PROJECT DE GILDE

Lastenboek appartement A 1.3

DE GILDE

BRUGGE

Ontwikkelaar - Bouwheer
Community Building Vastgoed
Stratem 7, 9880 Aalter

In samenwerking met

Projectmanager
CBQ | Built with Care
Stratem 7, 9880 Aalter
www.cbq.be
info@cbq.be
09 391 84 47

Architect
Vandewynckel Karel Architecten
Sint-Bertinusstraat 109, 8970 Poperinge
www.vandewynckel.be
architect@vandewynckel.be
057 33 61 92

Hoofdaannemer
Bouwonderneming Christiaens
Legeweg 155, 8020 Oostkamp
www.christiaens-bouw.be
info@christiaens-bouw.be
050 36 37 41

Keukens en maatwerk
Luypaert interieur
Waterven 15, 8501 Kortrijk
www.luypaertinterieur.be
info@luypaertinterieur.be
056 32 63 46

EPB-studie
Buro Feys
Professor Dewulfstraat 188, 8970 Poperinge
www.feysbv.be
info@feysbv.be
057 33 27 18

Stabiliteit
Stabitec
Havenstraat 1, 8000 Brugge
www.stabitec.be
info@stabitec.be
050 67 68 30

Archeologisch onderzoek
Aardewerk – Raakvlak
Kleine Pathoekeweg 44, 8000 Brugge
www.raakvlak.be/aardewerk
info@raakvlak.be
050 44 50 44

Notaris
Notaris Frits Guisson
Bellemstraat 94, 9880 Aalter
frits.guisson@notarisguisson.be
09 374 10 71

Tuin- en landschapsarchitect
Buro Bossaert
Lolliestraat 19
8890 Moorslede
info@burobossaert.be
051 77 16 50

Info en verkoop
www.degildebrugge.be
info@degildebrugge.be
0499 31 20 77

Klantenbegeleiding Bouwonderneming Christiaens
Benedicte Vermeulen
Legeweg 155, 8020 Oostkamp
bvermeulen@christiaens-bouw.be
050 36 37 41 – 0471 61 89 91

Inhoudstafel

1. HET ONTWERP
1.1 Architectuur
1.2 Bouw
1.3 Interieur
1.4 Stabiliteit
1.5 Akoestisch en thermisch comfort
1.6 Archeologisch onderzoek
2. RUWBOUW
2.1 Gevelmaterialen
2.2 Binnenmuren
2.3 Isolatie
2.4 Daken
2.5 Balkons en terrassen
2.6 Buitenschrijnwerk
2.7 Pleisterwerken
2.8 Aansluitingen en belastingen
3. AFWERKING GEMENE DELEN
3.1 Inkomhallen
3.2 Trappen en trappenhuizen
3.3 Liften
3.4 Technische uitrusting
3.5 Oplevering
3.6 Onderhoud gebouwen
4. AFWERKING PRIVATIEVEN
4.1 Pleisterwerken
4.2 Vloeren
4.3 Muurbekleding
4.4 Binnenschrijnwerk
4.5 Keuken
4.6 Maatwerk
4.7 Sanitaire installatie
4.8 Sanitaire toestellen
4.9 Centrale verwarming en sanitair warm water
4.10 Ventilatiesysteem
4.11 Elektriciteit
4.12 Video- en parlofonie
4.13 Telefoon/internet/tv
5. AFWERKING KELDER
6. VERKOOPSVOORWAARDEN
6.1 Principe
6.2 Plannen en tekeningen
6.3 Verkooplastenboek en verkoopplannen
6.4 Wijzigingen
6.5 Materialen
6.6 Ereloon architect
6.7 Voorlopige en definitieve oplevering
7. AANKOOPPROCES

1. HET ONTWERP

1.1 Architectuur

Het gebouw is ontworpen door **architectenbureau Karel Vandewynckel** uit Poperinge. Vandewynckel is een toonaangevend architectenbureau met erkenning voor de realisatie van residentieel vastgoed. Vandewynckel streeft ernaar dat elk project een blijvende meerwaarde creëert voor zowel de klant, de individuele eigenaars en de omgeving.

De Gilde II straalt hedendaagse architectuur met stijl uit, met respect voor het historische karakter van de site. De architectuur met het moderne comfort vormt een unieke toevoeging aan het stadscentrum van Brugge.

Meer informatie over deze partner vindt u hier: https://www.vandewynckel.be/

1.2 Bouw

Bouwonderneming Chrristiaens zal instaan voor de volledige bouw en opvolging van dit project. Bouwonderneming Christiaens staat voor **vakmanschap**, **ervaring** en **betrouwbaarheid**. De voorbije decennia zijn ze uitgegroeid tot een vaste waarde in de regio Brugge. Bij elk project staan **kwaliteit en service** telkens voorop. Als **aannemer** zijn zij gespecialiseerd in de nieuwbouw van appartementen, villa's, woningen, kantoren en openbare gebouwen. Ook met renovatiewerken en bouwprojecten in de sociale sector hebben ze een ruime ervaring. Bouwonderneming Christiaens kiest resoluut voor kwaliteit en **innovatie**. Ze zoeken naar **duurzame oplossingen**, via de combinatie van moderne technologie, ervaring en vakmanschap. Ze werken met kwalitatieve materialen en betrouwbare onderaannemers. Samen zorgen ze voor een duidelijke aanpak, gebaseerd op correcte afspraken en haalbare deadlines.

