

COMMERCIEEL LASTENBOEK RESIDENTIE NINO





RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

HET TEAM

BOUWHEER	Cellna BV Hollandstraat 84 9420 Erpe-Mere	STUDIEBUREAU STABILITEIT	Stabico Kloosterweide 4 1700 Dilbeek
ARCHITECT	Etienne De Cock Dries 72 9420 Erpe-Mere	VEILIGHEIDS- COÖRDINATIE	Vecco Burchtstraat 24 9400 Ninove
VERKOOP	TOPO-IMMO bvba Nieuwstraat 9 9450 Denderhoutem www.topo-immo.be ellen@topo-immo.be	EPB- VERSLAGGEVING	MijnEPB Zeilschipstraat 10 9000 Gent
NOTARIS	Notaris Annelies Turtelboom Groenlaan 67 9550 Herzele		



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

PROJECTBESCHRIJVING

Residentie NINO omvat 10 ruime appartementen met oppervlaktes van $\pm 95\text{m}^2$ tot 124m^2 . Elk appartement heeft een ruime living met open keuken, berging, badkamer, toilet, 2 of 3 slaapkamers en beschikt over een zuidelijk gericht terras of private tuin. Op niv-1 zijn er 12 garageboxen, 5 kelders, een grote fietsenstalling en een afvalberging. Aan de voorzijde van het gebouw zijn 2 bovengrondse autostaanplaatsen.

In dit project werd veel aandacht besteed aan de ecologische voetafdruk van de gebouwen. Elk appartement voldoet aan de EPB-wetgeving (energieprestatie en binnenklimaat) op vlak van doorgedreven isolatie en energiezuinige ventilatie. Cellna bv heeft conform deze regelgeving een verslaggever aangesteld. Hierdoor kan Cellna bv garant staan voor een energiezuinig ontworpen en gerealiseerd appartement. Het berekeningsrapport bij de bouw aanvraag vermeldt E-peilen tussen 30 en 32 (bijna energie neutraal). Ook het leidingwaterverbruik wordt drastisch verminderd door recuperatie van regenwater. Het regenwater van de daken wordt opgevangen in een tank van 20.000 liter en wordt herbruikt voor de spoeling van toilet, uitgietsk in

de berging van elk appartement, en voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. De wasmachine kan in elk appartement zowel op regenwater als op leidingwater worden aangesloten.

“Residentie NINO is de ideale woonplaats en biedt meerwaarde in de toekomst”



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem





RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

DE KEUZE VAN DE INPLANTING

Residentie NINO is een nieuwbouwproject gelegen in Erembodegem:

- Vlakbij openbaar vervoer
- Winkels op wandel- en fietsafstand
- Scholen op wandel- en fietsafstand
- Dichtbij natuurgebied Wellemeersen
- Vlakbij oprit autostrade



