

Driesch Driezenstraat/Korte Gasthuisstraat Turnhout

Woningen

1. Inhoudstabel

1.	<i>Inhoudstabel</i>	1
2.	<i>Algemene bepalingen</i>	3
	Disclaimer	3
	Bruto- en netto-oppervlakte	3
	Terrassen	3
	Wijzigingen	4
	Wijziging van de indeling van het appartement	4
	Timing	5
	Weerverlet	5
	Werfbezoeken	5
3.	<i>Projectvisie en duurzaamheid</i>	6
	Optimalisaties	6
	Gemeenschap	6
	Privatieve delen	6
	EPB-studie	6
	Akoestiek	7
	Fundering	7
4.	<i>Klant en opvolging</i>	8
	Klantenbegeleiding	8
	Verzekering	8
5.	<i>Oplevering en aanvaarding</i>	8
	Voorlopige oplevering	8
	Definitieve oplevering	9
6.	<i>Veiligheid en toegankelijkheid</i>	9
	Veiligheid	9
	Branddetectie en brandveiligheid	10
	Liften	10
	Fietsenlift	10

7. Technische infrastructuur	11
Nutsvoorzieningen	11
Kelder	11
Riolering	12
Waterhuishouding	12
Elektriciteit	12
PV-panelen	13
Interne verdeling	13
Voorzieningen	13
Leefruimte	13
Keuken en bijkeuken	13
Slaapkamer	13
Badkamer	14
Technische Berging	14
Inkom	14
Ventilatie	14
Warmtepomp	14
Verwarming en productie van sanitair warm water	14
Verwarmingsinstallatie	15
Dimensionering	15
8. Afwerking	15
Klantenkeuzes afwerkingen	15
Binnen-, buitenmuren en plafonds	16
Gevelbekleding	16
Gemeenschappelijke delen	16
Privatieve delen	17
Technische berging	17
Trappen	17
Daken	17
Terrassen	18
Buitenschrijnwerk	18
Ondergrondse garage	18
Ventilatie kelder	19
Vloerpakket en vloerafwerking	19
Gemeenschappelijke delen	19
Privatieve delen	19
Deuren en sloten	19
Gemeenschappelijke delen	20

Privatieve inkomdeuren	20
Privatieve binnendeuren	20
Brievenbussen	20
Keuken	21
Badkamer	21
Sanitaire installatie	22
Schilderwerken	22
Omgevingsaanleg	22
Dorpels en plinten	22

2. Algemene bepalingen

Disclaimer

De oppervlakten, afmetingen en indelingen op de plannen zijn onderhevig aan een mogelijke afwijking van maximaal 5%, zowel wat betreft het gebouw als de grondoppervlakte. Eventuele verschillen worden beschouwd als toleranties die geen aanleiding geven tot klachten of enige vorm van schadevergoeding.

Bij het opmeten van de woningen wordt uitgegaan van de volgende principes:

- De oppervlakte wordt gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuren tot aan het midden van de scheidingsmuren tussen twee woningen, of grenzend aan de gemeenschappelijke ruimtes.
- Technische kokers binnen een appartement worden volledig meegerekend in de oppervlakte van dat appartement.
- Technische kokers die tussen twee appartementen liggen, worden slechts voor de helft meegerekend.

Bruto- en netto-oppervlakte

- Bruto-oppervlakte (BVO): dit is de totale oppervlakte van de woning inclusief muren, scheidingswanden, technische kokers en constructieve delen van terrassen.
- Netto-oppervlakte (NVO): dit is de effectief bruikbare vloeroppervlakte binnen de woning, zonder muren en technische ruimtes.

Terrassen

- Niet-overdekte terrassen: open buitenruimtes die volledig meetellen volgens hun bruto- of netto-oppervlakte.
- Overdekte terrassen:

- Toegankelijk (netto): terrassen waarop je daadwerkelijk kunt staan en verblijven, meestal afgesloten met een balustrade.
- Niet-toegankelijk (bruto): overkappingen of luifels die constructief meetellen maar waarop je niet kunt verblijven.

De bouwheer wijst erop dat het meubilair en/of andere uitrusting die op de plannen en illustraties wordt weergegeven, niet in de verkoopprijs zijn inbegrepen en louter ter informatieve titel worden vermeld, dit met uitzondering van het sanitair, de keuken en technieken.

Dit lastenboek werd met de grootst mogelijke zorg opgesteld, maar kan alsnog hiaten of onvolledigheden bevatten en kan bijgevolg nog worden aangepast na druk. Enkel de ondertekende documenten bij aankoop zijn bindend.

De uitvoeringsplannen van de architect hebben te allen tijde voorrang op de verkoopplannen en 3D-beelden. De gebruikte 3D-beelden hebben geen juridische waarde en zijn uitsluitend ter illustratie toegevoegd.

Wijzigingen

Er wordt met nadruk beklemtoond dat de bouwheer zich te allen tijde, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden dan ook, uitdrukkelijk het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak met de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of wenselijk acht. Dit geldt zowel voor de gebruikte materialen als voor de uit te voeren werken, op voorwaarde dat de kwaliteit van deze materialen evenwaardig is als hetgeen oorspronkelijk voorzien.

De koper die wijzigingen wenst aan te brengen aan de indeling van de woning, dient hiertoe tijdig een schriftelijke aanvraag in te dienen bij de bouwheer. De koper kan steeds terecht bij de Klantenbegeleiding hiervoor (zie ook verder in dit document). Wijzigingen die worden goedgekeurd door de architect en de bouwheer, worden uitgevoerd onder de voorwaarden die in onderling overleg tussen koper en bouwheer worden vastgesteld, en dit tegen vooraf overeengekomen meer- of minprijzen.

De bouwheer behoudt zich, in samenspraak met de architect, het recht voor om wijzigingen te weigeren die naar zijn oordeel ongeschikt zijn om in de voorziene werken te worden geïntegreerd, hetzij omwille van vorm of afmetingen, hetzij omwille van de aard van de materialen, omwille van timing, of hetzij omwille van andere relevante overwegingen.

