meebrengen.

De wijzigingen worden berekend ten opzichte van de in het lastenboek vermelde handelswaarde. Voor sanitaire en keukentoestellen geldt hiervoor de cataloguswaarde bij de leverancier. Wijzigingen die maatwerk in de bouwwerken of de meubelen vereisen zullen per aanvraag berekend worden door de installateur of aannemer, die hiervoor een offerte ter goedkeuring zal voorleggen. De betaling gebeurt als volgt: 70% bij bestelling en 30% bij de voorlopige oplevering. Beperkte wijzigingen die tijdig doorgegeven zijn en geen impact hebben op de uitvoeringstermijn, de werkuren of de materialen kunnen zonder meerkosten uitgevoerd worden. Het betreft bijvoorbeeld de plaats en draairichting van deuren, het verschuiven van een radiator...

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

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

Indien de koper beslist bepaalde werken niet uit te laten voeren dan recupereert hij 70% van de waarde van de niet-uitgevoerde werken.

Alle werken die de koper zelf wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering en na betaling van de totale koopsom.

### **5.5.2 Keuzes**

De materiaalkeuze, het merk, type en de afmeting van de afwerking is bij aanvang bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect. Die zal hierbij een productgamma voorstellen en de verkoopprijs van het appartement of de woning is hierop gebaseerd.

De koper kan binnen het vooropgestelde gamma in de toonzaal van de uitvoerder of leverancier zelf bepalen welke afwerking hij wenst. De keuzes betreffen:

- De stenen vloeren
- Het parket
- De kleuren van de frontpanelen in de keuken
- De wandbetegeling in de keuken en de badkamer

De koper zal voor elke keuze schriftelijk uitgenodigd worden en zal zijn keuze binnen een termijn van twee maanden na deze uitnodiging schriftelijk bekend maken aan de kopersbegeleider. Indien de koper bij het maken van keuzes extra tijd laat overgaan, wordt de uitvoeringstermijn aangepast. Kosten die ontstaan door een te late beslissing van de koper kunnen aan hem aangerekend worden.

## **5.6 Werfbezoeken en controle van de werken**

Wij begrijpen dat kopers de evolutie van het bouwwerk willen volgen en voorzien daartoe tweewekelijkse werfbezoeken op een vast moment in de week.

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

## **5.7 Betalingen**

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum. De betalingsaanvragen door de bouwheer kunnen gebeuren acht dagen vóór de voorziene datum van eisbaarheid. Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de aanneming en de stopzetting van de werken aan het privaatief.

Elk eisbaar bedrag, hetwelk niet op de vervaldag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitaire vergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen of te vertragen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen, ongeacht het feit of de werken al dan niet effectief door de bouwheer stilgelegd of vertraagd werden.



De nadelige gevolgen van het stilleggen of vertragen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen.

Alle betalingen aan de verkoper moeten gebeuren in geldige speciën met wettelijke koers in België, of door storting op zijn bankrekening; in het laatste geval zal het ontvangstbewijs van de bank gelden als kwitantie.

Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde kavel zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten algemene titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de bouwheer.

## **5.8 Hypothekeren – vervreemding**

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven aannemingssom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de aannemingssom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de vernietiging van de overeenkomst te vragen.

## **5.9 Oplevering**

### **5.9.1 Voorlopige oplevering**

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Een inbezitname, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat. Worden als dusdanig aanzien: het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnenschilderwerken.

Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden, is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de bouwheer, niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer zal de koper per aangetekend schrijven uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.

De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus van het gebouw die optreedt als gevolmachtigde en afgevaardigde van al de mede-eigenaars.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privaatieve als de gemeenschappelijke delen.

### **5.9.2 Definitieve oplevering**

De koper zal ten laatste in de loop van de 11 de maand na de voorlopige oplevering van het privaatief gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaatsvond, de bouwheer in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.

De bouwheer dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te stellen met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld niet akkoord te zijn.

Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld de wooneenheid zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen met dien verstande echter dat ook hier de syndicus van het gebouw uitgenodigd wordt en dat hij overgaat tot deze definitieve oplevering in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van alle mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds nu volmacht aan de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouwen dit zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering.

### **5.10 Uitstel van betaling**

Ingeval de koper uitstel van betaling vraagt en de bouwheer daarmee instemt, is de koper gehouden wissels te ondertekenen en te overhandigen voor dit bedrag. De afgifte van deze wissels geldt echter niet als betaling en maakt geen schuldvernieuwing uit, aangezien het slechts een kredietmiddel is.

### **5.11 Erelonen architect**

De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwheer.

De koper zal zelf instaan voor betaling van de erelonen van de kopersbegeleider door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, indien de koper hiervoor meer dan de 6 voorziene overleguren wenst.

### **5.12 Inbezitneming**

De koper mag de goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

De bouwheer is er niet toe gehouden de wooneenheid en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingsschaal.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

### **5.13 Ontbinding van de overeenkomst bij wanbetaling vanwege de koper**

Ingeval de koper de verschuldigde bedragen overeenkomstig de betalingsschaal niet tijdig betaalt, zal de bouwheer, onverminderd het recht om de werken aan het privaatief stil te leggen of te vertragen, de koper per aangetekend schrijven aanmanen de schuld binnen de dertig dagen aan te zuiveren.

Blijft de koper hierna verder in gebreke, dan heeft de bouwheer de keuze om ofwel langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen te vorderen ofwel om op eenvoudige vaststelling van de contractuele wanprestatie in hoofde van de koper, de ontbinding van de overeenkomst in rechte te vorderen.

De koper zal aan de bouwheer uit hoofde van de ontbinding van rechtswege, alle kosten o.a. van de te verlijden authentieke akte, registratierechten, ... , alsook een schadevergoeding van vijftien ten honderd (15%) van de overeengekomen totale prijs, verschuldigd zijn.

Bij het verlijden van de authentieke akte van ontbinding, zal de bouwheer aan de koper de reeds betaalde sommen terugbetalen onder aftrek van alle kosten van de ontbinding en de hierboven gemelde schadevergoeding.

### **5.14 Mandeligheid**

De bouwheer staat in voor de betaling van de over te nemen delen van muren gemeenschappelijk met aanpalende eigendommen.

Anderzijds zal enkel de bouwheer gerechtigd zijn de overnameprijs te ontvangen van de door hem opgerichte of van reeds bestaande gemeenschappelijk te maken scheidingsmuren. Hij zal deze afstandsprijs rechtstreeks innen bij de eigenaars van het aanpalende gebouwen dit zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van huidig gebouw.

Niettemin moeten de mede-eigenaars instaan voor alle kosten van onderhoud en herstelling van de gemene muren, kosten welke ten laste blijven van de gemeenschap.

### **5.15 Onderhoud der gebouwen**

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.).

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de bouwheer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

## 5.16 Volmacht

De koper geeft onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie der gemene delen van de gebouwen, aan de erfdienstbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten en geeft eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling der eenheden, of andere fracties in de gemene delen, en om in zijn naam te stemmen op de algemene vergadering met het oog op het aanbrengen van hogervermelde wijzigingen aan de basisakten dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

In het algemeen geeft de koper onherroepelijk volmacht om alle wijzigingen of aanvullingen te laten aanbrengen aan de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding, voor zover er niet geraakt wordt aan zijn privaat gedeelte.