



EREMBODEGEM

“Heilborre”

Lastenboek



Info koper

Naam:

Adres:

t | e

Info aankoop

Unit:

Datum:

Projectgegevens:

“Heilborre”

Keppestraat (naast nr. 51) – Heilborre (naast nr. 3)

9320 Aalst (Erembodegem)

Bouwheer / Verkoper:

QUUP bv

Administratieve zetel:

Jagers-Te-Voetlaan 12a

1980 Zemst(Eppegem)

t 015 / 21 25 30

e info@quup.be

Kijkappartement – Afspraken

Oppemstraat 17

1861 Meise (Wolvertem)

Enkel op afspraak

Contactpersonen :

➤ Keuzebegeleiding

Naam:

t | **e**

➤ Projectleiding

Naam:

t | **e**



0.	Algemeen	5
0.1	Inleiding	5
0.2	Algemene bepalingen	5
0.3	Keuzemogelijkheden	6
0.4	Keuzebegeleiding	6
0.5	Werfopvolging	7
0.6	Oplevering	7
0.7	E-peil	8
1.	Studiekosten	9
2.	Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen	9
2.1	Werfinstallatie	9
2.2	Nutsvoorzieningen	9
3.	Ruwbouw	10
3.1	Grondwerken.....	10
3.2	Funderingen in (gewapend) beton.....	10
3.3	Riolering.....	10
3.4	Draagstructuur en binnenmetselwerk	11
3.5	Gevelmaterialen	11
3.6	Daken.....	11
3.7	Buitenschrijnwerk.....	12
4.	Gemene delen - afwerking.....	12
4.1	Circulatie.....	12
4.2	Technische lokalen	12
4.3	Lift.....	12
4.4	Parking, bergingen,	12
4.5	Binnendeuren	13
4.6	Elektriciteit	13
4.7	Collectieve omgevingsaanleg	13
5.	Private delen - Afwerking.....	14
5.1	Sanitaire installatie	14
5.2	Verwarming	15
5.3	Ventilatie	15

5.4	Elektriciteit	16
5.5	Fotovoltaïsche zonnepanelen	18
5.6	Pleisterwerken.....	18
5.7	Dekvloer en vloerisolatie.....	18
5.8	Tegelwerken	18
5.9	Raamtabletten.....	19
5.10	Hout -en laminaatvloeren	19
5.11	Binnendeuren.....	20
5.12	Keuken.....	20
6.	Buitenaanleg.....	21
6.1	Terrassen	21
6.2	Buitenaanleg en beplanting	21

0. Algemeen

0.1 Inleiding

In onderhavig lastenboek staat beschreven wat u kan verwachten van uw aankoop in dit project. Dit lastenboek is zowel voor u als voor ons de contractuele leidraad en omvat belangrijke afspraken, wij raden u dan ook aan dit document **(ook voor uw aankoop) grondig door te nemen**. Wij streven ernaar de samenwerking en realisatie van uw aankoop vlot en zonder zorgen te laten verlopen.

0.2 Algemene bepalingen

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn, verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

Eventuele aanduiding van kasten, meubilair, ... op de plannen zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven over de “mogelijke” inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen tenzij specifiek bepaald in onderhavig lastenboek.

Onderhavig lastenboek heeft ook steeds voorrang op de plannen of andere documenten.

De verlichtingsarmaturen zijn niet bijgeleverd, behalve voor de gemeenschappelijke delen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die in dit bestek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere vereiste voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (inplanting radiatoren, muren van technische kokers,...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedplaatvloer, welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (muren, betonnen wanden, valse plafonds, betegeling, douches en baden, enz. ...). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar maar zijn eigen aan de ingebruikname en moeten als zodanig door de koper worden aanvaard. Tussen materialen met een essentieel verschillend uitzettingsgedrag (vb. aansluiting gipsplaten plafond van roosterstructuur met wanden in baksteen) dient de voeg door de klant eveneens te worden afgewerkt met een soepel materiaal (vb. siliconen).

In overleg met de architect worden de nodige uitvoeringsdetails bestudeerd en voorzien teneinde een **normaal akoestisch comfort** in de woning te bekomen.

Voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer reeds een eerste opkuis van uw woning voorzien teneinde de voorlopige oplevering correct te kunnen laten doorgaan. Het blijft wel aangewezen om als koper nadien nog grondig ramen, vloeren en sanitaire toestellen bijkomend te reinigen.

0.3 Keuzemogelijkheden

De afwerking in dit project, zoals voorzien in onderhavig lastenboek, is gebaseerd op een sleutel-op-de-deur concept. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat mits het maken van een aantal keuzes op afgesproken tijdstippen uw aankoop volgens de afgesproken prijs en planning kan worden opgeleverd.

Wij begrijpen dat sommige kopers graag hun aankoop personaliseren volgens hun wensen en geven dan ook als inbegrepen dienstverlening de koper de mogelijkheid – indien de planning het toelaat – om volgende keuzes door te voeren:

- Inplanting elektriciteit
- Inplanting verwarmingselementen (voor zover technisch mogelijk)
- Keuze sanitaire toestellen
- Afwerking vloer
- Afwerking keuken
- Materiaal binnendeuren

De projectleider en/of de keuzebegeleider van de bouwheer zal de mogelijkheden inschatten volgens de planning en kan om technische redenen steeds bepaalde keuzes weigeren. Alle keuzes gebeuren ook steeds bij de door de bouwheer vastgelegde leveranciers.