De bouwheer biedt volgende opties aan, die mits verrekening kunnen worden uitgevoerd:

Wijziging van de indeling van het appartement

Voor zover dit nog mogelijk is, kan de indeling van de woning worden aangepast, met uitsluiting van dragende muren, buitenmuren, schachten, ramen, plafondhoogtes en alle vergunningsplichtige werkzaamheden.

De prestaties van de architect, EPB-verslaggever en aannemer in verband met de nieuwe indeling, evenals de uitwerking van de daaruit voortvloeiende technische aanpassingen, worden in regie aangerekend aan de koper, op basis van vooraf bepaalde uurtarieven.

De posities van aan- en afvoerleidingen, het elektrisch verdeelbord, de energiemeter, alsook de aan- en afvoer van lucht zijn vastgelegd en kunnen niet worden gewijzigd.

De koper ontvangt op verzoek voor deze opties een afzonderlijke prijsofferte en beslist autonoom of hij hierop al dan niet wenst in te gaan;

- Individuele alarminstallatie
- Inbouwspots (enkel toegestaan in verlaagde plafonds)
- Bekabeling voor muziekinstallatie
- Verlaagde plafonds
- Dressingkasten/inbouwkasten
- Domotica
- Veiligheidscilinder

Deze opties kunnen enkel worden besteld zolang het bouwproces dit nog toelaat. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om zich tijdig te informeren naar de beschikbaarheid van deze opties.

Bepaalde afwerkingswijzigingen kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn en bijgevolg tot een latere voorlopige oplevering.

Zijn niet toegestaan:

- De installatie van een airconditioningsysteem.
- Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemeenschappelijke delen aantasten.

Timing

Weerverlet

In geval van ongunstige weersomstandigheden, leveringstermijnen en andere overmachtssituaties (bv lockdowns cfr. Corona) behoudt de bouwheer zich het recht voor om de werken te onderbreken, zonder dat de kopers hiertegen enig bezwaar kunnen maken of enig recht op schadevergoeding kunnen doen gelden.

Werfbezoeken

De bouwplaats is te allen tijde afgesloten voor bezoek vanwege veiligheidsredenen. Individuele bezoeken zonder begeleiding van de bouwheer zijn strikt verboden. De bouwheer wijst elke aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Kopers mogen de werf en hun woning in opbouw enkel betreden tijdens de bezoekenmomenten die vooraf zijn overeengekomen en duidelijk gecommuniceerd.

De bouwheer en/of onderaannemers behouden zich het recht voor de toegang tot de werf of bepaalde ruimtes te weigeren, om veiligheidsredenen en in overeenstemming met de geldende verzekeringsvoorwaarden.

3. Projectvisie en duurzaamheid

Optimalisaties

Gemeenschap

Met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw onderzoekt dit studiebureau de mogelijkheden om, binnen de klijntlijnen van de geldende wetgeving en het voorgestelde architecturale ontwerp, een performant, energetisch optimaal en gebruiksvriendelijk gebouw te realiseren. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorziene technische schachten en opbouwhoogtes, met als doel een volledig gecoördineerd techniekenconcept op te stellen.

Privatieve delen

Wat de privatieve delen betreft, dienen de door het studiebureau vastgelegde uitgangspunten steeds gerespecteerd te worden door de respectievelijke kopers. Hoewel kopers een zekere vrijheid hebben in de ruimtelijke vormgeving van de technische installaties, kan het algemene techniekenconcept niet worden gewijzigd.

Er wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat het gebruik van een ventilatiesysteem D, verwarming via een individuele lucht-waterwarmtepomp, recirculatiedampkappen, enzovoort, integraal deel uitmaken van deze studie en dat hiervan niet kan worden afgeweken.

Op de plannen zijn de leidingkokers principieel aangeduid. Deze leidingkokers en verluchtingskanalen maken integraal deel uit van de techniekenstudie, die ter inzage ligt bij de bouwheer en kan afwijken van de vergunningsplannen.

EPB-studie

Het volledige gebouw valt onder een EPB-studie conform de wetgeving die van kracht is op het moment van de afgifte van de bouwvergunning. Hiervoor wordt een erkend EPB-verslaggever aangesteld, die de randvoorwaarden bepaalt waaraan het gebouw op energetisch en ventilatietechnisch vlak dient te voldoen.

Hoewel de bouwheer voorziet in deze gespecialiseerde studie, blijft het de uitsluitende verantwoordelijkheid van de koper om, met betrekking tot de privatieve delen, te voldoen aan de toepasselijke wettelijke EPB-vereisten. Indien wordt afgeweken van het standaard voorziene ontwerp, zelfs wanneer deze wijzigingen formeel door de bouwheer worden

goedgekeurd, blijft de naleving van de relevante regelgeving volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Eventuele sancties of geldboetes die voortvloeien uit het niet-naleven van de geldende EPB-regelgeving, worden integraal doorgerekend aan de koper, zelfs indien deze initieel geadresseerd zijn aan de zetel van de bouwheer.

Teneinde een gebouw op te leveren dat voldoet aan alle opgelegde EPB-eisen, wordt er per gebouwdeel een Blowerdoortest uitgevoerd. Deze test dient als objectieve staving van de vereiste luchtdichtheid en draagt ertoe bij dat de koper een energetisch performant gebouw in ontvangst kan nemen.

De indiening van het definitieve EPB-verslag bij de bevoegde instanties gebeurt door de aangestelde EPB-verslaggever.

Indien de koper wijzigingen doorvoert aan de standaard voorziene uitvoering die een impact hebben op het energetisch prestatieniveau, wordt het diens verantwoordelijkheid om, in overleg met de bouwheer en EPB-verslaggever, de correcte gegevens tijdig aan te leveren.