Meer informatie over deze partner vindt u hier: https://www.christiaens-bouw.be/

1.3 Interieur

Voor zowel keukens als (eventueel) maatwerk worden de ontwerpen voorzien door Luypaert interieur uit Kortrijk. Al meer dan 20 jaar is **Francis Luypaert** actief als interieurarchitect. Hij staat niet alleen garant voor een eigen unieke stijl. Ook zijn aanpak en oog voor detail bezorgen hem een bijzondere plek in het interieurlandschap. Ze nemen uitgebreid de tijd om maximaal naar uw wensen te luisteren en die om te zetten in tijdloze ontwerpen. Ook in elke fase van de realisatie van uw project overtreffen ze graag uw verwachtingen. Door in eigen atelier met vakmensen en enkel met de beste materialen te werken.

Interieurs inrichten, dat is creatieve ideeën omzetten in tijdloze realisaties op maat. Met het grootste respect voor mensen, hun dromen en behoeften. Luypaert Interieur staat al jaren synoniem voor perfectie op maat van uw wensen. Uw interieur is hun focus. Zo geven Francis Luypaert en zijn team uw dromen vorm.

Meer informatie over deze partner vindt u hier: https://www.luypaertinterieur.be/

1.4 Stabiliteit

Ingenieursbureau **Stabitec** staat in voor de stabiliteitsstudie van het gebouw. Op basis van voorafgaandelijk grondonderzoek werd de structuur van het gebouw gedimensioneerd.

De dragende structuur wordt opgebouwd in beton, dragend metselwerk of silicaatsteen in overleg met de architect. De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of betongewelven volgens voorschriften van de ingenieur

Meer informatie over deze partner vindt u hier: https://www.stabitec.be/

1.5 Akoestisch en thermisch comfort

De appartementen zijn met veel zorg voor het akoestisch comfort van de klanten ontworpen. We hechten er veel belang aan dat uw verblijf u de nodige rust biedt. Hiertoe worden onder andere overal akoestische matten geplaatst in de vloeropbouw.

Studiebureau Feys staat in voor de veiligheidscoördinatie en de EPB-studie van het gebouw. Het gebouw voldoet aan de wettelijke eisen S28/E30. Het S-peil staat voor de isolatiewaarde van het gebouw en het E-peil geeft u een indicatie over het energieverbruik. Het studiebureau is ook verantwoordelijk voor de samenstelling van het postinterventiedossier. Uiterlijk 6 maand na de voorlopige oplevering van het laatste appartement en het volledige gebouw wordt dit dossier afgegeven aan de nieuwe eigenaar. Het bevat een volledig as-built dossier, de nodige keuringen en het EPC-attest.

Het post-interventiedossier (PID) is een officieel document dat u goed moet bewaren. Bij eventuele verkoop of verhuur van het appartement zal u dit namelijk moeten doorgeven aan de nieuwe eigenaar.

Meer informatie over deze partner vindt u hier: https://feysbv.be/

1.6 Archeologisch onderzoek

AardeWerk verzorgde het volledig archeologisch traject van archeologienota tot opgraving. AardeWerk steunt op de jarenlang opgebouwde expertise inzake archeologisch onderzoek in Brugge en Ommeland en beschikt over drie erkende archeologen.

Meer informatie over deze partner vindt u hier: https://raakvlak.be/aardewerk

2. RUWBOUW

2.1 Gevelmaterialen

De samenstelling van de gevels gebeurt volgens het ontwerp van de architect.

De gevels van het gedeelte nieuwbouw worden afgewerkt met een parement dat nadien gechipperd wordt, waardoor de gevel een extra authentieke uitstraling krijgt. De afwerking met details in aluminium of staal en architectonisch beton zal gebeuren volgens de keuze van de architect. Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in combinatie van hout en aluminium.

2.2 Binnenmuren

Alle niet-dragende muren worden uitgevoerd in gipswanden. Indien nodig wordt isolerend metselwerk gebruikt ter hoogte van de technische kokers of opstanden om koudebruggen te vermijden.

2.3 Isolatie

Alle isolatiediktes en materialen worden bepaald in functie van de studie van de EPB-verslaggever. Het globale isolatiepeil van het gebouw zal voldoen aan S28/E30. Zie ook punt 1.5.

Thermische isolatie
Deze isolatie staat in functie van energiebesparing en warmtebehoud. De EPB-verslaggever bepaalt de eisen waaraan de thermische isolatie moet voldoen om het vereiste E en S peil te bekomen. Alle gevels, ramen, daken of andere gevelsluitingen waar warmteverliezen kunnen optreden worden thermisch geïsoleerd.

Akoestische isolatie
Tussen de verschillende verdiepingen wordt onder de chape een uitvullaag met de nodige akoestische demping voorzien. Het geheel wordt met de grootste zorg uitgevoerd, zodat alle waarborgen aanwezig zijn om doelmatige akoestische isolatie te bekomen.

Alle leidingen worden indien mogelijk ingegoten in een uitvullaag volgens keuze bouwheer/aannemer, en rekening houdend met de eisen geformuleerd in de EPB-studie.

2.4 Daken

De dakbedekking gebeurt met tegelpannen. Aan de straatzijde werd er gekozen voor de “Oude Pottelbergse pan 451” van Wienerberger, dit in de kleur “Vieilli Rood”. De Oude Pottelbergse pan 451 combineert het landelijke karakter van de Oude Boomse Pan met de kwaliteit die alle kleipannen van Koramic kenmerkt. In de binnentuin werd gekozen voor de “Tegelpan 301, blauw gesmoord” van Wienerberger.