De werken voorzien in onderhavig lastenboek maken integraal deel uit van uw aankoop en onze overeenkomst. **Er kunnen dus in geen geval bepaalde werken uit die opdracht worden gelicht, noch in mindering worden gebracht.** Het is de koper niet toegestaan voor de voorlopige oplevering zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren.

0.4 Keuzebegeleiding

Na aankoop zal u door de keuzebegeleider in detail worden geïnformeerd over de keuzemogelijkheden en het verloop en de planning waarbinnen de eventuele keuzes dienen gemaakt te worden om de organisatie en planning van de bouwwerken vlot en volgens afspraak te laten verlopen. **De keuzebegeleider zal op dat moment ook melden bij welke leveranciers de keuzes kunnen gemaakt worden.**

Waar mogelijk zal de keuzebegeleider u bijstaan met advies en helpen bij het maken van de juiste keuzes binnen de afgesproken prijs of het eventuele extra budget dat u zelf heeft voorzien. Een eventuele overschrijding van de prijs ten gevolge van de door u gemaakte keuzes zal steeds voor uitvoering van desbetreffende werken door de keuzebegeleider worden gecommuniceerd en ter goedkeuring worden voorgelegd.

Afspraken rechtstreeks met leveranciers, noch met onderaannemers, worden niet aanvaard en hebben geen enkele bindende waarde. Wij vragen u daarom nadrukkelijk **louter afspraken te maken met de in onderhavig lastenboek vermelde contactpersonen optredend voor de bouwheer** en langs de voorziene weg.

Indien de keuzes door de koper niet binnen de vastgelegde termijn en planning gebeuren, behoudt de bouwheer zich het recht om de hierdoor geleden schade, kosten en impact op de planning te verhalen op de koper. Een scenario waar wij in geen geval op hopen en dat te allen tijde door partijen dient vermeden te worden.

0.5 Werfopvolging

Een team van specialisten ter zake ontlast u van de coördinatie en opvolging zowel voor, tijdens en na oplevering van de bouwwerken. Een keuze voor QUUP vergt dan ook vertrouwen in de expertise en aanpak van die specialisten door hen aangesteld. Zij hebben als doel en taak om uw aankoop volgens afspraak te kunnen afwerken.

Wij vragen dan ook vriendelijk, maar kordaat en bovendien voor uw eigen veiligheid om **nooit op eigen initiatief de werf te gaan bezoeken of betreden**, noch tijdens de werkuren, noch buiten de werkuren. Wij begrijpen zeker de nieuwsgierigheid bij de koper en trachten als bouwheer u te informeren over het verloop van de werken en waar mogelijk ook op bepaalde tijdstippen en voor zover de planning, het weer en de agenda het toelaten een aantal werfbezoeken te organiseren. Bij vragen of opmerkingen zijn de door de bouwheer aangestelde projectleider en/of keuzebegeleider uw rechtstreeks aanspreekpunt.

Tenslotte vragen wij om **problemen of vragen eerder rechtstreeks en telefonisch met de betrokken contactpersonen te bespreken**. Schriftelijke bevestiging of herhalen van die opmerkingen, vragen of afspraken kan nadien nog steeds gebeuren, maar zijn na een gesprek doorgaans niet meer nodig. In tijden van het (over)aanbod van sociale media en digitale communicatie een aanpak die wij hoog in het vaandel dragen.

0.6 Oplevering

Van zodra het einde der werken in zicht is zal de bouwheer u uitnodigen voor **de voorlopige oplevering** van uw aankoop. U zal bij die voorlopige oplevering samen met de bouwheer een rondgang maken waarbij de nodige toelichting en info over de werking en het beheer van uw aankoop wordt gegeven. Het is voor u een **plechtig en belangrijk** moment waarop u mee dient na te gaan of de werken volgens afspraken en overeenkomst werden uitgevoerd. **Eventuele zichtbare gebreken** dienen onherroepelijk op dat moment gemeld te worden en worden genoteerd in een door bouwheer en koper ondertekend verslag. **Neem dus zeker uw tijd en let mee op details en eventuele kleine beschadigingen en krassen**. Na die voorlopige oplevering is het voor ons immers onmogelijk om nog te achterhalen wie verantwoordelijk is voor schade of krassen en wordt geacht dat dit de verantwoordelijkheid van de koper is.

U ontvangt bij de voorlopige oplevering de sleutels en toegang tot uw aankoop, **indien u uiterlijk bij de voorlopige oplevering de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen** voor uw aankoop heeft betaald.

Het eventueel gebruiken of betrekken van de aankoop, zonder formele voorlopige oplevering genoteerd in een door partijen ondertekend verslag, impliceert de aanvaarding van de werken door de koper in de toestand waarin de aankoop zich bevindt en verplicht de koper tot het integraal betalen van de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen verbonden aan die aankoop

binnen de 7 kalenderdagen na de eerste ingebruikname door de koper. Dit wordt te allen tijde afgeraden en bevordert in geen geval de goede afloop en samenwerking.

In projecten voorzien van gemeenschappelijke delen (appartementengebouwen, ...) kan de **voorlopige oplevering van de gemene delen NA de voorlopige oplevering van de privatieve delen gebeuren**, zoals wettelijk mogelijk en toegestaan. De bouwheer behoudt zich ook het recht om bepaalde werken aan de gemene delen uit te stellen indien het risico op onnodige schade hierdoor kan vermeden worden. Dit louter in beperkte mate en voor zover een veilige en comfortabele ingebruikname van de privatieve delen niet in het gedrang wordt gebracht.