Verdere toelichting is op eenvoudig verzoek beschikbaar bij de bouwheer.

Akoestiek

Tussen de verschillende woongelegenheden worden gemeenschappelijke muren voorzien in beton, kalkzandsteen en/of snelbouwsteen, al dan niet in combinatie met een isolerende voorzetwand. Deze constructie is bedoeld om geluidsoverdracht tussen de appartementen onderling te beperken. Alle tussenvloeren tussen de verdiepingen worden bijkomend akoestisch geïsoleerd met geluidsisolerend materiaal, teneinde akoestische lekken zoveel als mogelijk te vermijden.

Het akoestisch comfort dat bewoners ervaren, wordt echter niet uitsluitend bepaald door de constructieve maatregelen. Ook het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen een positieve of negatieve invloed uitoefenen op de geluidsbeleving van andere bewoners. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen kan niet volledig worden uitgesloten dat bepaalde geluiden van naburige appartementen hoorbaar zouden zijn.

Fundering

De voorziene funderingen worden uitgevoerd in een aangepaste betonkwaliteit, conform de stabiliteitsstudie opgesteld door het daartoe gespecialiseerde studiebureau. Alle funderingen worden voorzien van de nodige wapening en uitgevoerd volgens de geldende regelgeving. Eventuele zettingen zullen binnen de wettelijke en gangbare toleranties zullen blijven.

4. Klant en opvolging

Klantenbegeleiding

Teneinde de definitieve technische en esthetische keuzes van de individuele wooneenheden te begeleiden, voorziet de bouwheer in een klantenbegeleiding.

Deze begeleiding omvat een intakegesprek van ongeveer twee uur, waarin de te maken keuzes worden overlopen, gevolgd door een viertal opvolggesprekken in de verschillende toonzalen, met als doel de koper volledig te ondersteunen in het keuzeproces.

Verzekering

De bouwheer onderschrijft de initiële verzekeringspolissen ter dekking van de risico's zoals brand, ontploffing en blikseminslag.

Na de oplevering worden deze polissen verplicht overgenomen door de vereniging van mede-eigenaars, die vanaf dat moment ook instaat voor de betaling van de verschuldigde premies tot aan de eerstvolgende vervaldatum.

Daarna staat het de (voorlopige) vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en desgevallend andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen.

5. Oplevering en aanvaarding

Voorlopige oplevering

De overdracht van risico's vindt plaats vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, of indien dit eerder gebeurt vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve verkochte delen van het gebouw.

Conform de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vangt de tienjarige aansprakelijkheid voor zware en structurele gebreken aan op de datum van de voorlopige oplevering van respectievelijk de privatieve en gemeenschappelijke delen. Deze waarborg geldt ten voordele van alle opeenvolgende eigenaars. De aansprakelijkheid beperkt zich tot problemen die de stabiliteit en stevigheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen. Hieronder vallen ook ernstige waterdichtingsproblemen; elke andere vorm van schadevergoeding of bijkomende compensatie is uitgesloten.

Zodra de voorlopige oplevering schriftelijk werd vastgelegd, is de bouwheer/verkoper niet langer aansprakelijk voor zichtbare gebreken (cf. artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd onder leiding van een vakbekwaam werfteam, aangestuurd door een ervaren projectleider. Deze wordt ondersteund door een interne backoffice met ervaren werkvoorbereiders, aankopers en administratief personeel.

Wat betreft de privatieve delen is de klantenbegeleider, aangesteld per koper door de bouwheer, op ieder moment het enige officiële aanspreekpunt (Single Point of Contact). Om misverstanden en communicatiestoringen te vermijden, is het niet toegestaan dat de koper rechtstreeks contact opneemt met werfpersoneel.

Voorafgaand aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt een grondige reiniging uitgevoerd, waaronder het nat reinigen van de keramische tegelvloeren en het borstelschoon opleveren van de betonvloeren.

Deze reiniging omvat onder meer het verwijderen van afval, het nat reinigen van tegelvloeren en ramen (binnen- en buitenzijde), en het reinigen van wanden en plafonds.

Na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen worden geen verdere reinigingswerken meer voorzien. Het onderhoud van deze delen komt vanaf dan volledig toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De privatieve delen worden voorafgaand aan de voorlopige oplevering eveneens grondig gereinigd: vloeren worden nat gereinigd, ramen worden gepoetst aan binnen- en buitenzijde, en wanden en plafonds worden droog gereinigd. Na de voorlopige oplevering gaat de instandhoudingsplicht van deze privatieve delen over op de respectieve eigenaars.

Definitieve oplevering

Bij de definitieve oplevering van de werken ontvangt elke koper een postinterventiedossier (PID). Dit dossier bevat onder andere:

- De as-built plannen
- Gegevens van leveranciers en onderaannemers
- Kopieën van alle wettelijke keuringen van de technische installaties
- Technische informatie en gebruikershandleidingen van de geïnstalleerde systemen

6. Veiligheid en toegankelijkheid

Veiligheid

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de veiligheid van het gebouw. Alle onderdelen van het gebouw zullen toegankelijk zijn voor onderhoud, en waar mogelijk wordt elke ruimte voorzien van natuurlijk daglicht. Elke trap wordt uitgerust met minimaal één leuning, en de kelderverdieping wordt voorzien van voldoende verlichting voor een veilige doorgang.

De buitendeuren worden standaard uitgevoerd met een driepuntsluiting.

De inbraakwerende inkomdeuren (met brandweerklassse conform de vergunning) van de wooneenheden worden voorzien met een brandweerstandsklasse van RF 30 minuten.

Alle bestaande gebouwen en constructies op het terrein werden verwijderd conform de geldende wettelijke bepalingen. Eventuele aanwezige schadelijke stoffen zijn, indien van toepassing, verwijderd overeenkomstig de geldende milieuwetgeving, zodat de werkzaamheden plaatsvinden op een bouwrijp en milieu hygiënisch verantwoord terrein, in overeenstemming met de actuele omgevings- en bodemkwaliteit.