De platte daken worden uitgevoerd met een meerlaagse dakdichting in bitumen of EPDM, voorzien van de nodige isolatie. Een tienjarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder, deze gaat in bij de voorlopige oplevering van de gemene delen. Een regelmatig onderhoud van het dak is hierbij wel noodzakelijk.

2.5 Balkons en terrassen

De uitkragende balkonelementen worden afgewerkt in een combinatie van crepi en aluminium of staal elementen om een mooi accent te verkrijgen in het gevelvlak.
De terrassen worden afgewerkt met tegels op tegeldragers, kleur en structuur te bepalen door de architect.

2.6 Buitenschrijnwerk

Ramen
Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in combinatie van hout en zwart aluminium. Alle ramen worden rondom elastisch opgespoten. Alle beglaasde delen bestaan uit dubbele, isolerende beglazing (k=1.0 W/m^2K), dikte in functie van de grootte van het raamkader.

Balustrades
De terrasbalustrades worden voorzien in glas met een aluminium kader en/of steun.
De keuze en detaillering hiervan worden vastgelegd door de bouwheer en architect die tijdens de werken de nodige bijsturingen kunnen doorvoeren om het geheel naar hun oordeel esthetisch en technisch deskundig af te leveren.

Raamdorpels
De raamdorpels worden uitgevoerd volgens keuze architect. Deze zullen afhankelijk van hun locatie in blauwsteen zijn of aluminium.

2.7 Pleisterwerken

De dragende wanden zullen vlak afgewerkt worden met traditioneel pleisterwerk van 1cm dik. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekprofielen. De gipswanden worden volledig afgewerkt met een gipsfilm.

2.8 Aansluitingen en belastingen

De bouwbelastingen, aansluitingen op water, gas, elektriciteit, riolering, TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper. Indien nodig voor een goede uitvoering zal het gebouw gedurende de afwerking opgewarmd worden. De aansluiting van de tellers en het verbruik komt bij de voorlopige oplevering op naam en voor rekening van de individuele kopers.

3. AFWERKING GEMENE DELEN

3.1 Inkomhallen

Het plan en ontwerp van de inkom en toegang tot het gebouw worden opgemaakt door de architect van het gebouw. De liftkern en trappenhal zullen toegang verschaffen tot een passerelle die op haar beurt de verschillende entiteiten op desbetreffend niveau bedienen.

Voor elk appartement wordt een videofoon en een brievenbus met appartementsnummer voorzien in de centrale inkom van het project.

3.2 Trappen en trappenhuizen

De uitvoering van de traphal gebeurt volgens de geldende evacuatienormen en de voorschriften van de brandweer. De voorziene trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerde beton, voorzien van een antislipneus. Trapleuning in metaal of aluminium, geschilderd of geanodiseerd. De muren en plafonds worden afgewerkt in beton.

3.3 Liften

De uitrusting van de liften is in overeenstemming met de geldende normen en wordt voor indienststelling gekeurd door een erkend controle-organisme.
De liften zullen een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De liften worden aangestuurd door een motor in de schacht.

De lift wordt voorzien van een stopplaats op elke verdieping waar een gemeenschappelijke toegang is. Het penthouse A3.1, op de 3e verdieping, heeft echter een exclusieve toegang via de lift, waarbij enkel de eigenaar een privétoegangssleutel (code) heeft tot deze verdieping. Via de trap zal deze 3e verdieping wel vrij te bereiken zijn.

3.4 Technische uitrusting

<u>Elektrische installatie</u>
De elektrische installatie is conform de voorschriften van de energiemaatschappij en conform de voorschriften van het AREI. De totale elektrische installatie en elke individuele installatie van elk appartement worden gekeurd door een erkend controleorganisme vóór gebruik of bij indienstneming.

De gemeenschappelijke delen, zijnde de inkomhal, traphal, passerelles, parkeergarage en tuin, worden verlicht met verlichtingsarmaturen die geïntegreerd worden in het concept van de architect en tuinarchitect. Hier wordt verlichting met een timer of verlichting met bewegingsdetector of een combinatie van beide voorzien. De noodverlichting wordt geplaatst volgens de aanduidingen van de brandweer en de geldende normen.

De aansluitingskosten en het plaatsen van de teller van de gemene delen worden verdeeld over het totale aantal entiteiten. Het verbruik wordt doorgerekend via de syndicus. Het verbruik van de gemeenschappelijke delen is ten laste van de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering.

<u>Branddetectie en beheersing</u>
Ten behoeve van de brandmelding worden handbrandmelders en evacuatiesirenes voorzien. Er worden, conform de wettelijke bepalingen en conform de eisen van de brandweer, voldoende haspels en blusapparaten voor brandbestrijding voorzien. De keldergarages en het volledige gebouw worden uitgerust met een sprinklersysteem volgens de normen en eisen van de brandweer ten behoeve van elektrisch autoladen en de brandveiligheid. Mede in het teken van de brandveiligheid wordt de toegang tot de ondergrondse garages verboden voor voertuigen uitgerust met een lpg-installatie.

<u>Ventilatie</u>
De circulatiezones van de ondergrondse parking en de vuilnisberging worden voorzien van de nodige ventilatie.

<u>Sanitaire uitrusting</u>
In het gemeenschappelijk tellerlokaal is de waterteller van de maatschappij geplaatst. Elk appartement krijgt een individuele waterteller van de maatschappij. De gemeenschappelijke teller dient voor het verbruik in de gemene delen. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper. Buizen met voldoende diameter verbinden de individuele teller met ieder appartement. De leidingen zullen vooraf getest worden. De nodige dienstkranen worden door de bouwheer voorzien.