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

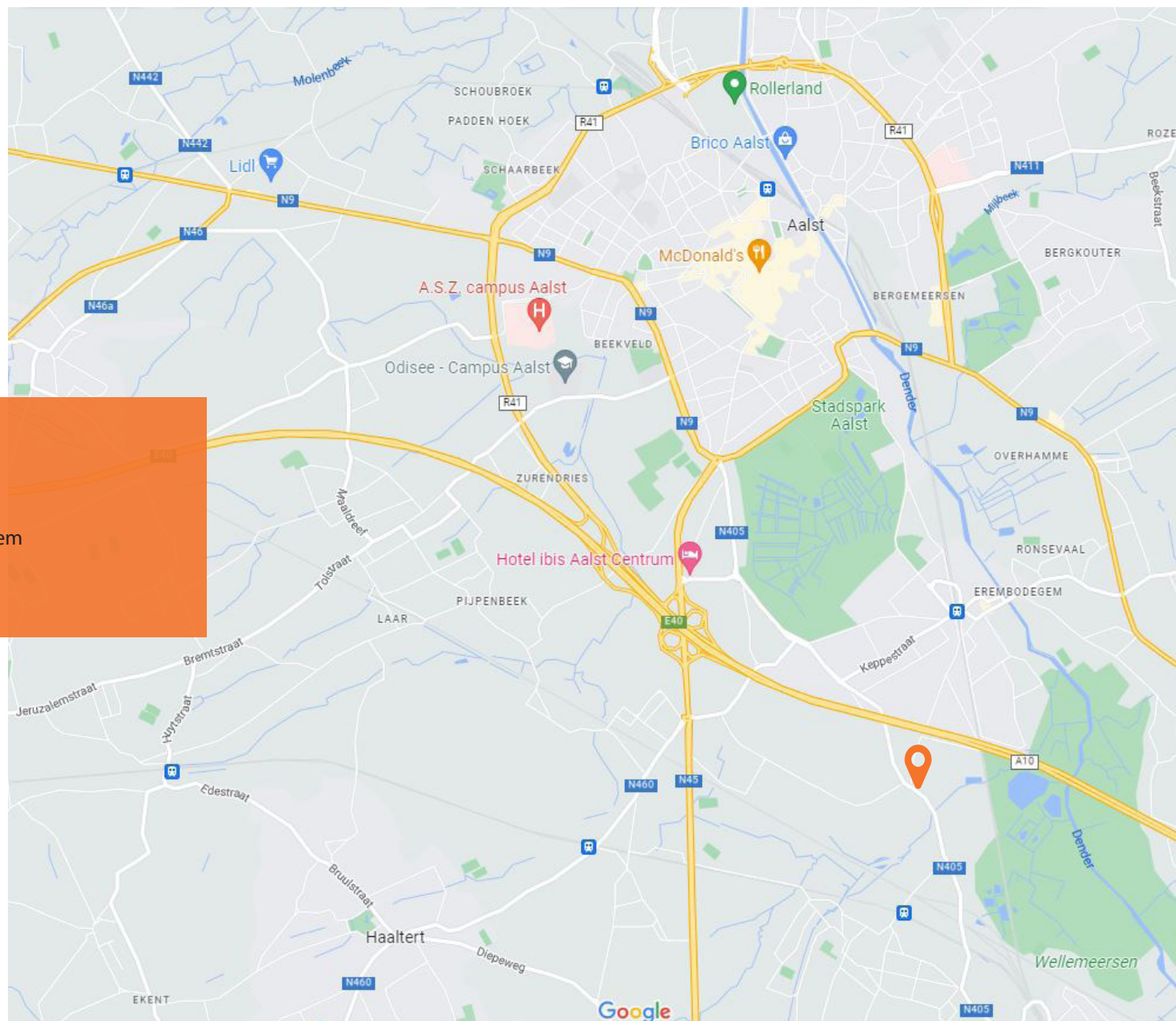
DE UITSTRALING EN INRICHTING VAN HET GEBOUW

Bij de uitwerking van het project heeft de architect en de bouwpromotor extra aandacht besteed aan:

- Een persoonlijke uitstraling en een hedendaagse look van het gebouw
- Het vermijden van anonimiteit en het creëren van een persoonlijke en huiselijke sfeer
- Maximale functionaliteit van de leefruimtes
- De latere onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden door het gebruik van duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen
- Alle appartementen zijn energiezuinig

RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem





RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

INDELING

De appartementen worden als volgt onderscheiden:

Verdiep	Appartement	Type	Slaapkamers	Bewoonbare oppervlakte	Prijs excl. kosten
GV	218/01	Gelijkvloers	2	105,00 m ²	€ 295.100,00
	218/02	Gelijkvloers	2	97,00 m ²	€ 275.100,00
	218A/01	Gelijkvloers	2	107,00 m ²	€ 304.580,00
1	218/11	Appartement	3	124,00 m ²	€ 319.000,00
	218/12	Appartement	2	99,00 m ²	€ 262.650,00
	218A/11	Appartement	2	95,00 m ²	€ 257.000,00
2	218/21	Duplex	3	110,00 m ²	€ 281.000,00
	218/22	Duplex	3	110,00 m ²	€ 280.250,00
	218A/21	Duplex	3	110,00 m ²	€ 280.250,00
	218A/22	Duplex	3	110,00 m ²	€ 281.000,00
Garages (12)		Vanaf € 30.000			
Staanplaats (2)		€ 13.000			
Kelderberging (5)		€ 2.000 - € 6.000			



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Dit bestek heeft als doel een zo correct mogelijke beschrijving te geven van het project. Het is vanzelfsprekend dat alle partijen zich hieraan, zo getrouw mogelijk trachten te houden tijdens de realisatie van dit project.

Het blijft echter onmogelijk om alles vooraf tot in detail te voorzien, daarom behouden wij ons het recht om van dit bestek af te wijken in zoverre:

- De kwaliteit en het comfortniveau van de woningen daardoor niet nadelig beïnvloed worden
- De uitvoeringstermijn hierdoor niet verlengd wordt
- Dit geen aanleiding geeft tot meerkosten voor de koper

Redenen die tot afwijking van dit bestek aanleiding kunnen geven zijn:

- Wijzigingen die opgelegd worden door de overheid, normen en reglementeringen
- Het optreden van onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering van het project



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Algemeen

ERELONEN

De erelonen van de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator en de EPB en ventilatie-verslaggever, welke aangesteld werden door Cellna bv, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

NUTSVOORZIENINGEN

Elke wooneenheid wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit en water. Voor de gemeenschappelijke ruimten worden aparte meters voor elektriciteit en water geplaatst.

De aansluitingskosten van de nutsmaatschappijen op het openbaar net (gas, elektriciteit, water, telefoon, internet met glasvezelaansluiting, riolering) zijn inbegrepen in de prijsopgave "totaal budget" vermeld in de overzichtstabel van de verkoopprijzen. De aanvragen voor de individuele indienststellingen gebeuren door Cellna bv. Het verbruik tot en met de oplevering is ten laste van Cellna bv. Bij de oplevering worden de meterstanden tegensprekelijk genoteerd en dient de koper de abonnements van de nutsmaatschappijen over te nemen. Na overname kan hij indien gewenst van leverancier veranderen.

ELEKTRISCHE WAGENS

Het aandeel elektrische wagens kent een enorme groei en daar is de residentie ook op voorbereid. In elke garage is een stopcontact voorzien dat kan gebruikt worden voor elektrisch laden. De kabel naar de garage is aangesloten op het elektrische bord van het privatieve appartement, waardoor het verbruik automatisch is inbegrepen in de elektriciteitsafrekening van het appartement.