Branddetectie en brandveiligheid

Het gebouw wordt uitgerust met een branddetectiesysteem conform de geldende wettelijke normen, met als doel de veiligheid en gemoedsrust van de bewoners te garanderen.

Het systeem omvat onder meer:

- De vereiste brandmelders
- Sirenes en signaleringssystemen
- Blusvoorzieningen zoals brandblussers en haspels
- Andere noodzakelijke componenten om te voldoen aan de voorschriften inzake brandveiligheid

Elk individuele woning wordt voorzien van minimaal één autonome rookdetector, conform de regelgeving.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden uitgerust met de wettelijk vereiste brandbestrijdingsmiddelen, waaronder brandblussers en brandslangen (haspels), geplaatst volgens de voorschriften en richtlijnen van de bevoegde brandveiligheidsinstanties.

Het blijft te allen tijde de verantwoordelijkheid van de koper om te voldoen aan de wettelijke voorschriften inzake brandveiligheid met betrekking tot de privatieve delen van het gebouw.

Liften

Het gebouw wordt uitgerust met standaard personenliften, voorzien voor een capaciteit van 6 personen per lift.

De kleur, afwerking en bedieningsmogelijkheden van de liften worden bepaald door de bouwheer.

Bovenaan de liftschacht wordt een geschikte verluchting geplaatst, met het oog op een correct functionerende en veilige installatie, conform de geldende regelgeving.

Fietsenlift

Daarnaast wordt een fietsenlift voorzien, te kiezen door de bouwheer in functie van de beschikbare ruimte en vereiste capaciteit.

Deze lift vertrekt op de ondergrondse parkeerverdieping en reikt tot de gelijkvloerse verdieping. De bediening gebeurt via een drukknop, waarbij enkel gebruikers van de ondergrondse eenheden toegang verkrijgen tot het gebouw via de fietsenlift.

7. Technische infrastructuur

Nutsvoorzieningen

De bouwheer voorziet in alle noodzakelijke bouwkundige maatregelen om het binnenbrengen van de definitieve nutsaansluitingen te kunnen realiseren, conform de voorschriften van de betreffende netbeheerders.

De netbeheerder staat in voor het aanleggen van de aansluitingen tot in het meterlokaal en de individuele meters.

De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, telefoon, kabel-tv en riolering zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van de woning. Deze kosten worden integraal doorgerekend aan de koper, op basis van de door de nutsmaatschappijen aan de bouwheer aangerekende bedragen.

Bijkomend inbegrepen zijn ook eventuele bouwkundige aanpassingen en werken die door de nutsmaatschappijen worden opgelegd. Deze kosten vallen volledig ten laste van de koper, waarbij de bouwheer recht heeft op een bijkomende coördinatievergoeding van 15% op het betreffende bedrag.

Kelder

De volledige ondergrondse kelderverdieping wordt uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefabbeton en/of metselwerk, conform de geldende normeringen en de gespecialiseerde studie van de stabiliteitsingenieur. De kelderwerken worden toevertrouwd aan een gespecialiseerde firma, waardoor een waterdichtheid wordt voorzien.

De vloer boven de kelderverdieping (gelijkvloerse vloerplaat) wordt uitgevoerd in beton, zoals voorgeschreven in de stabiliteitsstudie. Deze constructie is bedoeld om trillingen tot een minimum te beperken en om de ondergrondse parkeergarage brandveilig te scheiden van de bovenliggende bouwlagen. De verdere afwerking van deze vloer gebeurt volgens de aanvullende technische beschrijvingen elders in dit lastenboek.

Alle binnenwanden in de kelder worden opgetrokken in gemetselde betonstenen en afgewerkt met glad voegwerk. Er is geen bijkomende wandafwerking voorzien.

De betonvloer van de ondergrondse parkeergarage wordt uitgevoerd in een gladde afwerking.

De vloer van de inrijhelling wordt uitgevoerd in beton geschikt voor blootstelling aan dooizouten, en voorzien van de nodige antislipvoorzieningen.

Riolering

Er wordt voorzien in een volledig rioleringsstelsel, aangelegd conform de geldende regelgeving ter zake.

Alle rioleringsbuizen worden uitgevoerd in PVC of PE, afhankelijk van de technische vereisten. De eventuele toezichtspuiten worden voorzien in PE of PVC en uitgerust met standaard deksels geschikt voor voetgangersverkeer, tenzij deze zich bevinden in zones die toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer. In dat geval worden deksels voorzien die voldoen aan de vereiste belasting klasse.

Onderaan de inrijhelling naar de ondergrondse parkeergarage wordt een afvoergoot met stevig rooster geplaatst. Deze is aangesloten op een pompsysteem dat het opgevangen water oppompt naar de centrale rioleringsinstallatie.

Waterhuishouding

Er wordt voorzien in de levering en plaatsing van een regenwaterput in beton, met een capaciteit die voldoet aan de geldende wettelijke bepalingen ter zake.

In het kader van de Blue Deal-doelstellingen wordt er maximaal ingezet op infiltratie en hergebruik van hemelwater. Hiertoe wordt een uitgebreide infiltratievoorziening voorzien, die het hemelwater geleidelijk laat infiltreren in de bodem en zo bijdraagt aan de beperking van wateroverlast.

Het regenwater wordt opgevangen op de daken en terrassen, en via een afvoersysteem geleid naar de ondergrondse regenwaterbuffer voor hergebruik. Lokaal worden noodspuwers voorzien, die als visuele signaalfunctie fungeren in geval van verstopping van de regenwaterafvoeren.

Het volledige regenwaterafvoersysteem is ontworpen om een optimale werking te garanderen, mits onderhoud wordt uitgevoerd conform de onderhoudsgids die door de bouwheer aan de kopers zal worden overhandigd bij het postinterventiedossier (PID).