3.5 Oplevering

De privatieve en gemeenschappelijke delen worden voor de voorlopig oplevering een eerste keer gepoetst. Eventuele verdere detailreiniging valt ten laste van de koper.

3.6 Onderhoud gebouwen

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door Buildwise (het vroegere Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf).
Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voorgemelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

4. AFWERKING PRIVATIEVEN

4.1 Pleisterwerken

De binnenmuren worden uitgevoerd in gipswanden en afgewerkt met een gipsfilm. De dragende wanden zullen vlak afgewerkt worden, klaar voor de schilder, met traditioneel pleisterwerk van 1cm dik. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekprofielen.

Gipsblokken worden 'klaar voor de schilder' afgewerkt. Lichte krassen, putjes of haarfijne drogingbarstjes behoren tot de voorbereiding van het schilderwerk. De aansluiting tussen de gipsblokken en het plafond dient door de schilder elastisch te worden afgewerkt.

4.2 Vloeren en raamtabletten

<u>Vloeren</u>
De vloer wordt uitgevoerd volgens de keuze van de koper, zolang dit binnen de bestelperiode van de leverancier valt. Standaard wordt het volledige appartement uitgevoerd in keramische tegels, met een particuliere handelswaarde van de vloer die voorzien is tot € 50/m^2 (exclusief btw en exclusief plaatsing). Het formaat van de tegels is 30x30 tot 60x60, gerectificeerd. Andere afmetingen en verbanden, diagonaal plaatsen en/of plaatsen van natuursteen of parket houden een wijziging in van de plaatsingsprijs. De keramische vloertegels worden gelijmd op de chape, recht op recht geplaatst en opgevoegd in een passende standaard cementkleur. In het volledige appartement worden MDF-schilderplinten van 5cm hoog voorzien. In de natte ruimtes (muv keuken) worden tegelplinten voorzien.

In de douchekamer sluiten de wandtegels direct aan met de vloer.

<u>Raamtabletten</u>
De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen (dikte 2cm), volgens keuze van de architect.

4.3 Muurbekleding

Aanliggende douchezijden worden afgewerkt met wandtegels van vloer tot plafond. De voegen worden uitgevoerd in een bijpassende cementkleur.
Er is een vrije keuze van gerectificeerde wandtegels met een particuliere handelswaarde tot € 50,00/m^2 (exclusief btw en exclusief plaatsing).

4.4 Binnenschrijnwerk

Inkomdeuren
De inkomdeuren van de appartementen zijn deuren met brandweerstand RF 30. Deze zijn voorzien van een beveiligde cilindercombinatie en driepuntsluiting.

Binnendeuren
De binnendeuren zijn van het type tubespaandeuren, klaar voor de schilder, voorzien van deurkozijnen en blokkaders. De deuren hebben een deurblad van 211,5cm hoog, de breedte is in overeenstemming met de plannen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in RVS of gelijkwaardig.

Verlaagd plafond
Verlaagde plafonds worden enkel voorzien waar nodig voor de doorvoer van kanalen en/of technische leidingen. Eventuele verlaagde plafonds zijn op de verkoopplannen aangeduid. De naden van de verlaagde plafonds worden geplamuurd. In de bergingen worden geen valse plafonds voorzien.

4.5 Keuken

In **appartement A1.3** wordt een keuken voorzien met een **handelswaarde van €34.550** (exclusief btw). De prijs omvat levering en plaatsing van het keukenmeubilair, werkblad, sanitair en de toestellen.

Materiaal

Interieur	Vanca Melamine U119 Light Beige
Exterieur kastenwand	Unilin Master Oak Natural Copper
Exterieur keukeneiland	Metaalverf Nikkel zilver + latjes
Werkblad/spatwand	Emperador Marron marmer 2cm
Opbouwgrepen	Dauby PTT RB of RBD
Smeedijzer	Poedercoating bronslak, bronsgetint glas en L-greep

Toestellen

	Merk	**Afmeting**	**Typenummer**
Kookplaat met dampkap	Siemens	80cm	ED877BS16E
Koelkast met vriesvak	Siemens	178cm	KI82LVFE0
Combi oven/microgolf	Siemens	45cm	CM936G1B1
Combi oven/stoomoven	Siemens	45cm	CS936G1B1
Vaatwasser	Siemens	60cm	SN63E809BE

* De technische fiches kan u opvragen bij de bouwheer.

Sanitair

	Merk	**Omschrijving**
Spoelbak	Lorreine	40SP, gunmetal, 1 bak, 400x400mm, H185mm
Keukenkraan	Hansgrohe	Talis M54, brushed black chrome, met zwanenhals en uittrekbare vuistdouche

* De technische fiches kan u opvragen bij de bouwheer.

Aanvullende accessoires inclusief

- Vuilbaksysteem en handdoekbar in spoelkast
- Nodige verluchting, indirect voor toestellen (geen zichtbare roosters)
- Teruggetrokken plintstuk idem kastafwerking
- Bestekindeling en extra verdelingen in bovenlade

De koper zal ten gepaste tijde uitgenodigd worden in het atelier van de door de bouwheer gekozen maatwerkleverancier, **Luypaert Interieur**, ter bespreking van het ontwerp en de uitvoering van de keuken. Op vraag en mits verrekening in de prijs, kan de klant de keuken naar eigen wensen en smaak aanpassen qua materialen en toestellen. Er wordt door Luypaert interieur een afzonderlijk keukendossier (incl. tekeningen en technische documentatie van alle toestellen) opgesteld en afgeleverd aan de koper.