TOTAAL BUDGET

Verkoopprijzen voor nieuwbouw worden steeds aangeboden exclusief onderstaande kosten. Cellna bv berekent voor de koper ook het totaal benodigde budget met inbegrip van deze kosten.

Niet inbegrepen in de verkoopprijs (wel inbegrepen in de prijzen vermeld als "incl. kosten"):

- het ereloon van de notaris bij de verkoop;
- de kosten voor het verlijden van de verkoopakte;
- het aandeel van de koper in de kosten voor het opmaken van de basisakte en de bijhorende documenten;



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

- de BTW op het aandeel constructies;
- de registratierechten op het aandeel grond (Dit is voordelig voor de koper aangezien er slechts 10% registratielasten betaald wordt op de grondwaarde i.p.v. 21% BTW ingeval grond en appartement samen worden verkocht);
- de nutsaansluitingen en omgevingswerken.

AFMETINGEN EN ANDERE VERMELDINGEN OP DE PLANNEN

De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning. De oppervlaktes zijn berekend gemeten overeenkomstig de eigendomsgrenzen: buitenkant buitenmuren of as scheidingsmuren en schachten inclusief. De terrassen worden apart opgegeven.

Kleine maatwijzingen aan de plannen zijn mogelijk omwille van stabiliteit of technische redenen.

De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische ruwbouw afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele

muurafwerking) die niet exact gegarandeerd zijn. Verschillen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk en zijn – voor zover ze binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen – ten voordele of ten nadele van de koper zonder enige prijsaanpassing.

Eventuele aanduiding van kasten, dressings, meubilair, ... op de plannen zijn louter ter informatie ten einde een beeld te geven over de 'mogelijke' inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen, tenzij anders bepaald (bv. voor de keuken).

De verlichtingsapparatuur is niet bijgeleverd, behalve voor de gemeenschappelijke delen en de terrassen.

Indien 3D visualisaties van het project worden getoond, dienen deze enkel om de koper een beter beeld te laten vormen van de gebouwvolumes.

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten, is de orde van voorrang de volgende:

- Basisakte
- Verkoopsovereenkomst
- Verkoopslastenboek
- Verkoopplan



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

TOEGANG TOT DE BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats tijdens de werken wordt slechts aan de koper of zijn gevolmachtigde verleend als hij vergezeld is van een afgevaardigde van Cellna bv of van Topo-Immo (om reden van verzekering) en moet steeds op afspraak gebeuren.

TOEGANKELIJKHEID VAN HET GEBOUW

De reglementering "Toegankelijkheid van gebouwen" wordt nageleefd ; dit houdt voor de gemeenschappelijke delen in dat de toegangsdeuren (inkom en appartementen) voldoende breed/hoog zijn; dat de toegangshelling beperkt blijft en dat de lift groot genoeg is voor een rolstoelgebruiker met geleider (nl. 1,00m op 1,40m en toegangsdeur van 90cm op 211cm).

Mits tijdig verzoek kan de indeling van sommige appartementen aangepast worden aan de eisen van "toegankelijkheid".

AANNEMING EN MATERIALEN

De aanneming wordt gesplitst in verschillende loten. Er wordt door Cellna bv op toegezien dat er uitsluitend beroep wordt gedaan op kwalitatieve aannemers met goede reputatie.

De gebruikte materialen zijn van hoogwaardige

kwaliteit en garanderen de stevigheid, de duurzaamheid en het esthetische aspect van het geheel. De voor de gevels gebruikte materialen, de isolatie, dichtingen en dakbekleding zijn technisch goedgekeurd en hebben hun duurzaamheid al bewezen.

Cellna bv behoudt zich het recht voor om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar Cellna bv en/of haar adviseurs het nodig en/of nuttig achten.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch Cellna bv, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kan hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. Cellna bv is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De grondwerken worden volgens de benodigde afmetingen uitgevoerd ten einde de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen verwezenlijken.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

De stabiliteitsstudie steunt zich op de resultaten van het sonderingsverslag, de berekeningen van de belastingen op het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. De aarding is voorzien onder de fundering.

RIOLERING

Het rioleringsstelsels is een gescheiden systeem van regenwaterafvoer (RWA) en vuilwaterafvoer (DWA). De rioleringsbuizen zijn aangesloten op het openbaar rioleringsnet. De regenwaterput is gedimensioneerd overeenkomstig het Hemelwaterdecreet. de bouwvergunning legt vast of de plaatsing van een septische put aangewezen is (Dit is niet het geval voor het huidige project). Alle leidingen zijn uitgevoerd in PVC en/of PE.

GARAGES

De ondergrondse garages hebben een betonnen vloer, plafond en wanden. De wanden zijn ofwel ter plaatse gestort ofwel gemetste betonblokken. De garages zijn standaard voorzien van een sectionaalpoort. De vlakheid

van vloer is in overeenstemming met de technische voorlichtingsnota TV204 van het WTCB vlakheidsklasse IV voor garagesvloeren.

FIETSENSTALLING

Er wordt een open gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien op niv-1. De bevloering is voorzien als volle betonplaat.

DRAGENDE STRUCTUURELEMENTEN

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers, betonnen balken en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

BINNENMUREN

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton, betonblokken, silicaatsteen, snelbouw of gelijkwaardig.