De bouwheer zal dit steeds doen in nauw overleg met de kopers of vertegenwoordiger(s) van de mede-eigendom. Praktische voorbeelden betreffen: schilderwerken trappenhuis indien er nog vele verhuizen gepland zijn, aanplantingen buiten plantseizoen,

Exact 1 jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Dit gebeurt **niet noodzakelijk via een formele rondgang of geschreven verslag**, tenzij de koper dit zou wensen. Hiertoe volstaat een eenvoudig maar geschreven verzoek aan de bouwheer.

In die periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering kan de koper eventuele bij voorlopige oplevering **verborgen gebreken** steeds melden aan de bouwheer, die deze dient te onderzoeken en waar nodig dient te verhelpen. Dit voor zowel de privatieve als gemene delen. Wij appreciëren het natuurlijk dat u niet wacht tot het einde van die termijn om eventuele verborgen gebreken te melden, maar dat u dit zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen de maand na vaststelling ervan aan ons meldt. Dit geeft ons de kans om een eventueel gebrek binnen een aanvaardbare termijn en zonder eventuele gevolgschade te herstellen. Ook hier blijven wij als bouwheer uw aanspreekpunt en gelden enkel meldingen waarvan wij in kennis worden gesteld. Meldingen bij onderaannemers of leveranciers, zonder ons medeweten, zijn niet geldig.

Na exact 1 jaar wordt die termijn geacht stilzwijgend te zijn verstreken, behoudens in geval van formele rondgang met geschreven verslag op verzoek van de koper waar desgevallend de datum van het geschreven verslag geldt als datum van definitieve oplevering.

0.7 E-peil

De EPB-adviseur berekent voorafgaandelijk aan de werken en in overleg met de architect of de ingenieur het E-peil van het gebouw en de verschillende units in het gebouw. Hierbij moet elke unit **minstens voldoen aan de wettelijke vereisten** van kracht op het moment van de bouwaanvraag, die in dit geval werd ingediend in het jaar **2023**.

Deze voorafgaandelijke berekening is louter indicatief en kan na de bouw nog afwijken (in plus en min). De EPB-adviseur dient uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering de definitieve berekening en het verzoek tot attestering over te maken aan de bevoegde overheden.

Het E-peil wordt bepaald door:

- Het volume en de compactheid van het gebouw
- De oriëntatie en bezonning
- De thermische isolatie van gevels en buitenschrijnwerk, uitgedrukt in de term “K-peil”.
- De luchtdichtheid van het gebouw (kan optioneel na uitvoering gemeten worden)

- De wijze van ventileren en verluchting van het gebouw
- Het type verwarmingsinstallatie
- De aanwezigheid van nieuwe technieken (zonnepanelen, warmtepompen, ...)

In een apart bijgaand overzicht kan u de voorlopige en indicatieve berekeningen van de EPB-adviseur vinden. Hoe lager het E-peil, hoe lager het verbruik.

1. Studiekosten

Voor de realisatie en uitvoering van de werken beschreven in onderhavig lastenboek is de expertise en studie van interne en externe specialisten vereist. Zij zorgen waar nodig voor de vereiste plannen, rekennota's, rapporten en details vereist voor een ontwerp en uitvoering volgens de regels der kunst en de vigerende wetgeving.

Zijn vervat in uw aankoop en maken integraal deel uit van de prijs:

- Uitvoeren en rapportage grondsonderingen
- Uitvoeren en rapportage milieu hygiënisch grondonderzoek
- Opmeting van de terreinen in initiële toestand door een landmeter
- Studie architect
- Ingenieursstudie stabiliteit
- Studie EPB en ventilatieverslaggeving
- Veiligheidscoördinatie
- Coördinatie en opvolging van de bouwwerken

Zijn o.a. niet vervat in uw aankoop en maken deel uit van een aparte afrekening:

- Opmaak verkaveling -en basisakte en bijhorende studies en metingen
- Kosten en erelonen notaris
- Nutsleidingen / nutsaansluitingen
- Bouwtaksen opgelegd door de vergunnende overheid

2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen

2.1 Werfinstallatie

De werfinstallatie is inbegrepen en tijdens de werkzaamheden voorziet de bouwheer waar nodig water en elektriciteit ten zijne laste.

2.2 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, keuring-, en indienststellingskosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie), eventuele netuitbreidingen nutsvoorzieningen en eventuele technische installaties door de nutsmaatschappijen opgelegd of vereist (vb. drukverhoging voor stadswater) zijn niet in de prijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Een afrekening hiervan zal worden voorgelegd op basis van de reële facturen van de verschillende nutsmaatschappijen, installateurs en

keuringsorganismen waarbij de kost wordt verdeeld over de verschillende units in het project. Deze kosten dienen uiterlijk bij voorlopige oplevering van uw aankoop te worden vereffend.

De bouwheer zal wel de nodige aanvragen en coördinatie doen om door de verschillende nutsmaatschappijen de nodige installaties te laten plaatsen. Eventueel abonnementen en tellers (om het testen van technische installaties mogelijk te maken) worden geopend op naam van de bouwheer en overgedragen aan de koper bij voorlopige oplevering die vanaf dat moment zal instaan voor het verbruik en de kosten daaraan gekoppeld.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen.