Als de koper met een andere keukenleverancier wil samenwerken, dan ontvangt hij van de bouwheer een verrekening in min ten bedrage van 65% van de voorziene handelswaarde. De koper zal zijn keuken pas mogen plaatsen na de voorlopige oplevering van het privatief.

4.6 Maatwerk

Het meubilair (kasten, zetels, tafels, bedden,..), zoals louter ter inlichting aangeduid op de plannen, is niet inbegrepen in de prijs, tenzij anders vermeld in dit lastenboek.

Appartement A1.3 werd extra uitgerust met maatwerk, met een **handelswaarde van €14999,28** (exclusief btw), inclusief levering en plaatsing.

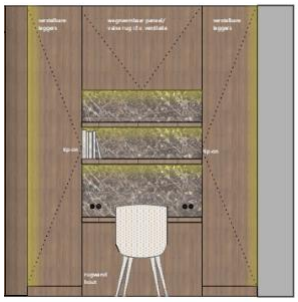
Voor bijkomend kastwerk of meubilair kan de koper zich te gepasten tijde wenden tot de toonzaal van de binnenhuisarchitect en maatwerkleverancier. Op vraag en mits verrekening in de prijs, kan de koper naar eigen wensen en smaak bijkomende maatkasten laten ontwerpen.

Materiaal maatwerk

Interieur	Vanca melamine U119 VL Light Beige
Exterieur	Unilin Master Oak Natural Copper
Nispaneel	Emperador Marron marmer 2cm

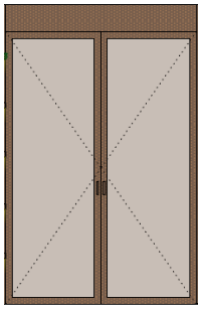
Afwerking deur	Smeedijzer met poedercoating bronslak
Glas deur	Bronsgetint glas

Omschrijving:



Kastenwand met bureau:

- Maken en plaatsen van kastenwand bureau
- Inwerken schakelaars en videofoon links
- 2 kolomkasten met verstelbare leggers en tip-on
- Midden legplank bureau met 2 legbanken en 1 wegneembaar paneel ifv ventilatie
- Inclusief zichtbare rugwand onder bureau in houtlook laminaat
- Incl. ledverlichting in 2 legbanken en bovenste deel



Smeedijzeren deur:

- Maken en plaatsen van smeedijzeren pivotdeur
- Fijn stalen kader
- Glaslatten met onderverdeling
- Bovenkant afgerond
- L-greep ingewerk
- Bovenkant vast deel i.f.v plafondhoogte hal
- Voorzien van poedercoating bronslak
- Bronsgetint glas

4.7 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd volgens de normen en voorschriften van de watermaatschappij. Er is een individuele waterteller voorzien voor elk appartement in het tellerlokaal (kelder).

Afvoerleidingen
De afvoerleidingen worden uitgevoerd in “Geberit” buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

Toevoerleidingen
De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij. De waterleidingen worden uitgevoerd in VPE-leidingen volgens het buis-in-buis systeem. Er worden geen koppelingen geplaatst in de chape, de collectoren worden voorzien in de berging.

4.8 Sanitaire toestellen

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

In de badkamer en het toilet worden meubels en santaire toestellen voorzien met een **handelswaarde van €28.700** (exclusief btw en plaatsing).

Toiletruimte

- Een installatiesysteem voor hangtoilet, Villeroy & Boch Viconnect installatie element 525x1120x135mm
- Een wit hangtoilet met softclose wc-zitting, Villeroy & Boch Soul Directflush
- Een witte bedieningsplaat met dubbele knopbediening, Villleroy & Boch E200 Viconnect
- Een toiletrolhouder, Axor Universal Circular, brushed black chrome
- Een toiletborstelhouder wandmontage, Axor Universal Circular, brushed black chrome
- Een handwasbakje in wit porselein, Clou FLUSH 3, 36x18cm, of gelijkwaardig
- Open kast met handdoekhouder, Clou FLUSH 3 cabinet, zwart RVS, of gelijkwaardig
- Axor UNO, koudwaterkraan voor handenwasser, brushed black chrome
- Design sifon voor handenwasser, Clou Sifon MiniSuk special, gunmetal geborsteld
- Design hoekstopkraan voor handenwasser, Clou Marathon 2, gunmetal geborsteld
- Design flexibele aansluitslang voor handenwasser, Clou, 30cm, gunmetal geborsteld
- Design afvoerplug en sifon aansluiting, Clou, gunmetal geborsteld
- 1x handdoekhaakje, Axor Universal Circular, brushed black chrome

- 1x rechthoekige spiegel boven handenwasser
- Kast met 1 draaideur en 2 verstelbare leggers + horizontale nis
- Inclusief indirecte LED verlichting horizontaal in nis
- Interieur in Vanca Melamine U119 VL Light Beige
- Exterieur in Unilin Master Oak Natural Copper

Badkamermeubel

- Meubel via maatwerkbedrijf Luypaert Interieur, zwevend, 2 lades met elk 1 binnenlade, voorzien van een greeplijst.
- Interieur in Vanca Melamine U119 VL Light Beige
- Exterieur in Unilin Master Oak Natural Copper
- Werkblad Emperador Marron marmer 2 cm
- 1x spiegelkast ovaal, deels ingewerkt in de muur met bergruimte achter spiegel
- 1x indirecte verlichting achter spiegelkasten, op schakelaar
- 1x opbouwwaskom Cielo Era, diameter 40cm + afvoerplug + sifon, Kleur cacao
- 1x kamerhoge kast met 2 draaideuren en verstelbare leggers, inclusief indirecte verlichting
- Interieur in Vanca Melamine U119 VL Light Beige
- Exterieur in Unilin Master Oak Natural Copper
- 1x design ééngreeps inbouw wastafelmengkraan voor wandmontage met uitloop 19,5cm, Cubic Cut, AXOR Citterio C, Brushed black chrome
- 1x inbouwlichaam DN15, voor 2-gats muurmengkraan, AXOR
- 2x handdoek- of kledinghaakje, Axor Universal Circular, brushed black chrome