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in gipsblokken, snelbouwsteen, gyprocwanden of gelijkwaardig. De inplanting ervan is in beperkte mate te wijzigen voor zover dit kan volgens de werfplanning en technische uitvoerbaarheid.

GEVELS

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project. In hoofdzaak wordt er gevelmetselwerk en buitenpleisterwerk toegepast.

Het is de koper verboden enige installaties aan te brengen op de gevels (schotelantennes, opbouw rolluiken,...).

Zonnepanelen kunnen door Cellna bv geplaatst worden op de beschikbare dakoppervlakte.

THERMISCHE ISOLATIE

Het gebouw is zo ontworpen dat het aan de EPB-regelgeving voldoet. Alle schildelen (vloer, gevel, daken,...) zijn voorzien van hoogwaardige isolatie.

AKOESTISCHE ISOLATIE

De norm NBN S01-400-1 beschrijft uitvoerig hoe de akoestische lekken in gebouwen vermeden dienen te worden wat het comfort van de bewoner bijzonder ten goede komt.

De scheidingsmuren tussen de appartementen onderling en met de trap- en liftschacht worden ter beperking van de geluidsoverdracht hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met hiertussen minerale wol. Dit garandeert betere akoestische demping dan de nog vaak toegepaste enkelvoudige gemeenschappelijke muur.

Onder alle metselwerkmuren op de verdiepingen worden akoestische dempingsstrips voorzien. Deze strips beperken de contact en flankerende geluiden van en naar het boven- en onderliggende appartement.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Met de twee bovenstaande maatregelen zijnde ontdubbelde muren en akoestische dempingsstrips onder de muren onderscheidt Cellna bv zich van andere promotoren.

De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met akoestische matten en dit in combinatie met een vloeruitvulling in thermisch isolerende chape. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een "zwevende vloer" ontstaat, hetgeen zowat de maximaal haalbare manier is om het geluid te dempen.

DAKWERKEN

De platte en hellende daken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en voorzien van de nodige thermische isolatie overeenkomstig de EPB regelgeving.

De hellende daken worden afgewerkt met leien of pannen naar keuze van de architect.

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden bij middel van chape en/of isolatie met ingebouwde helling; dit teneinde

de nodige helling te bekomen voor de afwatering.

De regenwateraflopen aan de gevels van het gebouw zijn uitgevoerd in koper, zink of PE.

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt om reden van de thermische prestaties uitgevoerd in PVCprofielen met 3-voudige beglazing. De inkomdeur van het gebouw is voorzien in alu-profielen. De raamgehelelen worden voorzien van voldoende opengaande delen voor het reinigen. Velux vensters worden uitgerust met dubbele beglazing.

Zoals voorzien in de EPB regelgeving dient voldoende en gecontroleerde hoeveelheid verse luchttoevoer voorzien te worden. Hiervoor worden op meerdere plaatsen verluchttingsroosters in het buitenschrijnwerk geïntegreerd, dit in overeenstemming met de ventilatie studie van het studie bureau.

De aansluiting van de ramen met buitengevel wordt vakkundig aangesloten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. De toegangsdeur van het hoofdgebouw wordt voorzien van een elektrisch slot dat bedienbaar is vanaf de parlofoon in het appartement.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

BEGLAZING

Voor het buitenschrijnwerk in PVC wordt gebruik gemaakt van hoogrendements 3-voudige beglazing met warmtedoorgangscoefficiënt kleiner dan of gelijk aan $0,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. De 3-voudige beglazing heeft aanzienlijk betere eigenschappen op zowel thermisch als akoestisch vlak.

RAAM EN DEURDORPELS

Dorpels in natuursteen (blauwe steen) zijn voorzien aan de inkomdeur en terrasdeuren. De raamdorpels worden standaard uitgevoerd in gelakt aluminium.

VENSTERTABLETTEN

De ramen worden rondom uitgepleisterd en onderaan voorzien van een waterbestendige tablet (type Gyproc Platinum of gelijkwaardig)

POORTEN

De poorten van de individuele garageboxen zijn van het type sectionaalpoort (omwille van de betere kwaliteit t.o.v. kantelpoorten) en worden manueel bediend.

TERRASAFWERKING

De terrassen op verdieping 1 en 2 worden afgewerkt met tegels (maatvoering 40/40 of 60/60) met open voeg. De kleur en structuur van de tegels worden bepaald door de architect. Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt een terrasverharding in antracietkleurige klinkers voorzien.

BORSTWERINGEN TERRASSEN

De borstweringen van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in gegalaniseerd of gepoedercoate stijlen, uitvoeringswijze en kleur worden bepaald door de architect.

BEPLEISTERING

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of afgefilmd in geval van gipsblokken. De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. De schilder (aan te stellen door de koper) of de koper zelf dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (licht schuren en plamuren) en plaatsen van vliesbehang voor perfecte afwerking gezien het normaal voorkomen van kleine krimpen zettingsscheurtjes niet te vermijden is.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Beoordeling van pleisterwerken gebeuren steeds op loodrecht zicht en loodrechte belichting.

De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde of kunststofprofielen.

VLOERUITVULLING

Op de vloerplaat in beton wordt eerst een isolatiechape of –laag aangebracht waarmee de kabels en leidingen omhuld en gestabiliseerd worden. Daarboven komt een akoestische mat tegen (hoofdzakelijk) contactgeluiden. Daarboven wordt een cementchape of gietchape aangebracht, in dikte aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen (=12 mm).