3. Ruwbouw

3.1 Grondwerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

Het grondverzet gebeurt in het kader van de vigerende wetgeving en met respect voor een eventueel voorafgaandelijke milieu hygiënisch onderzoek. De zones waar geen grondverzet vereist is voor de realisatie van de bouw en werken, beschreven in onderhavige lastenboek, blijven onaangeroerd en in oorspronkelijk toestand.

3.2 Funderingen in (gewapend) beton

Het gebouw wordt geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de kwaliteit van de ondergrond en de rapportage na de grondsonderingen.

Een aardleiding wordt voorzien volgens de regels der kunst en vigerende wetgeving.

3.3 Riolering

De interne waterafvoer wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet, conform de decreten en wetgeving van toepassing.

Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC of gelijkwaardig. Ze worden met helling in volle grond op aangedamde aarde of verdicht zand geplaatst, conform de normen en wettelijke voorschriften.

Een scheiding tussen de riolering van het regenwater en afvalwater is voorzien, evenals de aansluiting naar de publieke riolering.

Een regenwaterput gekoppeld aan een infiltratievoorziening, volgens de wettelijke normen, is voorzien in de tuin en/of onder de vloerplaat van het gelijkvloers. In functie van het aanwezige debiet en de wettelijke bepalingen, worden sommige dienstkranen op het gelijkvloers en tuin aangesloten op regenwater. Eventuele wijzigingen in het tracé van de riolering tijdens de uitvoering van de werken

zijn steeds mogelijk en worden desgevallend uitgevoerd volgens de keuze van de bouwheer in overleg met de ingenieur technieken en/of de architect.

3.4 Draagstructuur en binnenmetselwerk

De draagstructuur (muren, vloerplaten, balken, kolommen, trappen, ...) wordt op basis en met respect voor de architectuurplannen verder uitgewerkt en ontworpen door de ingenieur stabiliteit volgens de vigerende normering. De studie van de ingenieur stabiliteit heeft voorrang op de plannen van de architect.

In hoofdzaak wordt er geopteerd voor een massieve bouw waarbij de ingenieur gebruikt maakt van een combinatie tussen (gewapend) betonnen (prefab of ter plaatse gestort) elementen en gemetste of gelijmde muren in betonblokken, baksteen of kalkzandsteen.

Voor de scheidingsmuren tussen privatieve vertrekken of woningen wordt gewerkt met ontdubbelde muren voorzien van de nodige (akoestische of thermische) isolatie en volgens de voorschriften van de architect.

Niet dragende metselwerk wordt uitgevoerd in baksteen, betonblokken of gipsblokken volgens de voorschriften van de architect.

Technische ruimtes, de gelijkvloerse parking en bergingen worden niet bepleisterd en worden afgewerkt in toestand van verzorgde ruwbouw (vb. meegaand gevoegd).

3.5 Gevelmaterialen

De gevels zijn voorzien in een combinatie van (te bepalen in samenspraak met architect):

- **Gevelmetselwerk in beige-grijze kleur met zwarte accenten** opgebouwd volgens het principe van een spouwmuur met een isolatie conform de EPB-studie.
- Dorpels deels in **blauwe hardsteen** en deels in **aluminium in antraciet/zwarte kleur**.

3.6 Daken

Hellende daken

- draagstructuur volgens studie stabiliteit (hout of gelijkwaardig)
- isolatie, conform de EPB-studie (tussen de spanten)
- Waterdichting met **zwarte/antraciete dakpannen** of gelijkwaardig

Platte daken

- draagstructuur volgens studie stabiliteit (hout of gelijkwaardig)
- een isolerende mortel geplaatste in helling volgens de voorschriften van de architect
- isolatie conform de EPB-studie
- vereiste dichtingslagen

De dakgoten en zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in anthrazink.

De afwatering van de inpandige terrassen (verdiepingen) gebeurt via spuwers.

Rookevacuatiekoepels

De traphal wordt op het bovenste niveau voorzien van een aangepaste koepel/luik voor evacuatie van rookgassen voor zover bepaald en vereist in de voorschriften en het advies van de brandweer bij bouwvergunning.

3.7 Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken **aluminium** met dubbele beglazing met een U-waarde van minimaal 1.0 W/m² K. Dit volgens de plannen van de architect en studie van de EPB-adviseur en voorzien in een **zwarte/antracietgrijze** kleur

Ter hoogte van de terrassen wordt een borstwering voorzien in **glas met ALU profiel** volgens de gevelplannen. Ontwerp, uitvoering en kleur in overleg met en volgens de voorschriften van de architect.

De raamdorpels worden waar technisch mogelijk mee voorzien in hetzelfde aluminium schrijnwerk, zo niet uitgevoerd in blauwe steen.

Wijzigingen in het buitenschrijnwerk worden in geen geval toegestaan. Rolluiken en binnen –of buitenzonnewering zijn niet voorzien en niet toegestaan.

4. Gemene delen - afwerking

4.1 Circulatie

De toegang en circulatiehal naar de woonvertrekken worden afgewerkt in harmonie met het gebouw en in overleg met en volgens keuze door bouwheer en architect. Dit houdt in:

- Een keramische vloertegel met bijhorende plinten
- Bepleisterde wanden en plafond, tevens geschilderd.
- Betonnen trappen afgewerkt met een bekleding in keramiek of zichtbeton.
- Vereiste verlichting en bijhorende armaturen
- Brandpreventie volgens de voorschriften van de brandweer
- Elektrische toegang bedienbaar via videofoon in de woonvertrekken
- Collectieve brievenbussen conform de voorschriften van Bpost

4.2 Technische lokalen

De technische lokalen worden afgewerkt in verzorgde ruwbouw. Verlichting, bijhorende armaturen en brandpreventie voorzien waar nodig in overleg met en volgens keuze door bouwheer en de architect.