Inloopdouche

- Inloopdouche, 150x100cm, betegeld
- Een douchegoot, CARRODRAIN Cayman 800, smoke pvd
- Design hoofddouche, AXOR Citterio C, 27x27cm met arm, brushed black chrome
- Design handdouche, AXOR Citterio C, softsquare, brushed black chrome
- Design inbouwthermostaat, AXOR ShowerSelect ID, 2 systemen, brushed black chrome
- Inbouwlichaam voor thermostaat, AXOR iBox universal 2

* Alle technische fiches kan u opvragen bij de bouwheer

4.9 Centrale verwarming en sanitair warm water

Alle appartementen zijn uitgerust met een individuele warmtepomp lucht-water, voor de verwarming en voor de productie van sanitair warm water. Er wordt een individuele binnen-unit voorzien in de berging van elk appartement. De dimensionering van deze installatie kan variëren per type appartement. De positie van de buitenunit wordt bepaald door de architect en kan u terugvinden op de architectenplannen.

Alle appartementen worden voorzien van vloerverwarming, te bedienen met een slimme centrale thermostaat in de leefruimte. In de badkamer wordt bijkomend een elektrische handdoekradiator voorzien.

De verwarming moet volgende gewaarborgde temperaturen leveren, bij een buitentemperatuur van -10°C.

- Living: 22°C
- Keuken: 20°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer: 24°C

De installatie omvat een upgrade naar **zoneregeling** die **via het domoticasysteem** bediend kan worden.

4.10 Ventilatiesysteem

Elke wooneenheid wordt uitgerust met een individuele **ventilatie-installatie** van het **type D**, geplaatst in de berging van het appartement. Dit systeem voorziet in een mechanische afvoer van vervuilde lucht uit de natte ruimtes (badkamer, toilet en keuken) en een mechanische toevoer van gefilterde verse lucht naar de leefruimtes (woonkamer, bureau en slaapkamers).

In de keuken van elk appartement wordt een dampkap met recirculatie en koolstoffilter voorzien.

* Alle technische fiches kan u opvragen bij de bouwheer.

4.11 Elektriciteit

De tellers worden geplaatst in de daartoe voorziene lokalen (kelder) en ieder appartement krijgt zijn individuele teller, waarbij de schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Per appartement wordt een zekeringskast geplaatst in het appartement zelf, in de berging. Alle schakelaars zijn voorzien in een witte kleur type Niko Original of gelijkwaardig, tenzij anders aangegeven. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. De installatie wordt gekeurd door een erkend controle-organisme en opgeleverd met fitting en gloeilamp.

Het appartement omvat een alles aan/alles uit-knop nabij de inkomdeur.

Appartement A1.3 is voorzien van een domoticapakket, inclusief 10” touchscreen, temperatuursturing en verlichtingsarmaturen, met een **handelswaarde van €14.367** (exclusief btw en plaatsing).

Volgende schakelaars, contactdozen en lichtpunten worden voorzien per ruimte:

Ruimte	Aantal en omschrijving	Type
Algemeen	Domoticapakket inclusief 10" touchscreen en temperatuursturing	
	Alles aan/alles uit knop	
	1x deurbel	Type: Keuze bouwheer, zwart
Inkomhal	1x dubbele schakelaar	
	1x stopcontact	
	2x lichtpunt	Type: Wever & Ducré Match 1.0, wit *
	1x dubbele schakelaar	
	1x stopcontact	
	1x schakelaar	
Toilet	1x verlichting plafond	Type: Wever & Ducré Match 1.0, wit *
	1x verlichting opbergkast	Type: Ledstrip in nis
	1x schakelaar	
Berging	1x schakelaar	
	1x verlichting plafond	Type: Standaard, keuze bouwheer *
	2x stopcontact	
	4x stopcontact	
	2x UTP	

Slaapkamer 1	1x stopcontact ventilatie	
	1x voeding warmtepomp	
	1x stopcontact vaatwasser	
	1x stopcontact wasmachine	
	1x stopcontact links naast bed	
	1x USB-C links naast bed	
	1x schakelaar links naast bed	
	1x lichtpunt links naast bed	Type: Wever & Ducré Match Snooze, wit *
	1x stopcontact rechts naast bed	
	1x USB-C rechts naast bed	
	1x schakelaar rechts naast bed	
	1x lichtpunt rechts naast bed	Type: Wever & Ducré Match Snooze, wit *
	1x stopcontact midden	
	2x lichtpunt plafond	Type: Wever & Ducré Match Surface 2.0, wit *
	1x schakelaar naast deur	
	1x temperatuursensor	
	1x stopcontact	
	2x stopcontact op hoogte voor tv	
	1x utp op hoogte voor tv	
	1x aansluiting eventuele ledverlichting kast	
Badkamer	2x verlichting plafond	Type: Wever & Duvré Taio 1.0 (IP65), wit *
	1x dubbele schakelaar	
	1x voeding verlichting spiegel	
	1x stopcontact in spiegelkast	
	2x prado stopcontact rechts	Type: Prado rond type E/F, zwart
	1x voeding verlichting kast	
	1x stopcontact radiator	
Leefruimte	1x verlichting plafond	Type: Wever & Ducré Match 1.0, wit *
	4x verlichting plafond	Type: Wever & Ducré Match Surface 2.0, wit *
	1x 4-voudige drukknop	
	1x videofoon	
	1x temperatuursensor	
	2x prado stopcontact links bureaunis	Type: Prado rond type E/F, zwart
	2x prado stopcontact rechts bureaunis	Type: Prado rond type E/F, zwart
	3x voeding ledverlichting nis bureau	Type: Ledstrip in legbanken
	4x stopcontact, 2x UTP, 1x coax voor tv	
	1x 4-voudige drukknop	
	1x stopcontact	
Keuken & eetruimte	1x stopcontact combi-oven	
	1x stopcontact stoomoven	
	1x stopcontact koel/vriescombinatie	
	2x prado stopcontact in koffienis	