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met de kans voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

VLOERBEKLEDING

Keramische vloeren, formaat 45/45, zijn voorzien in de inkomhal, living, eetkamer, keuken, berging, badkamer en WC. In alle kamers met tegelvloeren worden keramische plinten voorzien, met

uitzondering van de zone onder de keukenkasten.

In de slaapkamers (en nachthal op verdieping 3) wordt laminaat voorzien. Bij keuze voor laminaat parket wordt gewerkt met laminaat van hoogwaardige kwaliteit (Klasse 32 voor intensief huishoudelijk gebruik). Badkamers van appartementen 21 tem 24 worden afgewerkt met waterbestendige vinylvloer.

De kopers kunnen kiezen uit een groot aantal stalen, te bezichtigen bij de leverancier aangeduid door Cellna bv.

Voorzien budget (particuliere verkoopprijs, incl 21% BTW): Keramische vloertegels **35 €/m²** handelswaarde en plinten **10 €/lm**.

Leverancier: Danckaert - Stationsstraat 120
9420 Erpe-Mere

WANDTEGELS

Keramische wandtegels worden voorzien in de badkamer rond het bad. In standaarduitvoering worden voor de tegels rond het bad dezelfde tegels aangewend als voor de vloer; de badopstand wordt geplaatst op gewapende isolatieplaat.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Voorzien budget (particuliere verkoopprijs, incl BTW):
Keramische wandtegels **35 €/m²** handelswaarde.

BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeur van de appartementen is 93 cm breed en 211 cm hoog en wordt voorzien van een cilinderslot en deurbeslag. Teneinde een uniform geheel te bekomen kiest de architect het uitzicht van de inkomdeur en het beslag aan de zijde van de gemeenschappelijke delen.

De inkomdeur heeft een brandweerstand van 30 minuten, dit in overeenstemming met de brandnorm en het advies van de brandweer.

De standaard binnendeuren in het appartement zijn **schilderdeuren** met een deurbladhoogte van 201,5cm en breedte van 93, 83 of 73, voorzien van een standaard beslag. De deuren worden opgehangen aan een houten deuromlijsting in MDF met 2 of 3 scharnieren.

Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en deurkruk.

Om te voldoen aan de ventilatienorm worden de binnendeurbladen geplaatst met een

speling van ± 10 mm tussen de onderzijde van het deurblad en de vloer.

SCHILDERWERKEN

In de privédelen zijn geen schilderwerken voorzien. Plamuur, behang en/of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De plafonds en de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur.

Inkom en traphal van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd nadat alle kopers zijn ingetrokken in hun appartement. Vroeger schilderen resulteert onvermijdelijk in verhuisschade aan pas geschilderde muren.

De gemeenschappelijke binnendeuren en gemeenschappelijke zijde van de inkomdeuren van de appartementen worden geschilderd in een kleur naar keuze van de architect.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

De inkomgehelen zullen verlicht worden met passende verlichting geschakeld door bewegingsdetectoren en/of schakelaars. De verlichtingsarmaturen worden gekozen door de architect.

Aan de toegangsdeur van het gebouw wordt een paneel met individuele deurbellen geplaatst dewelke rechtstreeks in verbinding staat met een parlofoon in het appartement. Elk appartement heeft een deurbel ter hoogte van de voordeur van het appartement. Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst conform eisen van de post aan de voorgevel van het gebouw.

Worden uitgevoerd in keramische tegels, composietmateriaal of gelijkwaardig (volgens keuze van de architect) :

- De vloeren en plinten in de inkomhal van het gebouw
- De vloeren en plinten in de traphal.

TUINAANLEG

De gemeenschappelijke tuinzones worden afgewerkt en beplant door Cellna bv. De keuze van de beplanting gebeurt door de architect.

De privatieve tuinen worden ingezaaid met gras.

De scheiding van de privatieve tuinen gebeurt deels met afsluiting deels met groen haag zoals aangeduid op de verkoopplannen. De afsluiting is van het type Betafence Nylofor en wordt plaatselijk ingevlochten met PVC-banden van 20cm hoogte. Dit garandeert een privacy scherm met lage windbelasting. Om stabiliteitsredenen is het niet toegelaten de winddichtheid van de schermen aan te passen (bv door bijplaatsen van bijkomende beplating, doeken, of andere,...).

Een deel van de tuinzone bevindt zich boven de kelder (zie stippellijn op de verkoopplannen). De betonnen dakplaat van de kelder is afgewerkt met epdm waterdichting, isolatie en daarbovenop een laag grond.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

De koper wordt erop gewezen dat het ten allen tijde verboden is handelingen te doen die beschadigingen of doorboringen teweeg brengen in de EPDM waterdichtingslaag van de kelder. Indien beschadiging zich toch zou voordoen dient dit onmiddellijk gemeld te worden aan de syndicus en/of bouwheer. Het is/blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Het toegangspad tussen openbaar terrein en inkomhal, evenals de inrit en de parkeerplaatsen buiten worden uitgevoerd in klinkers. De kleurkeuze wordt bepaald door de architect.

ELEKTRICITEIT

ALGEMEEN

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in het tellerlokaal van de gemeenschap.