4.3 Lift

Een rolstoeltoegankelijke personenlift in de traphal is voorzien. Deze lift bedient de verschillend verdiepen en is uitgevoerd volgens de vigerende normering. Afwerking en materialen worden gekozen door de bouwheer in overleg met de architect, in elk geval op elk verdiep voorzien van schuifdeuren.

4.4 Parking, bergingen, ...

Op niveau -1 worden parkeerplaatsen, privatieve kelders en andere technische ruimten gerealiseerd. De toegang tot de parking gebeurt via een (open) helling in geribd beton en/of betonklinkers via de voorzijde van het gebouw met een rol- of sectionaalpoort aan de onderzijde van de toegangshelling.

Dit niveau wordt afgewerkt in verzorgde ruwbouw (o.a. zichtbaar beton, meegaand gevoegd metselwerk en betonnen vloer en plafonds). Leidingen, verlichtingstoestellen, riolering, bekabeling, schakelaars,... worden zichtbaar in opbouw uitgevoerd.

Aanduiding van de parkeerplaatsen is voorzien.

Op het gelijkvloers is tevens een collectieve fietsenstalling voorzien met aparte toegang langs de straatzijde waar de privaat aan de appartementen toegewezen fietsen en eventueel ook fietsen van bezoekers kunnen gestald worden.

Meubilair/infrastructuur in deze collectieve fietsenstalling is niet voorzien. De plaatsing en aankoop daarvan gebeurt indien nodig in overleg, op initiatief en kosten van de mede-eigendom na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. Hierbij krijgt iedere koper van een appartement de mogelijkheid om het aantal fietsen te stallen zoals vermeld in zijn of haar verkoopovereenkomst. De totaal toegewezen aantallen dienen hierbij gerespecteerd te worden en kunnen in geen geval overgeschreden worden behoudens schriftelijk akkoord van de vereniging van mede-eigenaars. De exacte plaats in deze collectieve fietsenstalling gebeurt in onderling overleg en met akkoord van de vereniging van mede-eigenaars onder arbitrage van de syndicus of beheerder van het gebouw. Het is niet toegestaan om fietsen te stallen op de private parkeerplaatsen of in andere gemene delen.

4.5 Binnendeuren

De inkomdeur van de appartementen is een brandvertragende (EI30) en inbraakvertragende (klasse 2) deur met mechanische meerpuntsluiting. De inkomdeur van het appartement zal langs de kant van de traphal afgewerkt zijn volgens de keuze van de bouwheer in harmonie met de gemene delen.

De deuren van de traphal, kelders en technische lokalen zullen uitgevoerd worden in type tubespaan en afgewerkt geschilderd volgens keuze van de bouwheer. Brandwerende deuren zullen geplaatst worden daar waar nodig, dit volgens de voorschriften van toepassing en de vereisten van de brandweer.

Alle deuren krijgen deurlijsten in overeenstemming met de deur en worden door de architect en bouwheer bepaald.

4.6 Elektriciteit

Ter aanvulling van de individuele installatie, is er een afzonderlijke installatie voorzien voor de vereiste elektriciteit en verlichting van de gemeenschappelijke delen, het gelijkvloers niveau en de liften. Een volledige noodinstallatie is voorzien in de gemeenschappelijke delen, daar waar nodig. Er is geen stopcontact voorzien in de gemeenschappelijke delen.

De verlichting van de gemeenschappelijke delen (parking, traphal, inkomhal) wordt uitgevoerd in een combinatie van bewegingsdetectoren, timer of drukknoppen.

4.7 Collectieve omgevingsaanleg



De toegangspaden, bovengrondse parkeerplaats, aan de voorzijde van het gebouw worden uitgevoerd in betonnen sierklinkers of gelijkwaardig (deels uitgevoerd volgens het principe van een daktuin).

Aan de achterzijde van het gebouw (ter hoogte van de fietsenstalling) bevindt zich een collectieve groenruimte met o.a. ook een infiltratiebekken voor de infiltratie van het hemelwater. De grondwerken en het nivelleren hiervan is voorzien samen met inzaaien van gras en aanwerken van het infiltratiewerken. Andere werken zijn in deze zone niet voorzien. Eventuele verhardingen en toegang naar het achterliggende bos kan na de voorlopige oplevering in samenspraak met de syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden voorzien conform de omgevingsvergunning.

Daar waar de bestaande tuinmuren/tuinafsluiting grenzend aan de aanpalende percelen niet worden behouden wordt een tuinafsluiting met paal en draad en groenscherm uitgevoerd.

5. Private delen - Afwerking

5.1 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de watermaatschappij en is conform aan de geldende verordeningen.

Voldoende (water)druk voor alle sanitaire toestellen wordt door de maatschappij voorzien in iedere (woon)unit. Het tellerlokaal met individuele tellers dat zich op niveau -1 bevindt, bedient de verschillende (woon)units via metalen- of kunststofleidingen. De waterleidingen in de dekvloer zijn in kunststof met dubbele wand. De afvoerleidingen zijn in PVC, PP of gelijkwaardig.