Elektriciteit

De stroomvoorziening van het project vertrekt vanuit een distributiecabine op het terrein, die in beheer blijft van de netbeheerder. Vanuit deze cabine wordt de elektriciteit verdeeld naar de meterlokalen in de gemeenschappelijke kelderverdieping, waar elk privaatwoning evenals de gemeenschappelijke delen zijn eigen elektriciteitsmeter heeft.

De verlichting in de gemeenschappelijke delen wordt standaard voorzien van bewegingsmelders op tijd teneinde het energieverbruik te beperken.

Alle verlichtingsarmaturen binnen het project zijn van het LED-type, met het oog op energie-efficiëntie en lage onderhoudskost.

PV-panelen

Het project wordt uitgerust met energie-efficiënte zonnepanelen (PV-panelen), geplaatst op de gemeenschappelijke daken.

Per individuele woning wordt het minimaal vereiste aantal panelen voorzien conform de EPB-regelgeving. Er wordt geen mogelijkheid voorzien voor het plaatsen van bijkomende privatieve zonnepanelen, buiten deze die in het EPB-verslag aan de betreffende eenheid zijn toegewezen.

Eventuele bijkomende PV-panelen, bovenop de minimumeisen, worden niet individueel toegewezen, maar maken deel uit van de gemeenschappelijke voorzieningen van het gebouw.

Interne verdeling

Vanuit de meterlokalen in de kelder worden de stroombanen geleid naar een hoofdverdeelbord in de technische berging van elke privatieve eenheid. Van daaruit worden de circuits verder verdeeld binnen het appartement, volgens de geldende AREI-normen en het voorzien installatieplan.

Voorzieningen

De volgende elektrische basisvoorzieningen zijn voorzien per ruimte:

Leefruimte

- 8 wandstopcontacten waarvan 2 st. enkele, 3st. dubbele
- 1 UTP aansluitingen
- 1 UTP voorziening t.b.v. Telenet of Proximus
- 1 TV aansluiting
- 2 lichtpunten zonder armatuur
- 4 lichtschakelaars waarvan 1 voor buitenverlichting

Keuken en bijkeuken

- 4 wandstopcontacten waarvan 2st. dubbel
- 1 aansluiting elektrisch vuur
- 1 wandstopcontacten t.b.v. koelkast/diepvriezer
- 1 st. elektrische voeding t.b.v. oven
- 1 st. elektrische voeding t.b.v. recirculatie dampkap
- 1 st. elektrische voeding t.b.v. vaatwasser
- 2 lichtpunten zonder armatuur
- 2 lichtschakelaars

Slaapkamers

- 3 wandstopcontacten waarvan 3st. enkele

- 1 st. UTP-aansluiting
- 1 lichtpunt
- 1 lichtschakelaar

Badkamer

- 4 wandstopcontacten waarvan 2st. dubbel
- 1 wandstopcontact t.b.v. plaatsing eventuele elektrische handdoekradiator
- 1 schakelaar met lichtpunt t.b.v. badkamermeubel
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar t.b.v. algemene verlichting zonder armatuur

Berging

- 8 wandstopcontacten waarvan 1st. dubbel en 6st. enkele
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar zonder armatuur
- 1 Glasvezelkabel dewelke eveneens naar het meterlokaal getrokken wordt

Alle UTP-kabels worden hier verzameld en vervolgens naar het meterlokaal getrokken.

Inkom

- Buiten wandlichtpunt 230v op opbouwbewegingsmelder
- Buiten beldrukknop
- 1 lichtpunt met 2 schakelaars zonder armatuur
- 1 belzoemer
- 1 wandstopcontact enkel

Ventilatie

Al de woningen worden uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem type D, conform de geldende regelgeving en EPB-vereisten.

Er wordt per individuele woonunit een balansventilatiesysteem voorzien, bestaande uit mechanische aanvoer van verse lucht en mechanische afvoer van vervuilde lucht. Het systeem is niet uitgerust met luchtbevochtiging.

De bediening van het systeem gebeurt via één draadloze bediening op batterijen per woonunit.

In de basisconfiguratie is het systeem niet voorzien van een module voor aansluiting op een domotica netwerk. Indien de koper dit wenst, kan dit, mits technische haalbaarheid en voorafgaandelijke goedkeuring door de bouwheer, als meerwerk worden aangeboden.

Warmtepomp

Verwarming en productie van sanitair warm water

De productie van sanitair warm water gebeurt via individuele warmtepompsystemen, waarvan type en merk worden bepaald door de bouwheer. Deze systemen zijn voorzien van

een buitenunit geplaatst op het dak en een binnenunit in de technische berging van elke privatieve woongelegheden.

Per woonunit wordt een voorraadvat met voldoende capaciteit voorzien, bestemd voor de opslag van sanitair warm water.

Het sanitair warm water wordt aangeleverd met een minimale temperatuur van 58°C, conform de geldende normen inzake comfort en hygiëne.

Verwarmingsinstallatie

De verwarming van de privatieve woongelegheden gebeurt via een nat systeem van vloerverwarming, aangesloten op de individuele warmtepomp. Het systeem wordt uitgelegd volgens een temperatuursregime van 35/55°C.

Deze vloerverwarming laat toe om, binnen beperkingen, gebruik te maken van een actieve koelingsfunctie (topkooling) via de warmtepomp.

De volledige regeling van het verwarmings- en koelsysteem gebeurt via een centrale thermostaat, geplaatst in de woonruimte van de privatieve eenheid.

Dimensionering

Het volledige verwarmingssysteem wordt gedimensioneerd op basis van de geldende EPB-regelgeving en bijhorende warmteverliesberekeningen, teneinde te voldoen aan de opgelegde energetische eisen en het voorziene comfortniveau.