De zekeringkast zelf is voorzien in de berging van het appartement.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat :

- Buitenverlichting geregeld via tijdschakelaar of bewegingsmelder.
- Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallatie en brandtechnische voorzieningen.
- Aangepaste verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen, bediend door schakelaars op minuterie of met bewegingsdetectoren . De verlichtingsarmaturen van de gemene delen wordt gekozen door de architect.
- Noodverlichtingstoestellen volgens voorschriften brandweer.
- Elektrische bediening van de brandkoepel in de traphal.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

De meterkasten en hoofdschakelaars bevinden zich in het tellerlokaal van de gemeenschap.

In het technisch lokaal en de garages worden alle leidingen en schakelmateriaal in opbouwgeplaatst. De kosten van de gemeenschappelijke teller en het verbruik worden door de syndicus aangerekend op basis van de verhouding der 10.000-sten, zoals gespecificeerd in de basisakte.

APPARTEMENTEN

Schakelaars, stopcontacten, tv stopcontacten, datastopcontacten zijn van het type Nico Original Wit of gelijkwaardig.

In de appartementen worden alle leidingen en schakelapparatuur ingebouwd, uitgezonderd eventueel in de technische berging.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:

Inkomhal:

- 1 lichtpunten bediend met 2 schakelaars

Toilet:

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

Woonkamer:

- 1 lichtpunt leefruimte bediend met 1 of 2 schakelaars
- 1 lichtpunt eetkamer bediend met 1 of 2 schakelaars
- 5 enkele stopcontacten
- 2 aansluitingen dataverkeer
- 1 aansluiting kabel distributie coax
- 1 parlofoon

Berging:

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor cv installatie
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact diepvriezer
- 1 voeding ventilatie-unit
- 1 verdeelbord met zekeringen
- 1 stopcontact voor modem
- 1 coax en 1 UTP kabel voor TV en telefoonaansluiting



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Keuken:

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar
- 2 x 2 stopcontacten aanrecht
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor de kookplaat
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor dampkap
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor koelkast
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor oven/microgolfoven
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor vaatwasser

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten

Badkamer:

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 voeding spiegelverlichting met 1 schakelaar

Terras:

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar binnen
- 1 stopcontact

Garages:

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar voor enkele garage
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact poort

SANITAIRE INSTALLATIE

ALGEMEEN

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in het tellerlokaal. Voor poetsen van gemeenschappelijke delen is een buitenkraan voorzien aan een uitgietsputje.

APPARTEMENTEN

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt volgend budget voorzien:

Appartementen:

- **2.100 € Handelswaarde** (particuliere verkoopprijs, incl 21% BTW)



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

De plaatsing van onderstaande toestellen is standaard voorzien:

Badkamer:

- Badkamermeubel met 1 waskom in kunstmarmor wit met chromé kogelmengkraan, onderkast en spiegel
- Bad van $\pm 75\text{cm} \times \pm 170\text{cm}$ in wit acryl en mengkraan met slang en sproeier.
- In optie kan een inloofdouche voorzien worden ipv een bad.

WC:

- Hangtoilet in verglaasd wit porselein met spoelbak met spaarfunctie (duwplaat met 2 toetsen)
- Handwasbakje in wit porselein met koudwaterkraan

Berging:

- Uitgietbak in wit porselein met koudwaterkraan (indien van toepassing volgens plan)

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van de nodige reukafsluiters (spoelafsluiter, lavabo's, bad, douche, WC, afvoer wasmachine, afvoer vaatwasser en uitgietbak).

Het sanitair warm water en warm water voor de keuken wordt geleverd door de private verwarmingsinstallatie op aardgas.

In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine. Er zijn standaard 2 aansluitkranen voorzien zodat de koper de keuze heeft de wasmachine aan te sluiten op regenwater of stadswater. Uit ecologische overweging is aansluiting op regenwater aanbevolen.

De vuilwaterafvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, de toevoerleidingen zijn uitgevoerd in polyethyleen of buis-in-buis systeem. De hoofdafvoerleidingen in de gemeenschappelijke, technische schachten wordt verlengd tot boven het dak, voor beluchting van de leiding.

Leverancier: Desco - Industrielaan 9
9320 Aalst



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

VENTILATIE

Er zal een ventilatiesysteem **Type C+** worden voorzien met detectie van vochtigheid en/of CO₂ om alleen te verluchten wanneer nodig. Dit systeem bestaat uit een natuurlijke aanvoer van verse lucht via raamroosters gecombineerd met een mechanisch gecontroleerde afvoer van vervuilde lucht. De benodigde afvoerkanalen met bijhorende roosters zullen hiervoor geplaatst worden in bergingen, keukens, toiletten, badkamer en de slaapkamers van elk appartement. Teneinde de kanalen weg te werken worden er plaatselijk verlaagde plafonds of buisomkastingen in overschilderbaar materiaal voorzien.

In het PVC buitenschrijnwerk worden raamroosters geplaatst in overeenstemming met de vereisten van het VEA (Vlaams Energie Agentschap); ze zijn tenminste van het type P3-zelfregelend hetgeen betekent dat ze zich enigszins aanpassen aan de heersende winddruk.

VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De CV-brander werkt op gas en is van het type Combi d.i. voor verwarming en warmwaterproductie op basis van het doorstroomprincipe.