Koudwaterpunten (KW) voorzien (**indien sanitair toestel getekend op plan**)

- Toilet
- Kranen lavabo's in badkamer
- Douchekraan
- Kraan wasmachine
- Keukenkraan
- Vaatwasser

Warmwaterpunten (WW) voorzien (**indien sanitair toestel getekend op plan**)

- Kranen lavabo's in badkamer
- Douchekraan
- Keukenkraan

Op het contractueel ondertekende verkoopplan staan de **sanitaire toestellen ingetekend**. In onderstaande tabel vindt u de een overzicht van de budgetten (handelswaarde) die zijn voorzien in de verschillende appartementen.

Appartement 0.1 t.e.m. 2.3	4.500 € excl. BTW
Appartement 2.4	3.900 € excl. BTW
Appartement 3.1	7.500 € excl. BTW

Tabel: budgetten sanitaire toestellen

Voormelde intekening van de sanitaire toestellen zijn indicatief voor de voorziene leidingen en positie van de sanitaire toestellen en plaatsingskost ervan. De maatvoering van de uiteindelijke toestellen (vb. maat douche, enkel of dubbele lavabo) worden bepaald in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier en volgens keuze van de koper en binnen de technische mogelijkheden. Voormelde budgetten worden hierbij in rekening gebracht.

Wij geven alvast mee dat volgende keuzes niet mogelijk zijn:

- Uitlichten of niet uitvoeren van de post sanitaire toestellen uit onze opdracht (noch deels, noch in zijn geheel).
- Betegelde inloopdouches (steeds een douchetub vereist)
- Als alternatief zijn vlakbouw douchetubs (quasi op niveau van de vloer) WEL mogelijk
- Kraanwerk met grote debieten of stoomkranen
- Jacuzzi's, wellness-baden, ...

Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk (vb. doucheschermen) vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

5.2 Verwarming

Elke (woon)unit beschikt over **een individuele lucht-water warmtepomp**. Dit met een vermogen om bij -8°C buitentemperatuur in de leefruimte en open keuken 22°C, in de badkamer 24°C, in de inkom en nachthal 16°C en in de slaapkamers 18°C binnentemperatuur te garanderen. De binnenunit wordt geplaatst in de berging, de buitenunit op het dak.

Het warm water wordt eveneens geproduceerd door de warmtepomp die voorzien is van een ingebouwde boiler.

In de te verwarmen ruimtes wordt geopteerd voor een warmteafgifte systeem onder de vorm van **vloerverwarming** conform de voorschriften van de installateur en ingewerkt in de vloeropbouw / dekvloer.

De verwarming wordt gestuurd via een **digitale thermostaat in de leefruimte**.

5.3 Ventilatie

Teneinde het energieverbruik in de woning te verminderen, werd er gekozen voor een **mechanische verluchting met warmteterugwinning (systeem D)** door plaatsing van technische voorzieningen op het dak, in het appartement, in valse plafonds, in de wanden, vloerplaat of dekvloer. Dit conform de vigerende ventilatienorm en EPB-wetgeving.

De geventileerde ruimten zullen worden voorzien van een rooster in de muur of in het plafond. Op deze manier, zullen niet enkel de vochtige ruimten, zoals badkamer, WC en wasplaats, mechanisch geventileerd worden, maar ook de leefruimten. De warmtewisselaar(s) van dit systeem, recupereren zo gedeeltelijk de warmte die anders verloren zou gaan bij het gebruiken van een klassiek ventilatiesysteem. In technisch lokalen zoals de privatieve bergingen kunnen de vereiste technieken en leidingen zichtbaar en in opbouw worden uitgevoerd waar nodig.

De wettelijk verplichte ventilatieverslaggeving wordt voorzien door de bouwheer.

De extractie in de keuken gebeurt via een **individuele dampkap zonder luchtafvoerleiding**, maar met een techniek van **recirculatie**. In de keuze daarvan wordt u mee begeleid door de leverancier van de keuken.

Voor de droogkasten is er geen verluchting voorzien. **Een condensatiedroogkast is vereist.**

Hogervermelde technieken werken louter efficiënt bij een goed onderhoud door de koper na oplevering. **De aanwezige filters dienen dan ook regelmatig gereinigd of vervangen te worden.**

5.4 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt vanaf de teller en is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier en volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). De individuele tellers bevinden zich in een apart lokaal. De hoofdschakelaar wordt geïnstalleerd volgens de voorschriften van toepassing en nabij de kast van de tellers. De elektrische installatie zal voor indienststelling gekeurd worden door een erkend organisme.

Een verdeelbord met de zekeringen en de verliesstroomschakelaar is voorzien in de woning.

De afdekplaten, de schakelaars en stopcontacten (**merk Niko/Legrand of gelijkwaardig**) worden bepaald door de bouwheer.

De privatieve installaties (appartementen, kelders,...) beschikken niet over lichtarmaturen, met uitzondering van de lichtpunten op de terrassen en buitenruimte, waarvoor type en inplanting bepaald wordt door de bouwheer. Inbouwverlichting in de (vaste) plafonds of wanden zijn niet mogelijk.

Een videofooninstallatie zal elk appartement koppelen aan de inkomdeur van het gebouw.

Een kabel type Coax en een kabel type UTP (in functie televisie/telefonie/internet) is voorzien tussen een lokaal in de gemeenschappelijke delen en het lokaal van het verdeelbord van elk appartement. Het initiatief en kosten van aansluiting door de teledistributie maatschappijen zijn ten laste van de koper in functie van de abonnementskeuze.