8. Afwerking

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in overleg met de klantenbegeleiding, bepaalde afwerkingsmaterialen niet te weerhouden indien deze, op basis van de algemene projectplanning of hun akoestische eigenschappen, niet geschikt worden geacht. De klantenbegeleiding zal de koper hiervan tijdig op de hoogte brengen.

Alle vermelde handelswaarden hebben uitsluitend betrekking op de levering van de te plaatsen materialen, inclusief transport naar de werf en eventuele snijverliezen. Er wordt standaard uitgegaan van materialen in standaardafmetingen. Bij keuze voor niet-standaardafmetingen behoudt de bouwheer zich het recht voor om prijssupplementen aan te rekenen.

Klantenkeuzes afwerkingen

Alle keuzes met betrekking tot de afwerking door de koper dienen te gebeuren binnen het assortiment van leveranciers die door de bouwheer worden aangeduid. Afwijkingen van de voorziene standaardafwerkingen of installaties kunnen aanleiding geven tot een meerprijs, met name bij keuze van niet-standaard toestellen, bijzondere uitvoeringen of werken met verhoogde technische complexiteit. In dergelijke gevallen behoudt de bouwheer zich het

recht voor om bijkomende installatie- en montagekosten aan te rekenen. De opgegeven handelswaardes voor de afwerking (sanitair, keuken, vloerbekleding, etc.) gelden als minimale afrekenwaardes, gebaseerd op de officiële catalogusprijzen in de toonzaal van de aangeduide leverancier(s), exclusief eventuele kortingen, promoties of uitzonderlijke condities.

Indien de klant kiest voor producten of materialen die deze handelswaardes overschrijden, wordt het verschil rechtstreeks afgerekend op basis van de officiële leveranciersfactuur, vermeerderd met een coördinatievergoeding van 15% op het meerbedrag. Deze vergoeding dekt de administratieve opvolging, planning en afstemming van de afwijkende keuzes binnen het bouwproces.

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn eventuele bijkomende plaatsings- of montagekosten ten gevolge van afwijkende keuzes niet inbegrepen in de opgegeven handelswaardes en zullen deze afzonderlijk in rekening worden gebracht.

Binnen-, buitenmuren en plafonds

De dragende wanden en buitenmuren van het gebouw worden opgetrokken in duurzame materialen, gekozen met het oog op een optimaal akoestisch en thermisch comfort, en in overeenstemming met de stabiliteitsstudie. Mogelijke materialen zijn onder andere snelbouwstenen, kalkzandsteen, cellenbeton, hout en beton, verwerkt volgens de regels van de kunst. Waar vereist, wordt bijkomende akoestische en thermische isolatie voorzien.

Gevelbekleding

Bepaalde geveldelen van het project worden voorzien in een gevelbekleding en dit volgens de geveltekeningen van de architect. Deze gevelbekleding bestaat uit panelen conform de architecturale plannen en de geldende normen inzake duurzaamheid, onderhoud en thermische prestaties. Plaatdiktes, formaten en bevestigingswijze worden bepaald in overleg met de architect en conform de technische fiches van de fabrikant. Bevestiging gebeurt mechanisch of verlijmd, afhankelijk van het systeem, met inachtneming van de ventilatieprincipes van een geventileerde gevel.

Alle hoeken, dagkanten, dilatatievoegen en aansluitingen met andere bouwdelen (ramen, deuren, dakranden) worden esthetisch en waterdicht afgewerkt met aangepaste profielen of op maat verwerkte stukken. De gevelbekleding wordt uitgevoerd met een egale voegbreedte en vlakke plaatsing zonder zichtbare bevestigingselementen, tenzij anders gespecificeerd.

Gemeenschappelijke delen

De muren en plafonds van de gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een geschikte pleisterlaag en geschilderd in een kleur naar keuze van de bouwheer, of uitgevoerd in gipskarton. In dat laatste geval wordt geen pleisterlaag aangebracht, maar worden enkel de voegen en naden afgewerkt en geschilderd. Het staat de bouwheer vrij te

bepalen welke gemeenschappelijke ruimtes voorzien worden van wand- en/of plafondbepoistering.

Privatieve delen

De muren en plafonds van de privatieve delen worden afgewerkt met een geschikte poisterlaag en schilderklaar opgeleverd, behoudens eventuele plamuurwerken die niet zijn inbegrepen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipskarton of gipsblokken als variant met geïntegreerde akoestische isolatie, en eveneens schilderklaar opgeleverd.

Daarnaast kunnen lokaal verlaagde plafonds in gipskarton worden voorzien, bijvoorbeeld om technieken of verlichting in te werken. Deze worden eveneens schilderklaar opgeleverd, met uitzondering van eventuele plamuurwerken.

Het volledige vloerpakket van de privatieve delen wordt bepaald in overleg tussen de architect en de bouwheer.

Technische berging

In de technische berging wordt geen verlaagd plafond/ plafond afwerking voorzien.

Trappen

De privatieve trappen van de woningen worden uitgevoerd rubberwood hout gegrond met een handelswaarde van €5500,- excl. Btw. andere trappen zijn in overleg te kiezen uit het gamma van een door de bouwpromotor aangeduide leverancier.

Houten structurele timmerwerken worden uitgevoerd volgens de geldende normen. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van zachthoutsoorten. Indien hardhout vereist is, voldoet dit steeds aan de wettelijke voorschriften inzake herkomst en duurzaam bosbeheer (FSC of gelijkwaardig).

De nodige leuningen in de trappenhuizen worden gekozen door de bouwheer en geplaatst conform de geldende voorschriften.

Daken

De daken worden uitgevoerd met een helling naar de afwateringspunten, conform de van toepassing zijnde voorschriften. Er wordt gebruikgemaakt van een hoogwaardig dakdichtingssysteem dat voldoet aan de geldende EPB-eisen. Dit omvat onder meer dampschermen, isolatie, dakafdichting en alle noodzakelijke dakdetails.

Op de huizen en het handelspand worden groendaken voorzien.