De ketel is condenserend en van het gesloten type zodat voor het stoken geen lucht uit de ruimte wordt gebruikt. Hierdoor is CO-vergiftiging uitgesloten. De ketel wordt samen met zijn collectoren geplaatst in de keukenberging van het appartement.

De verwarming in de appartementen gebeurt door middel van radiatoren, type Henrad Standard of gelijkwaardig, in de standaardkleur wit.

De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering berekend. Bij een buitentemperatuur van -8°C en een gelijktijdige verwarming van de ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- badkamer/douchekamer: 24°C
- slaapkamer: 19°C



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Er worden radiatoren voorzien in de living/keuken, de badkamer en de slaapkamers. Hoeveelheden en grootte volgens berekening van de ingenieur of leverancier.

De temperatuurregeling gebeurt via een digitale kamerthermostaat in de woonkamer, met instelbare klok voor dag – en nacht regeling.

De individuele gasaansluiting bij de gasleverancier is voorzien in het gemeenschappelijk tellerlokaal. De gasinstallatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen conform de bepalingen van de gasdistributiemaatschappij en wordt gekeurd opgeleverd.

KEUKENINSTALLATIE

Voor de aankoop van keukenmeubilair en toestellen wordt volgend budget voorzien:

Handelswaarde (particuliere verkoopprijs, incl 21% BTW).

- Appartementen op gelijkvloers en verdieping 1:
8.600 €

- Appartementen op 2:
7.500€

De volgende keukentoestellen zijn inbegrepen:

- kookplaat met 4 zones
- dampkap
- geïntegreerde combi-oven
- geïntegreerde koelkast
- geïntegreerde vaatwasser
- spoeltafel in inox, mengkraan met draaibare uitloop

Omwille van de optimalisering van het E-peil wordt voorzien in de aanwending van recirculatiedampkap met metaalrooster en koolstoffilter.

Leverancier: Merlin - Chaussée de Grammont 60
7860 Lessines

LIFTINSTALLATIE

De lift van het gebouw heeft een minimale binnenafmeting van 1m op 1,40m en voldoet aan de norm van "toegankelijkheid" en gebruik door rolstoelgebruikers.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

De liftschacht wordt uitgerust met de nodige verluchting en verlichting. De kooi wordt bekleed met een decoratieve afwerking volgens keuze van de architect. Het bedieningspaneel wordt voorzien van drukknoppen, een verlichte aanduiding van de genummerde stopplaatsen, alarmsignaal en telefoonverbinding met de servicedienst van de liftmaatschappij.

BRANDBEVEILIGING

Het ontwerp van het gebouw werd opgemaakt op basis van het KB van 4 april 2003. Volgende onderdelen werden, in functie van het gebruik geëvalueerd en voorzien:

- Toegankelijkheid voor de brandweer
- Compartimentering
- Brandweerstand
- Vluchttrappen
- Veiligheidsverlichting in de gemeenschappelijke delen
- Rookevacuatie traphal (enkel te bedienen door brandweer)
- Rookdetectie in elk appartement

- Brandbestrijdingsmiddelen in de gemeenschappelijke delen
- Veiligheidssignalisatie in de gemeenschappelijke delen
- Brandalarm en waarschuwing (sirene)

In het kader van de bouwaanvraag werd door de brandweer een advies uitgebracht. Cellna bv zal er op toezien dat deze richtlijnen strikt gevolgd worden.

WIJZIGINGEN

ALGEMEEN

Cellna bv biedt bij de verkoop van de appartementen de mogelijkheid om wijzigingen op vraag van de koper aan te brengen aan het aangekochte appartement. De gewenste wijzigingen worden afgetoetst aan de technische haalbaarheid, aan de planning der werken en aan de meer/minprijs.

PROCEDURE WIJZIGINGEN

De haalbaarheid van de wijzigingen (met eventueel een eerste schatting van de prijsconsequentie) zal steeds eerst besproken worden met Cellna bv, die zo nodig daaromtrent met de aannemer, leverancier, de architect of de ingenieur overleg zal plegen.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Mits akkoord kan de koper in de toonzalen voorgesteld door Cellna bv zijn keuzes maken en deze meedelen aan Cellna bv.

De koper zal daarna het verrekeningsvoorstel ontvangen evenals de uiterste beslissingstermijn. Voor de meerwerken zal een coördinatie- en opvolgingskost van 15% aangerekend worden.

WEGLATINGEN UIT HET STANDAARDPAKKET

Indien de koper bepaalde werken, voorzien in het standaardpakket, niet wenst te laten uitvoeren en Cellna bv kan daar mee akkoord gaan, wordt hiervan een verrekening in min voorzien. De koper recupereert dan een deel van de niet uitgevoerde werken/leveringen ten bedrage van 70% van de waarde die in het verkoopsbedrag was voorzien.

UITVOERING WERKEN DOOR DERDEN

Alle werken die door de koper zelf of in zijn opdracht door derden worden uitgevoerd, mogen slechts na de oplevering en na volledige betaling van het aangekochte onroerend goed worden aangevat, tenzij mits voorafgaand akkoord van Cellna bv.

Deze werken moeten worden beëindigd binnen een termijn van 4 maanden na de oplevering, omwille van de beperking van de hinder voor de burens, en binnen 1 maand indien het zaken betreffen die invloed hebben op EPB (bvb binnendeuren).