De **elektrische uitrusting** varieert per appartement, dit in functie van het plan. De voorziene configuratie is minstens als volgt (**indien de ruimte op het plan staat ingetekend**):

- Driefasig 400V – 25A (indien leverbaar door de netbeheerder Fluvius)
- Leefruimte:
 - 5 stopcontacten
 - 1 x coax (tv)

- 1 x UTP RJ45 (Cat 6)
- 2 x 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 x videofonie (binnenpost)
- Keuken:
 - 2x dubbel stopcontact
 - 1 x stopcontact frigo met vriesvak
 - 1 x aansluiting kookplaat
 - 1 x stopcontact dampkap
 - 1 x stopcontact combi-microgolfoven
 - 1 x stopcontact vaatwasser
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- Inkomhal (hal naar leefruimte):
 - 1 x stopcontact
 - 1 x lichtpunt met 2 schakelaar
- WC:
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- Badkamer:
 - 1 x dubbel stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
 - 1 aansluiting lichtpunt boven lavabomeubel met aparte schakelaar
- Hoofdslaapkamer:
 - 3 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x coax (tv)
 - 1 x UTP RJ45 (Cat 6)
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- Andere slaapkamers (indien van toepassing):
 - 3 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- Bergplaats:
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
 - 1 x stopcontact of voeding warmtepomp
 - 1 x stopcontact ventilatie-unit
 - 1 x stopcontact wasmachine
 - 1 x stopcontact droogzwierder
 - 1 x stopcontact internet/telefonie/data
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
- Terras/tuin (indien van toepassing):
 - 1 vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
 - 1 lichtarmatuur te bepalen door bouwheer
- Kelderberging (indien van toepassing):
 - 1 x lichtpunt op collectieve bewegingsdetectie (op gemeenschappelijke teller en per zone van gegroepede bergingen)
 - 1 lichtarmatuur te bepalen door bouwheer

- Parkeerplaats op -1:
 - Optioneel kan er voor 1 parkeerplaats per woongelegenheden een elektrische laadpaal (wandmodel zonder vaste laadkabel) voorzien worden. Hierbij worden in de ondergrondse parking maximaal 13 parkeerplaatsen gekoppeld aan een gemeenschappelijke en specifiek hiertoe voorziene elektriciteitssteller waarbij het vermogen mogelijk en toegestaan door de netbeheerder (Fluvius) en waar nodig ook de brandweer voor deze laadpunten wordt verdeeld volgens het principe van load balancing (lees: optimaal verdelen van het vermogen volgens vraag en aanbod). De bouwheer zal hiertoe met de geïnteresseerde kopers een gepast en technisch voorstel uitwerken.

In overleg en onder begeleiding van de keuzebegeleider kan de koper de inplanting en positie van de elektrische uitrusting naar eigen keuze bepalen voor zover de planning dat toelaat. Toevoeging aan die uitrusting (stopcontacten, lichtpunten, ...) zijn mogelijk voor zover die de voorzien installatie niet verzaamt en indien technisch mogelijk. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

5.5 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Gezien de keuze voor lucht-water warmtepompen als verwarmingsbron voor de appartementen, zijn er **geen fotovoltaïsche zonnepanelen** vereist noch voorzien.

5.6 Pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds worden uitgevoerd in pleisterwerk. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. Alle buitenhoeken zijn voorzien van aluminium hoekprofielen.

Wanden in gipsblokken of plafonds op breedplaatvloeren kunnen worden voorzien van dunpleister.

De retours van de ramen worden uitgepleisterd. Afwerking met gipsplaten, waar nodig in functie van de speciale technieken of in functie van het daktimmerwerk, zullen volgens de voorschriften van de fabrikant afgewerkt worden. In de bergingen blijven de technische voorzieningen zichtbaar.

Alle pleister –en gipsplaatwerken worden opgeleverd “klaar voor de schilder”. Kleine onvolkomenheden, herstellingen, opschuren, licht uitvlakken en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd op initiatief van de klant na de oplevering. Ook de schilderwerken zelf zijn niet voorzien. Deze kunnen optioneel aangeboden worden.

5.7 Dekvloer en vloerisolatie

Een **zwevende dekvloer** is voorzien in de appartementen; dit wilt zeggen dat de dekvloer gescheiden is van de betonplaat door een isolatie, afhankelijk van de kenmerken en inplanting van de (woon)units en volgens de voorschriften van de ingenieur EPB en de architect.

5.8 Tegelwerken

Een vloerbekleding in **keramische tegels** met een **handelswaarde¹ (HW) van 35 €/m²** is voorzien in volgende ruimtes:

- Inkom- en nachthal
- (Open) keuken
- Eet- en zitruimte
- Toilet
- Berging(en)
- Bad- en/of douchekamer

De plaatsing van de vloertegels (met witte of cement grijze voeg) is voorzien volgens standaardformaten (45x45cm en 60x60cm) recht-op-recht gelijmd op dekvloer in combinatie met overschilderbare MDF plinten voorzien van een witte grondlaag.

Wandbekleding in **keramische tegels** met een **handelswaarde¹ (HW) van 35 €/m²** zijn voorzien in volgende ruimtes (**indien getekend op plan**):

- op de muren rond de douche tot plafond (indien van toepassing)
- op de zijden rondom en onder het bad (indien van toepassing)
- op de muur rondom en boven het bad (1 rij tegels)

De plaatsing van de wandtegels (met witte of cement grijze voeg) is voorzien volgens standaardformaten (25x40cm, 25x45cm, 45x45cm, 30x60cm of 60x60cm) recht-op-recht gelijmd. Waar nodig wordt een cementering (i.p.v. pleisterwerk) of waterdichtingsmat voorzien voor de plaatsing van de wandtegels.

De keuzemogelijkheden voor de tegels zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene tegels. Bij keuze voor vloertegels die o.a. groter zijn dan formaat 60x60cm is de plaatsing (tegen meerprijs) van een ontkoppelingmat een technische vereiste.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening gehouden werd. Dit wordt ook bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

5.9 Raamtabletten

De omtrek van de ramen (inclusief de onderzijde) wordt mee gepleisterd d.m.v. een pleisterplaat en de nodige hoekprofielen. Optioneel kunnen er raamtabletten in **hardsteen of composiet** voorzien worden. Een voorstel hiertoe kan worden voorgelegd in samenspraak met uw keuzebegeleider en/of projectleider.

5.10 Hout -en laminaatvloeren

¹ Opgegeven handelswaarden zijn steeds bedragen exclusief BTW

Een vloerbekleding in **laminaat (klasse 32)** zwevend geplaatst is voorzien in volgende ruimtes in combinatie met overschilderbare MDF plinten voorzien van een witte grondlaag:

➤ Slaapkamers

De keuzemogelijkheden voor de laminaat zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene hout -of laminaatvloer.

Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening mee gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

In het bijzonder wordt er op gewezen dat afwijkende diktes en (hout)soorten een andere plaatsingstechniek (lijmen, ...) of extra droogtijd van de dekvloer vereisen.

De overgang tussen de vloertegel en de laminaatvloer wordt uitgevoerd met een L-vormig aluminium stopprofiel of met elastische voeg naargelang het type vloertegel of laminaat.

5.11 Binnendeuren

De binnendeuren zijn van **type tubespaan**, vlak “klaar voor de schilder”, voorzien van een standaard alu-kruk en standaard hang- en sluitwerk. De bekleding en omlijsting zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene binnendeuren.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening mee gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de keuzebegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

5.12 Keuken

Voor wat betreft de keuken hebt u de vrijheid om deze in overleg met de keuzebegeleider en aangeduide leverancier(s) naar uw persoonlijke wensen te laten uitwerken. Er dient natuurlijk steeds rekening gehouden te worden met de voorziene ruimte en de daaraan verbonden (technische) randvoorwaarden (circulatie, raampartijen en deuropeningen, technische leidingen, schachten, ...).

Voor de levering en de plaatsing van de keuken werden **budgetten** voorzien conform onderstaande tabel. Deze budgetten werden voorafgaandelijk en specifiek voor de desbetreffende woning opgemaakt in overleg met de betrokken keukenleverancier(s) en bieden de mogelijkheid om een uitgeruste keuken in de aankoopprijs te integreren.

Appartement 0.1 t.e.m 2.3	10.500 € excl. BTW
Appartement 2.4	9.500 € excl. BTW
Appartement 3.1	15.000 € excl. BTW

Tabel: budgetten keuken

Wij voorzien in dit project een leverancier die de kunde en ons akkoord heeft om in dit project de keukens te leveren en te plaatsen. Het staat u als koper vrij deze leverancier aan te spreken en een voorstel op uw maat te laten uitwerken. Dit voorstel wordt dan na nazicht door ons keuzebegeleider aan u voorgelegd waarna u met ons als bouwheer uw keuze voor voorstel en leverancier formeel bekrachtigt binnen de afgesproken termijn. Eventuele overschrijdingen van het voorzien budget en impact op de planning worden ook in dat voorstel door de keuzebegeleider opgenomen.

Het is de koper **niet toegestaan om de levering en plaatsing van de keuken te laten uitvoeren door een andere leverancier** dan deze aangeduid door de bouwheer. Ook het uitlichten van deze werken uit onze opdracht is niet mogelijk, net als het louter voorzien of aankopen van toestellen (zelfs niet bij volledig spenderen van het vooropgestelde budget).

De door u vastgelegde keuken dient:

- Minimaal het vastgelegde budget te omvatten (minprijzen of beperken van de keuken zijn niet toegelaten)
- Te voorzien in een spoelbak en bijhorend kraanwerk ter vervolledigen van de sanitaire installatie
- Te voorzien in een dampkap van het type recirculatie (zie ook artikel 5.4)
- Duidelijk te voorzien en vermelden (via een technisch plan besproken opgemaakt door de leverancier) waar de voorziene technieken (dampkap, elektriciteit, afvoer, ...) dienen geplaatst te worden.

De intekening van de keuken op de verkoopplannen is louter indicatief en niet bindend.

6. Buitenaanleg

6.1 Terrassen

De terrassen op het **gelijkvloers** worden uitgevoerd in **betonnen sierklinkers of beton -of keramische dallen (60x60 cm)** op een zwevende structuur, balken of plotten of gestabiliseerd zand naargelang de ondergrond, onderliggend dakdichting en/of voorschriften van de architect.

De terrassen op de **verdiepen** worden uitgevoerd in een **beton -of keramische dallen (60x60 cm)** bevestigd op de draagstructuur (in beton, zichtbaar staal of hout) of rechtstreeks op balken of plotten op de dakdichting (in geval van platte daken).

6.2 Buitenaanleg en beplanting

De private tuinen op het gelijkvloers worden genivelleerd en voorzien van gazon (gezaaid). Daar waar de bestaande tuinmuren/tuinafsluiting grenzend aan de aanpalende percelen niet worden behouden wordt een tuinafsluiting met paal en draad en groenscherm uitgevoerd.