Voor het veilig betreden van het hoofddak van de appartementsgebouwen worden de nodige veiligheidsankers geplaatst, conform de geldende voorschriften betreffende werken op hoogte.

Boven de traphallen van de appartementsgebouwen worden de verplichte rookkoepels voorzien, die worden aangesloten op de brandcentrale. Per appartementsgebouw wordt een voldoende grote koepel geplaatst die, mits de nodige voorzorgsmaatregelen, toegang tot het dak mogelijk maakt.

De bekledingen van dakoversteken, gevelvlakken, plafonduitsteken, enz. worden kwalitatief afgewerkt en waar nodig voorzien van passende isolatie. De materiaalkeuze, zowel qua type als afwerking, gebeurt door de bouwheer in overleg met de architect en voldoet aan de vereiste brandweerstand en isolatiewaarden. Esthetische, akoestische en technische kenmerken kunnen afwijken van de indicatieve verkoopplannen.

Terrassen

De koper heeft het recht om de vloerafwerking van het terras te bepalen. Bij deze keuze wordt steeds in rekening gebracht dat de esthetische kwaliteit en architecturale eenheid van het gebouw worden gewaarborgd. De afwerking zal worden geselecteerd met het oog op een coherente en harmonieuze integratie in het geheel van het bouwproject.

De borstweringen worden uitgevoerd in veiligheidsbeglazing met een aluminium profiel in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk aan de bovenzijde, of aluminium hekwerk in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk. Zowel de afmetingen als de sterkte voldoen aan alle geldende voorschriften. De exacte positionering van de balustrades op het dakvlak kan door de bouwheer worden aangepast; de verkoopplannen zijn slechts indicatief.

Buitenschrijnwerk

Er wordt gekozen voor een hoogwaardig aluminium buitenschrijnwerksysteem. De profielen worden afgewerkt in een standaard RAL-kleur, te bepalen door de bouwheer.

De beglazing en invulelementen worden uitgevoerd conform de geldende normen, en garanderen een energiezuinige, veilige en akoestisch performante gevelsluiting. De bouwheer kiest deze in overleg met de architect.

Waar bepaald door EPB-verslaggever wordt het buitenschrijnwerk uitgerust met screens of zonwering met automatische bediening. Het type, de kleur van het doek, de locatie en het aantal worden bepaald door de bouwheer in overleg met EPB-verslaggever en de architect.

Het raam- en deurbeslag wordt gekozen door de bouwheer. De raamindelingen kunnen worden geoptimaliseerd; alle aanduidingen op de verkoopplannen zijn louter informatief.

Ondergrondse garage

Aan de inrit van de ondergrondse parkeergarage wordt een standaard sectionaalpoort voorzien. De exacte specificaties en modaliteiten van deze poort worden vastgelegd door de bouwheer.

Per parkeerplaats wordt minstens 1 afstandsbediening geleverd voor het bedienen van de poort. Daarnaast wordt er aan de buitenzijde van de poort een sleutelschakelaar geplaatst.

Ventilatie kelder

De algemene ventilatie van de ondergrondse parkeergarage gebeurt via een natuurlijke ventilatie.

Vloerpakket en vloerafwerking

Gemeenschappelijke delen

Het volledige vloerpakket van de gemeenschappelijke delen wordt bepaald in overleg tussen de architect en de bouwheer. De opbouw; bestaande uit isolatie, chape en vloerafwerking, wordt op uniforme wijze doorheen het volledige project uitgevoerd, en waar nodig voorzien in voldoende dikte om technische leidingen in te werken.

De bouwheer ziet toe op het realiseren van een akoestisch performante vloerafwerking in de gemeenschappelijke delen, teneinde geluidsccomfort en bouwfysische prestaties te garanderen. Waar mogelijk worden ook de bijhorende plinten mee voorzien.

De keramische vloerbekleding in de gemeenschappelijke delen wordt gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

Privatieve delen

De vloeropbouw van de privatieve wooneenheden omvat isolatie, chape en keramische vloerafwerking formaat 60x60cm, geplaatst in recht verband, in voldoende dikte om zowel de technische leidingen als een vloerverwarmingssysteem in te kunnen werken.

Ook hier wordt door de bouwheer gestreefd naar een akoestisch performante vloeropbouw, teneinde de geluidsoverdracht naar andere wooneenheden tot een minimum te beperken.

Er wordt voorzien in een privatieve handelswaarde van €40/m² excl. BTW voor de aankoop van vloerafwerking, inclusief levering op de werf en snijverliezen. De bijhorende plinten zijn inbegrepen tot een handelswaarde van € 8,00/m excl. BTW.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in overleg met de klantenbegeleiding, bepaalde gekozen afwerkingsmaterialen niet te weerhouden indien deze, op basis van de algemene projectplanning of hun akoestische eigenschappen, niet geschikt worden geacht. De klantenbegeleiding zal de koper hierover tijdig informeren.

Alle vermelde handelswaarden omvatten uitsluitend de levering van het materiaal, inclusief transport naar de werf en standaard snijverliezen. Niet-standaardafmetingen van gekozen materialen kunnen aanleiding geven tot een prijssupplement, deze worden verrekend in open boek waarbij de Bouwheer recht heeft op een bijkomende coördinatie fee van 15 % op de gekozen meerprijs.

Deuren en sloten

Bij de ondertekening van de notariële akte worden per privatieve woongelegenheden twee sleutels van de inkomdeuren overhandigd aan de koper.

Bijkomende sleutels kunnen steeds worden bijbesteld via de syndicus, mits betaling van een bijkomende kost, conform de voorwaarden van de leverancier en de afspraken binnen de Vereniging van Mede-Eigenaars.

Gemeenschappelijke delen

De binnendeuren van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd met een houten of stalen deurkozijn en een deurblad in geschilderde tubespaan afwerking, te kiezen door de bouwheer. Alle deuren zijn voorzien van zichtbaar deurbeslag, RVS-klinken, en waar nodig van de nodige akoestische voorzieningen.