Alle kosten verbonden aan deze eigen werken vallen vanzelfsprekend ten laste van de koper.

LEVERING MATERIALEN DOOR KOPER

Onder geen beding kan worden toegestaan dat materialen worden toegeleverd door de koper, die dan door de installateurs of plaatsers aangeesteld door Cellna bv dienen verwerkt te worden, tenzij na schriftelijk akkoord van Cellna bv.

BIJKOMENDE TOELICHTINGEN

De koper, hiertoe tijdig uitgenodigd door Cellna bv, is ertoe gehouden de termijnen die hem worden gegund voor het kenbaar maken van de keuze(s) en/of wijzigingen van materialen, uitrusting, installaties, ... strikt na te leven.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

Het overschrijden van de vermelde keuzetermijnen heeft tot gevolg dat het appartement wordt afgewerkt volgens de basisuitrusting of dat mogelijks de uitvoeringstermijn wordt verlengd en dat de kosten van de laattijdig gemaakte keuze integraal aan de koper wordt aangerekend.

De verrekening van de wijzigingen is ten laste van de koper en kan op geen enkele wijze invloed hebben op het betalingsschema, zoals voorzien in de verkoopovereenkomst.

De werken op vraag van de koper zullen uitsluitend uitgevoerd worden door personen aangeduid door Cellna bv, tenzij schriftelijk akkoord. Iedere inbreuk op deze beschikking betekent de facto een ingebruikname en werkelijke bezetting door de koper en wordt gelijk gesteld met de definitieve oplevering. Het saldo van de koopsom wordt hierdoor onmiddellijk opeisbaar door Cellna bv.

OPLEVERING

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (trappenkern, dak, gevels, ...) gebeurt in aanwezigheid van de syndicus en Cellna bv. Indien nog geen syndicus is aangesteld zal bij voorkeur tenminste 1 eigenaar de oplevering bijwonen.

Het doel van de oplevering is de staat van de gemeenschappelijke delen vast te stellen. Eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, worden opgenomen in een proces-verbaal opgemaakt door de architect.

Zo nodig zal Cellna bv tijdelijk een syndicus aanstellen tot wanneer de VME hun eigen keuze terzake heeft gemaakt. In afwachting worden de kosten die de aanstelling en werking van de syndicus meebrengen doorgerekend aan de eigenaars vanaf het moment van de oplevering van hun appartement, en dit a rato van hun aandeel in het geheel (10.000sten).



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

PRIVATIEVE DELEN

De oplevering van de privatieve delen (appartementen, terrassen, privatieve tuinen, garages,...) gebeurt in aanwezigheid van de koper en Cellna bv.

De oplevering van de privatieve delen bevestigt dat de werken in hun geheel zijn afgerond, behoudens eventuele opmerkingen, door alle partijen erkend, die worden opgenomen in een proces-verbaal opgemaakt door Cellna bv. Vanaf de oplevering kan de koper het opgeleverde goed ook daadwerkelijk gebruiken of betrekken. Op die dag zullen hem ook de sleutels van het goed worden overhandigd, onder voorwaarde dat het saldo van de aankoop en de eventuele meerwerken volledig betaald zijn.

VERZEKERINGEN

Cellna bv zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Vanaf de oplevering is de koper en de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk voor zijn eigen verzekeringspolissen.

De overdracht van risico's zal geschieden bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en/of van het appartement. Overeenkomstig de bepalingen van de basisakte en het huishoudelijk reglement wordt de polis voor het gebouw globaal afgesloten door de VME, door tussenkomst van hun syndicus, en bij ontbreken daarvan door de bouwheer. De eigenaars betalen de verzekeringspremie a rato van de 10.000-sten van hun eigendom en dit vanaf de oplevering van hun appartement.

ABR

Cellna bv sluit een ABR-verzekering (alle bouwplaatsrisico's) af gedurende de bouwtijd van het project. Deze verzekering dekt alle risico's en alle partijen aangesteld door Cellna bv (bouwheer, architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, aannemer, onderaannemer,...).

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig de artikels uit het Burgerlijk Wetboek gaat de tienjarige aansprakelijkheid in op de dag van de oplevering, in op de dag van de oplevering.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BESCHRIJVING DER WERKEN

De waarborgen dekken de vervanging of de herstelling van verborgen gebreken, namelijk deze die de stabiliteit, solvabiliteit en waterdichtheid, en daardoor de leefbaarheid van het goed, in het gedrang brengen.

BETALINGEN

De verkoop geschiedt aan de hand van een wederkerige aankoop/verkoop belofte waarbij volgende betalingen voorzien zijn:

- **0% voorschot** bij de ondertekening van de wederkerige aankoop/verkoopbelofte.
- **0% voorschot** bij de goedkeuring van elke wijziging op vraag van de koper.
- Bij de oplevering van het appartement wordt de volledige aankoopsom van het appartement en de goedgekeurde wijzigingen betaald.



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

VOOR AKKOORD

Huidige overeenkomst maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst onderschreven op datum van

DE KOPER

DE VERKOPER



RESIDENTIE NINO

Ninovesteenweg 218, 9320 Erembodegem

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 OVERZICHT LEVERANCIERS

BIJLAGE 2 ELEKTRISCH SCHEMA

BIJLAGE 3 PLANNEN PER APPARTEMENT