	1x prado schakelaar in koffienis	
	5x voeding voor legbanken koffienis	
	1x stopcontact vaatwasser	
	2x stopcontact voor eventuele quooker	
	1x voeding voor kookplaat met afzuiging	
	2x verlichting boven eiland	Type: Wever & Ducré Match 1.0, wit *
	1x 4-voudige drukknop aan eettafel	
	1x stopcontact aan eetttafel	
	1x pendel plafond	Type: Wever & Ducré Match Suspended 3.0, wit * - Wide
	4-voudige drukknop	
	2x stopcontact	
Terras	2x wandverlichting	Type: Wever & Ducré Tram 2.0, zwart *
	2x waterdicht zwart opbouwstopcontact	

* Voorziene types of gelijkwaardig

Buitenverlichting
Op de terrassen wordt buitenverlichting met armatuur (Type: Wever & Ducré Tram 2.0 of gelijkwaardig) voorzien. Het aantal vindt u terug in bovenstaande lijst. In de gemeenschappelijke delen wordt volgens aanduiding op het tuinplan wandelpadverlichting (Wever & Ducré Palos Round of gelijkwaardig) en oplichters aan de bomen (Wever & Ducré Stipo 1.0 of gelijkwaardig) voorzien.

Kelderberging (indien aanwezig)
1 centraal lichtpunt met schakelaar en stopcontact

Zonnepanelen
Waar nodig om te voldoen aan het vooropgestelde E-peil (volgens de EPB-studie), worden er PV-panelen voorzien. De omvormer wordt geplaatst op het dak of in de berging in het appartement volgens keuze architect. **Appartement A1.3** beschikt over **1 zonnepaneel** (+- 300Wpiek/paneel). Het aantal zonnepanelen kan variëren om het aangegeven vermogen te bereiken.

4.12 Video- en parlofonie

Bezoekers kunnen aanbellen in het inkomsas en aan de deur van het appartement. De videofoon met drukknopen en naamplaatjes wordt decoratief geplaatst in het sas van het gebouw.

4.13 Telefoon/internet/tv

In ieder appartement worden een aansluiting voor internet, telefoon en tv-distributie voorzien in de leefruimte en eventueel in de slaapkamer(s) volgens detail 4.11. De aansluitkosten voor internet, telefoon en/of (digitale) tv zijn ten laste van de koper.

5. AFWERKING KELDER

De kelder is toegankelijk (met de wagen) via de autolift, en kan eveneens via de trap en lift bereikt worden vanuit de algemene inkom. In de kelder worden autostaanplaatsen, bergingen, een vuilnislokaal en een open fietsenstalling voorzien.

Elektrisch laden
Elke autostaanplaats kan optioneel uitgerust worden met een individueel elektrisch laadpunt (geen snellaadpunt), indien technisch haalbaar volgens de studie van de distributienetbeheerder en elektricien.

6. VERKOOPSVOORWAARDEN

6.1 Principe

De appartementen worden “sleutel op de deur” verkocht, volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform het verkooplastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. Dat betekent dat het goed volledig afgewerkt wordt opgeleverd aan de koper, met uitzondering van de schilderwerken. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en, in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het verkooplastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met bijhorende documenten

6.2 Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkooplastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plus minus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

6.3 Verkooplastenboek en verkoopplannen

De bouwheer behoudt zich het recht van detailaanduidingen van het verkooplastenboek en plannen te wijzigen als deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden.

De aanduiding van meubilair, maatwerk of andere niet-vaste interieurinrichting op het verkoopplan is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van wat in het verkooplastenboek wordt beschreven.

6.4 Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggend verkooplastenboek ten verzoek van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel-, en balkdragende muren.

Indien de koper wijzigingen aan de plannen wenst aan te brengen na het verkrijgen van de bouwvergunning zullen er door de architect aan de koper bijkomende dossierkosten (administratie, tekenwerk, enz.) aangerekend worden per aangevraagde wijziging. Deze eventuele wijzigingen dienen door de koper steeds schriftelijk bevestigd te worden aan de architect en de bouwheer.

Er wordt niet toegestaan dat er door derden werken uitgevoerd worden aan de technische installaties, met name elektriciteit, sanitair, centrale verwarming of mechanische ventilatie. Enkel mits voorafgaandelijke goedkeuring en na de voorlopige oplevering kunnen eventuele afwerkingen in eigen beheer uitgevoerd worden. De minwaarde voor niet uitgevoerde werken bedraagt 65% van de vermelde handelswaarde en maximaal tegen kostprijs. Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren). Indien dit toch gebeurt, beschouwt de bouwheer dit als een voorlopige aanvaarding van het appartement. Dit geldt ook indien de koper voortijdig in het appartement trekt. Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze van de materialen, zullen de uitvoeringstermijn verlengen.