De sloten zijn uitgerust met een gelijk-sluitende cilinder, volgens een sleutelplan bepaald door de bouwheer.

Waar noodzakelijk worden de vereiste antipanieksloten, deurdrangers en verluchtingsroosters voorzien, conform de geldende voorschriften.

Privatieve inkomdeuren

Om de uniformiteit van het project te waarborgen, wordt de afwerking van de buitenzijde van de inkomdeuren bepaald door de bouwheer.

Deze inkomdeuren zijn akoestisch en inbraakwerend en worden standaard voorzien van:

- Meerpuntsluiting
- Spionoog
- Valdorpel
- RVS-klink aan de binnenzijde
- RVS-knop aan de buitenzijde
- Veiligheidscilinder met certificaat en twee sleutels

De inkomdeuren maken ook deel uit van het algemene sleutelplan. Na plaatsing dient de binnenzijde van de inkomdeur verder afgewerkt te worden door de privatieve koper.

Privatieve binnendeuren

De binnendeuren van de privatieve delen worden uitgevoerd met een houten deurkozijn en een geschilderde holle kern/tubespaan deurblad ter waarde van € 240,- excl.btw, andere deuren zijn in overleg te kiezen uit het gamma van een door de bouwpromotor aangeduide leverancier.

Brievenbussen

Er worden ingewerkte brievenbusgehelen voorzien in de buitengevelbekleding, uitgevoerd in een model naar keuze van de bouwheer. Per brievenbus worden twee sleutels meegeleverd.

Keuken

Per privatieve woning wordt één keuken voorzien, te kiezen uit het gamma van een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. Deze keuken wordt aangeboden voor een particuliere handelswaarde van €10.000 excl. btw.

Alle keukens worden voorzien van aanrecht inclusief oven, koelkast en kookplaat met geïntegreerde dampkap (type recirculatie), een keukeneiland met spoelbak inclusief kraanwerk en een vaatwasmachine.

Eventuele meerprijzen worden verrekend in open boek, waarbij de bouwheer recht heeft op een bijkomende coördinatievergoeding van 15% op het bedrag van de gekozen meerwaarde.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om de gekozen keukenopstelling om technische redenen te weigeren en waar nodig alternatieven of aanpassingen op te leggen.

Er wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat er geen gasaansluiting wordt voorzien in het project.

Badkamer

Per privatieve woning wordt een badkamer voorzien, te kiezen uit het gamma van een door de bouwpromotor aangeduide leverancier. Voor elke woning wordt een particuliere handelswaarde €3.500 excl. btw voorzien voor sanitaire meubelen en bijhorend kraanwerk.

De bouwheer behoudt zich te allen tijde het recht voor om de gekozen badkamers om technische redenen te weigeren, en waar nodig alternatieven of aanpassingen op te leggen.

De keramische wandbetegeling in de natte cellen van de privatieve delen wordt gekozen door de koper bij een gereputeerde leverancier aangeduid door de bouwheer. Hiervoor wordt een basis handelswaarde van €40/m² excl. btw voorzien. De plaatsing van wandtegels in de natte cellen zullen steeds voorzien worden van een waterdichtingsdoek.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om gekozen afwerkingsmaterialen te weigeren, op grond van de projectplanning of de akoestische of technische eigenschappen van het gekozen materiaal.

Alle vermelde handelswaarden omvatten uitsluitend de levering van de te plaatsen materialen, inclusief transport naar de werf en eventuele snijverliezen. Er wordt standaard uitgegaan van materialen in gangbare afmetingen. De bouwheer behoudt zich het recht voor om bij niet-standaardafmetingen of bijzondere klantkeuzes prijssupplementen aan te rekenen.

Eventuele kolomafkastingen worden uitgevoerd in MDF, en schilderklaar opgeleverd, met uitzondering van plamuurwerken.

Sanitaire installatie

Het volledige gebouw wordt uitgerust met een volwaardige sanitaire installatie, met aandacht voor gebruikerscomforten technische betrouwbaarheid. Deze installatie omvat onder meer:

- Drukverhogingspompen
- Technische afsluitkranen en kleppen
- Centrale toevoerleidingen

Een performant systeem wordt gegarandeerd binnen een gangbare huisinstallatie. Er wordt geen gemeenschappelijke waterontharder voorzien.

De privatieve delen worden uitgerust met een volledige sanitaire installatie, met waar mogelijk onzichtbare integratie van leidingen in het vloerpakket en in de technische schachten. Het leidingennet wordt aangelegd binnen het beschermd volume van de privatieve eenheid.

Uitzondering hierop zijn de hoofdleidingen voor ventilatiegroepen en warmtepompen, die via gemeenschappelijke schachten naar de respectieve toestellen worden geleid.

Schilderwerken

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden afgewerkt met een dekkende verflaag op muren, plafonds, zichtbaar houtwerk en andere relevante oppervlakken. Kleurkeuze en uitvoering worden bepaald door de bouwheer.

De privatieve delen worden niet geschilderd opgeleverd, maar wel in een schilderklare staat (te weten dat de schilder nog schuur en plamuurwerk uit moet voeren), met pleisterwerk geschikt voor verdere afwerking door de koper.

Omgevingsaanleg

De omgevingswerken worden uitgevoerd conform het door de bouwheer goedgekeurde landschapsontwerp en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de Omgevingsvergunning.

Dorpels en plinten

Alle dorpels en eventuele plinten worden uitgevoerd in kwaliteitsvolle blauwe hardsteen, beton of aluminium. Ze worden geplaatst volgens de regels van de kunst en, waar nodig, voorzien van een gelijkde, gestorte of geplooid kant. De afwerking van de dorpels gebeurt met een van de standaardafwerkingen aangeboden door de leverancier die door de bouwheer werd gekozen.