6.5 Materialen

De werken zullen door de bouwheer worden uitgevoerd met de materialen die in het verkooplastenboek aangegeven zijn. De bouwheer mag echter te allen tijde materialen, vermeld in het verkooplastenboek, vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren.

De aandacht van de koper(s) wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bij gevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer noch de architect noch de ingenieur of aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De bouwheer is niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper(s).
Om veiligheidsredenen is het enkel mogelijk de bouwwerken te bezoeken onder begeleiding van de promotor of zijn afgevaardigde. Dit bezoek is steeds op afspraak, tijdens de werkuren en dit uitsluitend op eigen risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer of diens aangestelde.

6.6 Ereloon architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die eigen zijn aan een architectuuropdracht + coördinatie met uitzondering van de kosten die betrekking hebben op alle verfraaiingswerken, inrichtingswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, detailtekeningen, tekenwerk en administratie, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

6.7 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper, per mail of per brief, en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de architect of zijn afgevaardigde. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. Het tegensprekelijk onderzoek wordt vastgelegd in een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door alle partijen, met vermelding van alle zichtbare gebreken. De oplevering zal gebeuren na een eerste opkuis met verwijdering van puin en afval en na het reinigen van ruiten, vloeren en sanitaire toestellen.

Het uitvoeren van werken vanwege de eigenaar, het meubileren door de eigenaar of inrichten van toestellen van welke aard ook, zal beschouwd worden als aanvaarding van het gebouw vanwege de eigenaar zelf, dit evenwel met uitzondering van gerechtvaardigde opmerkingen die gemaakt werden tijdens het opstellen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, opmerkingen waaraan zo snel mogelijk gevolg gegeven zal worden.

Er zal geenszins een schadeloosstelling verleend worden voor schade toegebracht aan bepleistering, schrijnwerk, trappen, plamuur, beglazing… na het verhuizen door de eigenaar of een derde vertegenwoordiger, waarbij de eigenaar uitdrukkelijk verklaart de woonst in perfecte staat en tot tevredenheid in bezit te nemen.

7. AANKOOPPROCES

Verkoopovereenkomst
Bij aankoop van een nieuwbouwappartement wordt een verkoopovereenkomst (compromis) opgesteld en ondertekend. In deze overeenkomst verbindt u zich ertoe het appartement aan te kopen onder bepaalde voorwaarden, deze worden u toegelicht tijdens het onderhoud met het verkoopkantoor en/of de bouwheer. De aankoopsom bestaat steeds uit een aandeel grondwaarde en een aandeel constructiewaarde, verhoogd met de toepasbare BTW.

De notariële akte
De akte zal plaatsvinden op het kantoor van de notaris aangesteld door de bouwheer aangezien deze de basisakte heeft verleden. De koper kan zich ook laten bijstaan door zijn eigen notaris.
De betalingsmodaliteiten
De betaling verloopt volgens onderstaande wijze: Binnen de 8 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst, dient u een voorschot te betalen van 5% van de totale aankoopsom via overschrijving.

Bij het verlijden van de notariële akte wordt het volgende aangerekend:

- De grondwaarde (na aftrek van het reeds betaalde voorschot) vermeerderd met de BTW
- Het aandeel van de reeds gerealiseerde constructiewaarde vermeerderd met de BTW
- Uw aandeel in de basisakte
- De aktekosten bestaande uit het ereloon van de notaris en de aktekosten
- Eventuele bouwtaksen

Provisie voor het aandeel in de kosten voor aansluitingen, installaties, keuringen en infrastructuur voor telefoon, distributie, internet, elektriciteit, water, gas en riolering, evenals de waarborg en diverse vergoedingen en werken die voortvloeien uit de aansluiting. Er wordt afgerekend bij de voorlopige oplevering.

Het saldo van de constructiewaarde zal aangerekend worden volgens de in de compromis vermelde betalingsschijven. De architect maakt een attest op wanneer de betrokken schijven opgevraagd kunnen worden.

Bij de voorlopige oplevering wordt de laatste schijf van 5% van de constructiewaarde aangerekend, alsook alle meer- en minwerken, de aansluitkosten en de bouwbelasting. Na betaling van dit saldo en het saldo aan de bouwonderneming overhandigen wij u de sleutels van het appartement.

Hiërarchie van de documenten

In geval van onduidelijkheid, tegenstrijdigheden en/of discussies is er een vooropgestelde hiërarchie wat betreft de doorslaggevende kracht van de documenten die deel uitmaken van de aankoop.

- Finale keuzedossiers van verschillende afwerkingsloten door bouwheer of koper
- Ondertekende addenda bij de verkoop
- Verkooplastenboek
- Commerciële verkoopplannen. De vergunde bouwplannen zijn de basis voor de verkoopplannen en – contracten. De verkoopplannen zijn te goeder trouw opgesteld. Het meubilair op de verkoopplannen zijn louter informatief. Enkel wat specifiek vermeld is in het verkooplastenboek maakt deel uit van de overeenkomst.
- De architectenplannen zijn louter ter informatie
- 3D beelden en renders: gebruikte 3D beelden zijn illustratief en niet bindend.

Ondertekend te ..... op datum ..... / ..... / .....

Voor akkoord,
De bouwheer

Voor akkoord,
De koper

Bijkomende notities: