

*Wonen in het groen,  
hartje Weelde*



**Residentie Groes** Koning Albertstraat 100, Weelde

**de boer & partners**

## Kantoor Turnhout

☎ +32 14 22 42 00

📍 Grote Markt 22, 2300 Turnhout

✉ turnhout@deboerenpartners.be



**Ynse Vanderbeken**

☎ +32 479 69 01 31

✉ ynse.vanderbeken@deboerenpartners.be

# INHOUD

BESCHRIJVING	05
BESCHIKBAARHEDEN	11
RUIMTELIJKE ORDENING	13
PLANNEN	14
LASTENBOEK	39
KANTOREN	59



# BESCHRIJVING

**Aan de Koning Albertstraat in Weelde verrest residentie “Groes”.**  
**De charmante dorpswoning wordt gerenoveerd tot 2 appartementen, en rond het groen aangelegd binnenerf worden 16 nieuwe appartementen opgericht in een stijlvolle, landelijke architectuur.**

## **Waarom dit project bijzonder is?**

Residentie Groes onderscheidt zich op verschillende vlakken:

- Alle terrassen kijken uit op de mooi aangelegde binnentuin of de uitgestrekte, achterliggende velden.
- De gelijkvloerse appartementen hebben bovendien een heerlijke, private tuin.
- Er werd bijzonder veel aandacht geschonken aan licht en ruimte.
- De appartementen zijn voorzien van 2 grote bergingen en de meeste appartementen hebben nog een dressing bij de hoofslaapkamer.
- Enkele appartementen worden voorzien van een riante zolder of krijgen leefruimtes die opengemaakt zijn tot onder het dak.
- Oppervlaktes beginnen comfortabel vanaf 81 m<sup>2</sup> en gaat tot meer dan 200 m<sup>2</sup> voor het duplex penthouse, allen exclusief de terrassen en zolders.
- Ondergronds wordt plaats gemaakt voor grote kelderbergingen, en 27 parkeerplaatsen van minimum 2,70m breed (tot 3,50m).
- Bovengronds wordt een bezoekersparking voorzien.
- Voor uw fietsen worden meerdere fietsenstallingen voorzien, en een 3 liften zullen alle verdiepingen bedienen.
- U krijgt meer dan ruime budgetten voor de afwerking naar uw smaak, en u wordt gedurende het volledige aankoopproces bijgestaan door ervaren leveranciers.
- Tot slot ligt uiteraard de focus op energiezuinigheid: Uw eigen warmtepomp (met grondboringen) met zonnepanelen, vloerverwarming en vloerkoeling, screens waar nodig, ...





# BESCHRIJVING

## Ligging

Residentie Groes ligt pal in het centrum van Weelde, op wandelafstand van het gemeenteplein, bakker, slager, horeca en openbaar vervoer. Ook de Nederlandse grens is vlakbij, met vlotte verbindingen naar Tilburg en Baarle-Nassau.

Dit is echt wonen in het groen, hartje Weelde.

## Aanbod en prijzen

- 1 slaapkamer (81 – 87 m<sup>2</sup> + terrassen): vanaf € 275.000
- 2 of 3 slaapkamers (116 – 155 m<sup>2</sup> + terrassen): vanaf € 345.000
- Duplex penthouse (205 m<sup>2</sup> + terrassen): € 599.000

Prijzen exclusief parking (vanaf € 20.000), kelderberging (vanaf € 4.000) en aankoopkosten (BTW – registratierechten – ereloon notaris & aktekosten).

Wij bekijken met veel plezier welk appartement in aanmerking komt en bezorgen u graag een gedetailleerde prijsberekening.





# BESCHRIJVING

## **Investeren?**

Enkele appartementen zijn een uitstekende opportuniteit als investering.

De huurprijzen liggen in deze regio bovendien bovengemiddeld hoog, mede door de toestroom van Nederlandse huurders die hier betaalbaarder en ruimer wonen dan in Nederland.

U bent verzekerd van een stabiele huurmarkt, goede doorverhuurbaarheid en minimale leegstand. Kortom, een interessante kans voor investeerders.

## **Afwerking en technieken**

U krijgt ruime budgetten om het appartement volledig naar uw smaak af te kunnen werken. Op dit moment heeft u nog alle inspraak bij uw keuken, badkamer, vloeren, ...

Het project wordt voorzien met de beste technieken mét grote focus op energiezuinigheid: Individuele warmtepompen met een eigen installatie zonnepanelen, vloerverwarming én vloerkoeling, ventilatie D met warmteterugwinning, regenwaterrecuperatie, ingebouwde screens en rolluiken waar nodig, ...

Bijzondere aandacht gaat bovendien naar zowel de thermische als akoestische isolatie met onder meer 8cm minerale wol tussen de appartementen om het akoestisch comfort te maximaliseren.

## **Wet Breyne**

Bij uw aankoop in residentie Groes, bent u als koper volledig beschermd dankzij de Wet Breyne. U kan hier meer over lezen op [www.deboerenpartners.be/wet-breyne](http://www.deboerenpartners.be/wet-breyne)





# BESCHIKBAARHEDEN

Niveau	Appartement	Aantal slaapkamers	Bewoonbare oppervlakte	Terras	Tuin
0	1	1	87 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
0	2	3	123 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
0	3	3	123 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
0	4	3	116 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
0	5	3	140 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
0	6	3	124 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>
0	7	1	81 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
1	8	1	87 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	/
1	9	3	143 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	/
1	10	3	123 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	/
1	11	3	116 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	/
1	12	3	140 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	/
1	13	3	124 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	/
1 + 2	14	3	205 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	/
2	15	2	155 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	/
2	16	2	134 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	/
2	17	2	112 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	/
2	18	3	138 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	/










# RUIMTELIJKE ORDENING

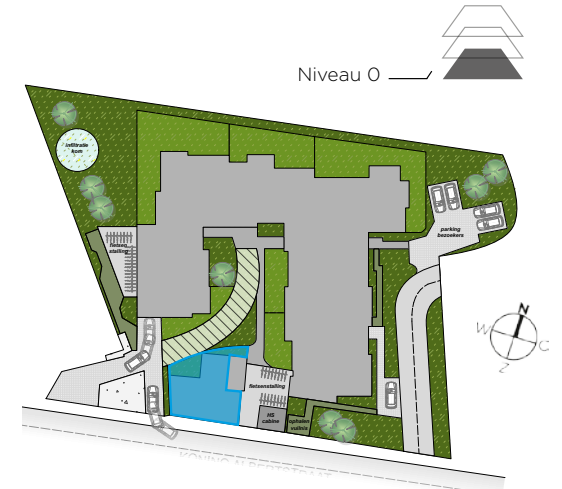
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN	JA
BESTEMMING	WOONGEBIED
DAGVAARDINGEN	NEE
RECHTERLIJKE UITSPRAKEN	NEE
VOORKOOPRECHT	NEE
VERKAVELINGSVERGUNNING	JA
P-SCORE	B
G-SCORE	NOG NIET GEKEND



Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 1

-  86,68m<sup>2</sup>
-  x1
-  x1
-  9,92m<sup>2</sup>
-  20,54m<sup>2</sup>



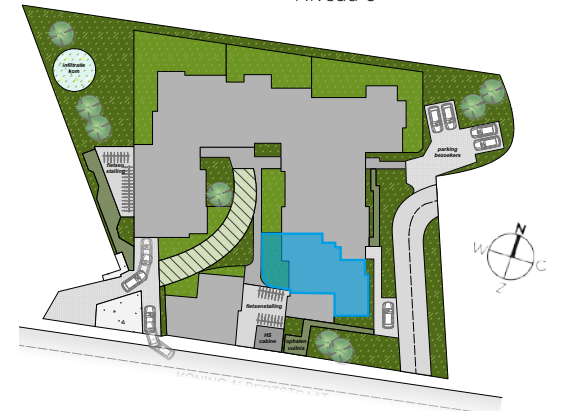
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 2

123,44m<sup>2</sup> x1 x3 9,88m<sup>2</sup> 31,19m<sup>2</sup>






Niveau 0

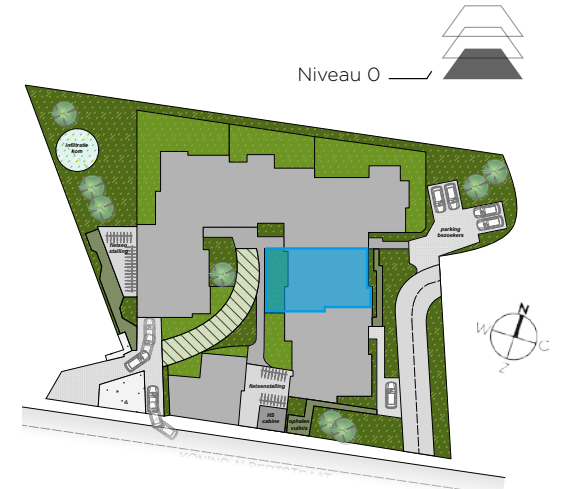


De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 3

-  123,29m<sup>2</sup>
-  x1
-  x3
-  9,88m<sup>2</sup>
-  33,07m<sup>2</sup>









De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

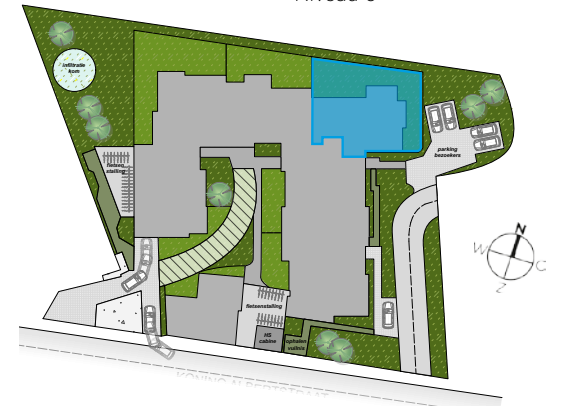


Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 4

-  115,7m<sup>2</sup>
-  x1
-  x3
-  21,67m<sup>2</sup>
-  108,41m<sup>2</sup>






Niveau 0 




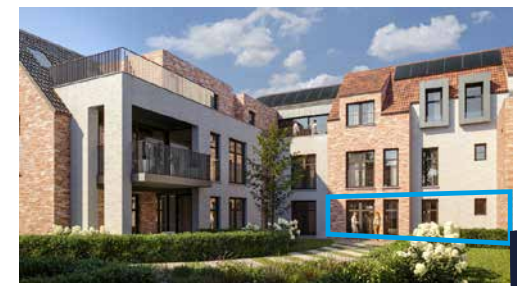
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.



Koning Albertstraat 100 Ravel  
**APPARTEMENT 5**

-  139,71m<sup>2</sup>
-  x1
-  x3
-  11,73m<sup>2</sup>
-  70,04m<sup>2</sup>

Niveau 0 








De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.






Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 6

-  123,70m<sup>2</sup>
-  x1
-  x3
-  9,38m<sup>2</sup>
-  121,34m<sup>2</sup>






Niveau 0 




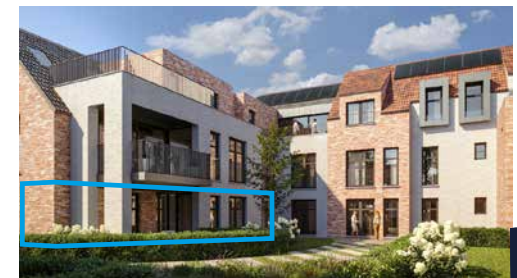
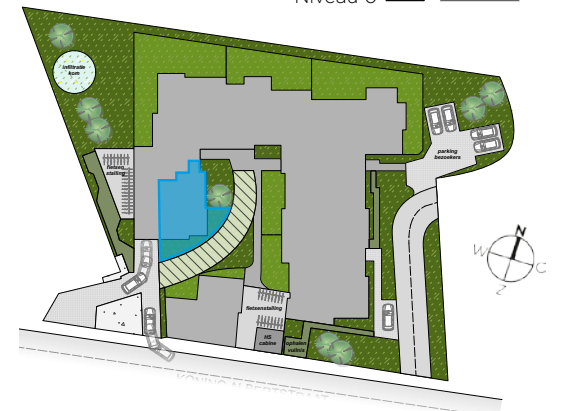
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 7

-  80,88m<sup>2</sup>
-  x1
-  x1
-  9,38m<sup>2</sup>
-  24,13m<sup>2</sup>


Niveau 0 

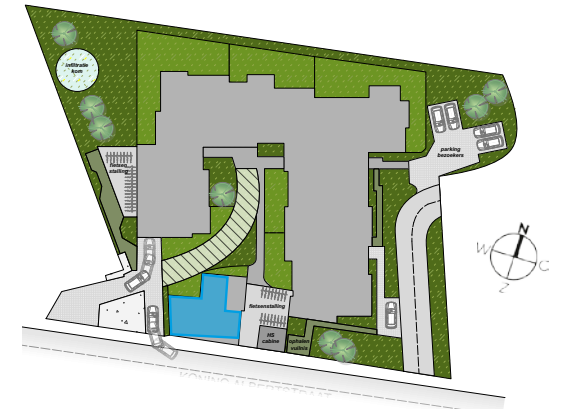


De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels  
**APPARTEMENT 8**

86,68m<sup>2</sup> x1 x1 9,40m<sup>2</sup>





Niveau 1 




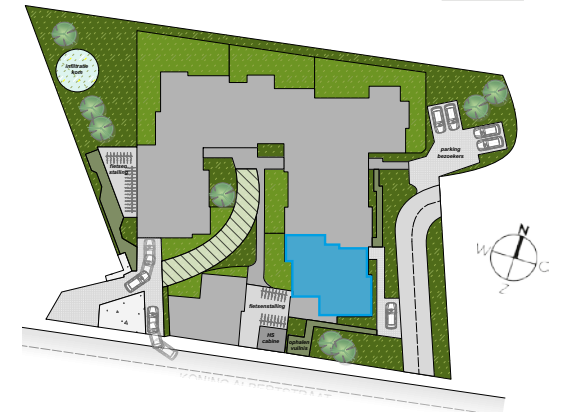
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 9

 142,83m<sup>2</sup>  x1  x3  9,70m<sup>2</sup>

Niveau 1 



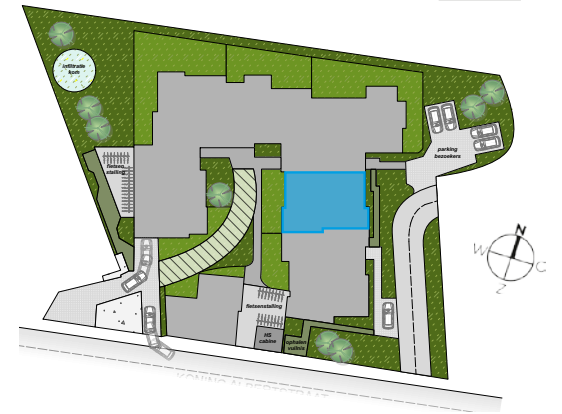
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 10

123,11m<sup>2</sup> x1 x3 9,38m<sup>2</sup>

Niveau 1



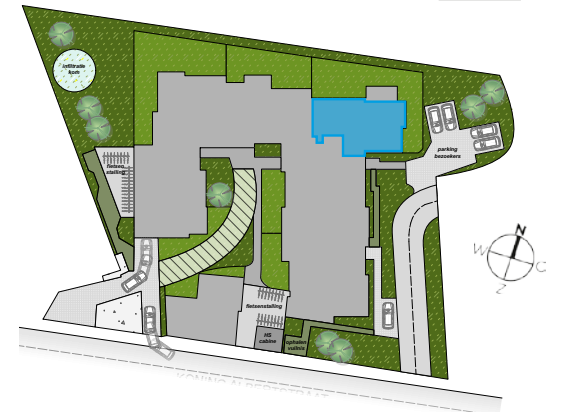
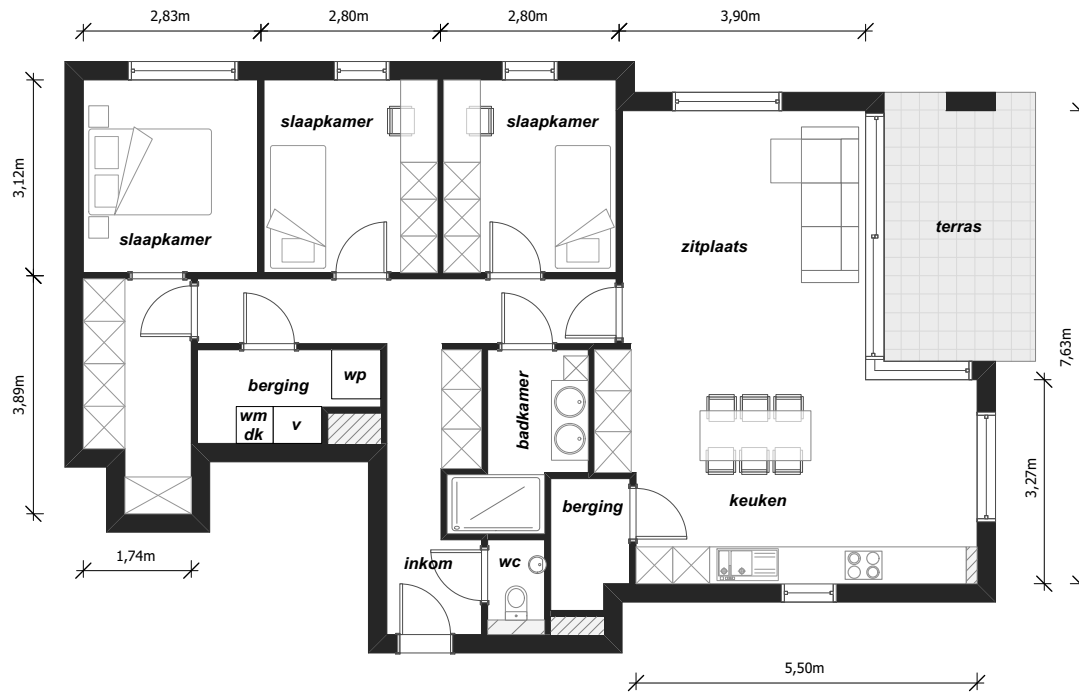
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 11

116,08m<sup>2</sup> x1 x3 9,38m<sup>2</sup>

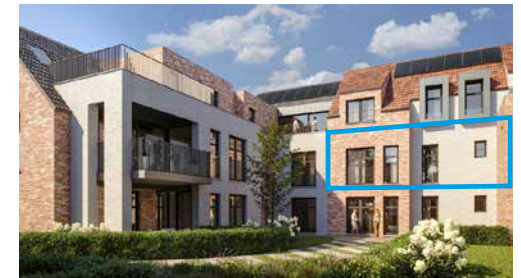
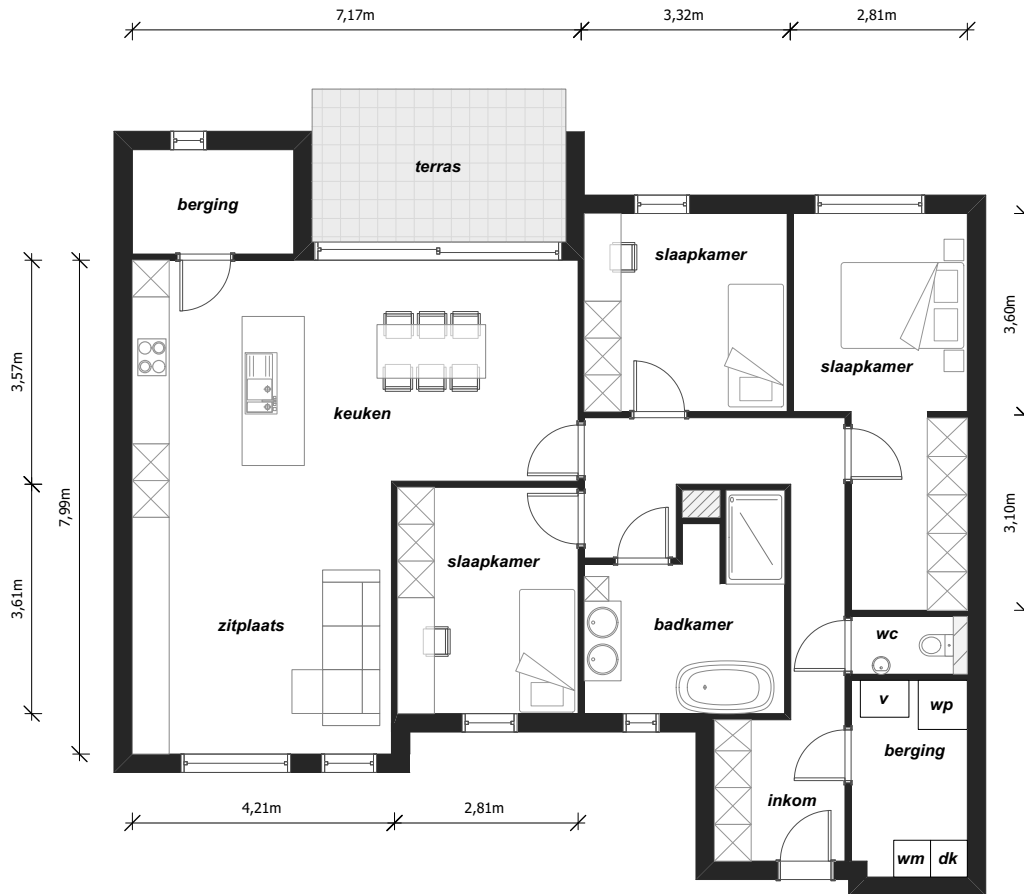
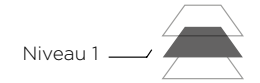
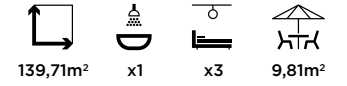
Niveau 1



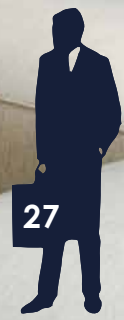
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 12




De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.



Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 13

123,70m<sup>2</sup> x1 x3 9,38m<sup>2</sup>





Niveau 1 





De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

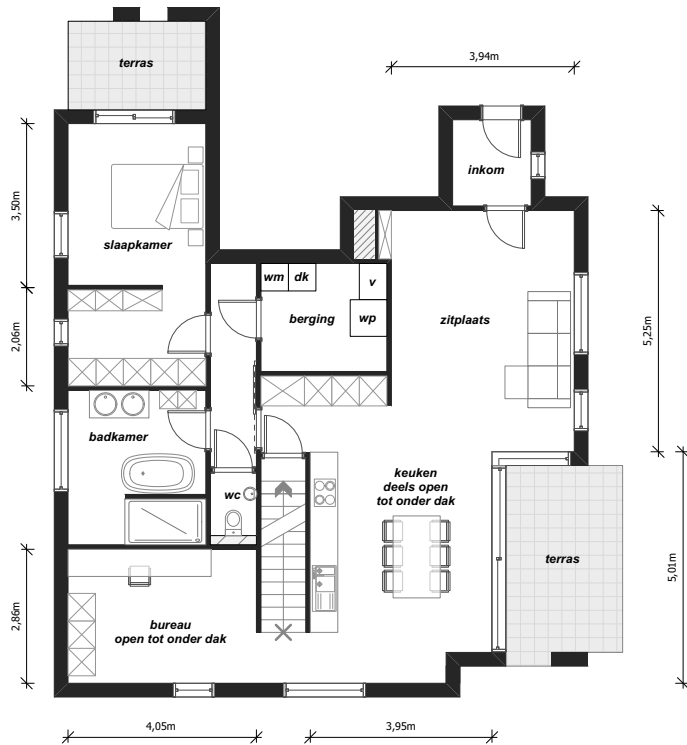


Koning Albertstraat 100 Ravels  
**APPARTEMENT 14**

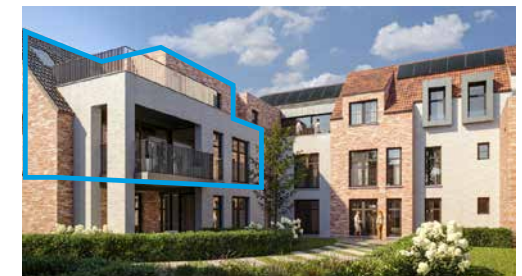
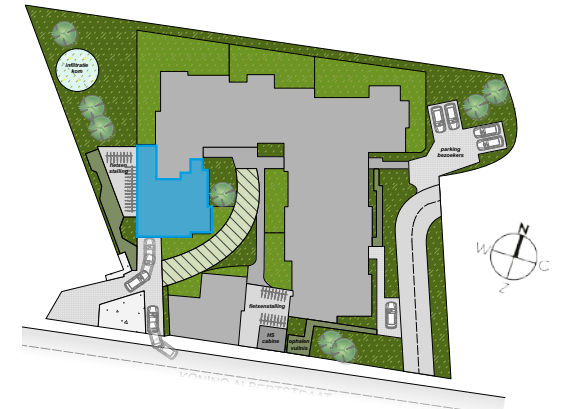
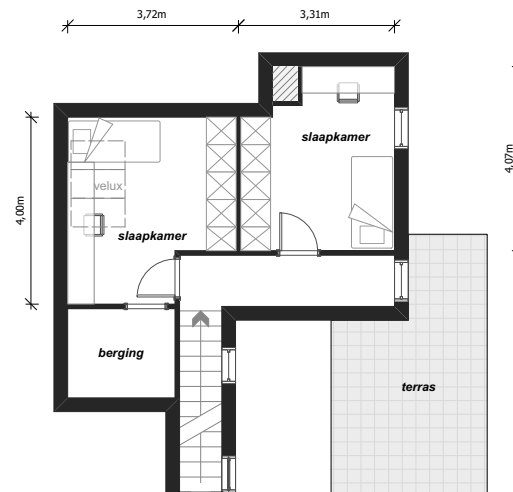
 204,67m<sup>2</sup>
 x1
 x3
 30,96m<sup>2</sup>

Niveau 2    
 Niveau 1 

Verdieping 1








Verdieping 2

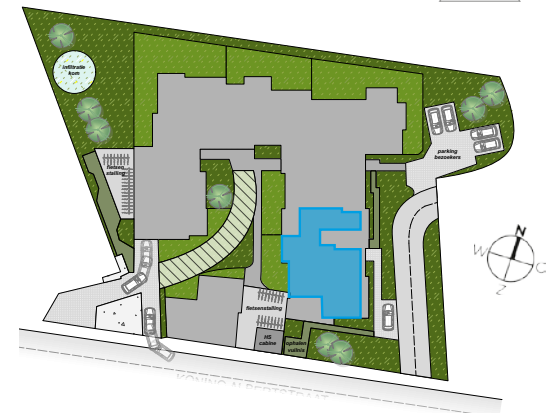
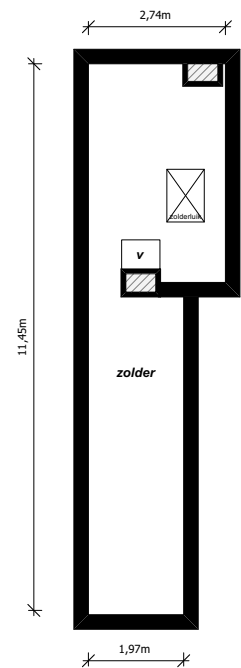
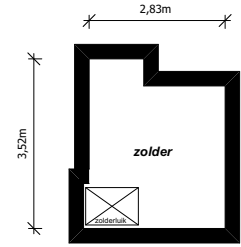
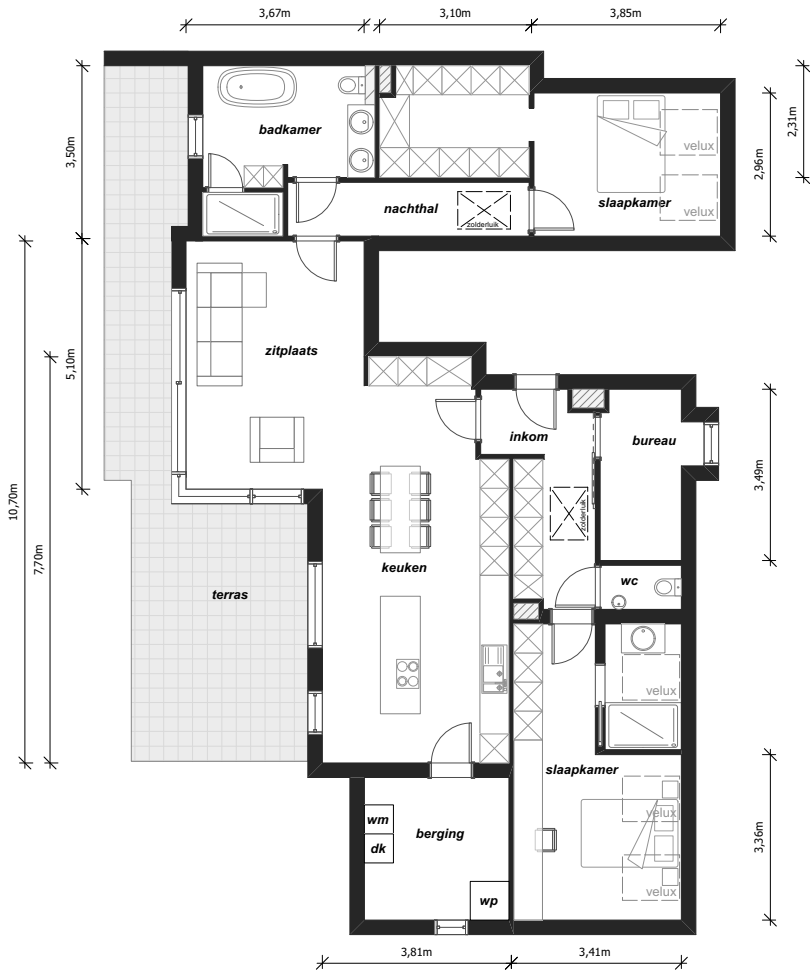


De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

# APPARTEMENT 15

 155,02m<sup>2</sup>
 x2
  x3
  40,25m<sup>2</sup>

Niveau 2 



De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

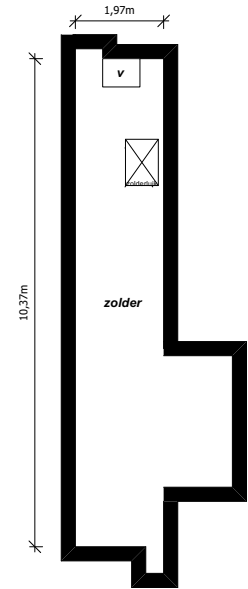
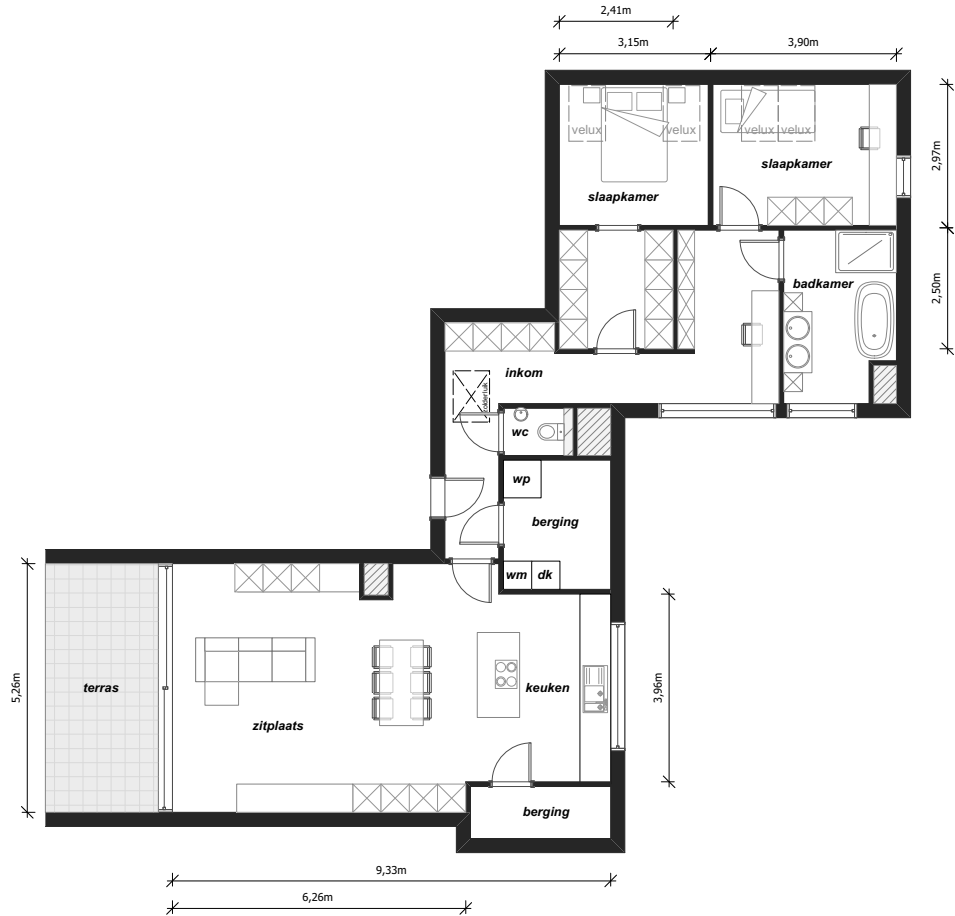
Koning Albertstraat 100 Ravels

# APPARTEMENT 16

133,66m<sup>2</sup> x1 x2 12,38m<sup>2</sup>







Niveau 2




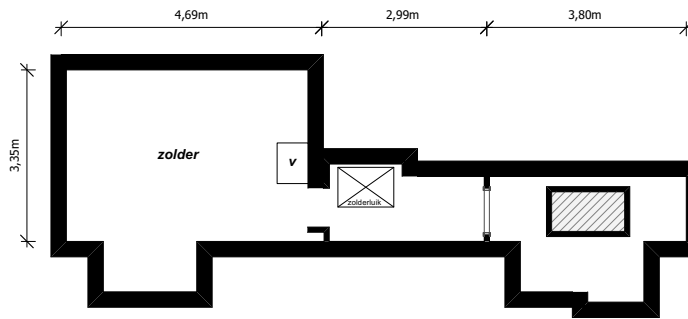
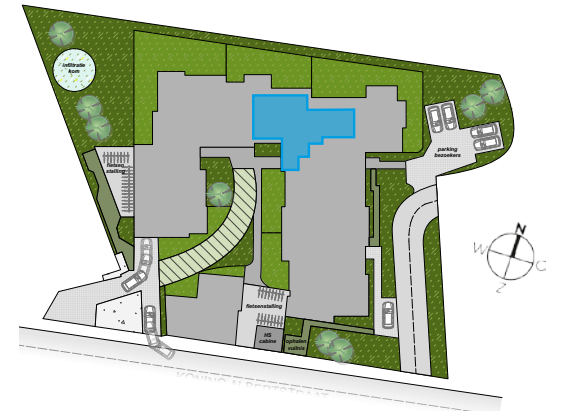
De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.



# APPARTEMENT 17

-  112,39m<sup>2</sup>
-  x1
-  x2
-  24,65m<sup>2</sup>

Niveau 2 

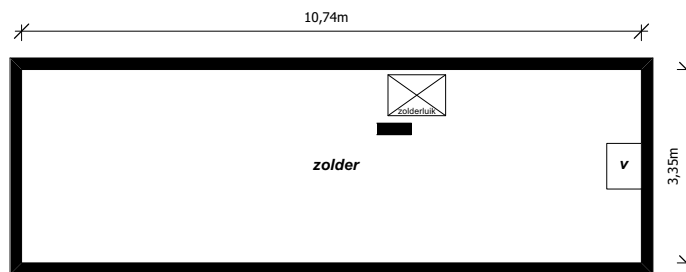
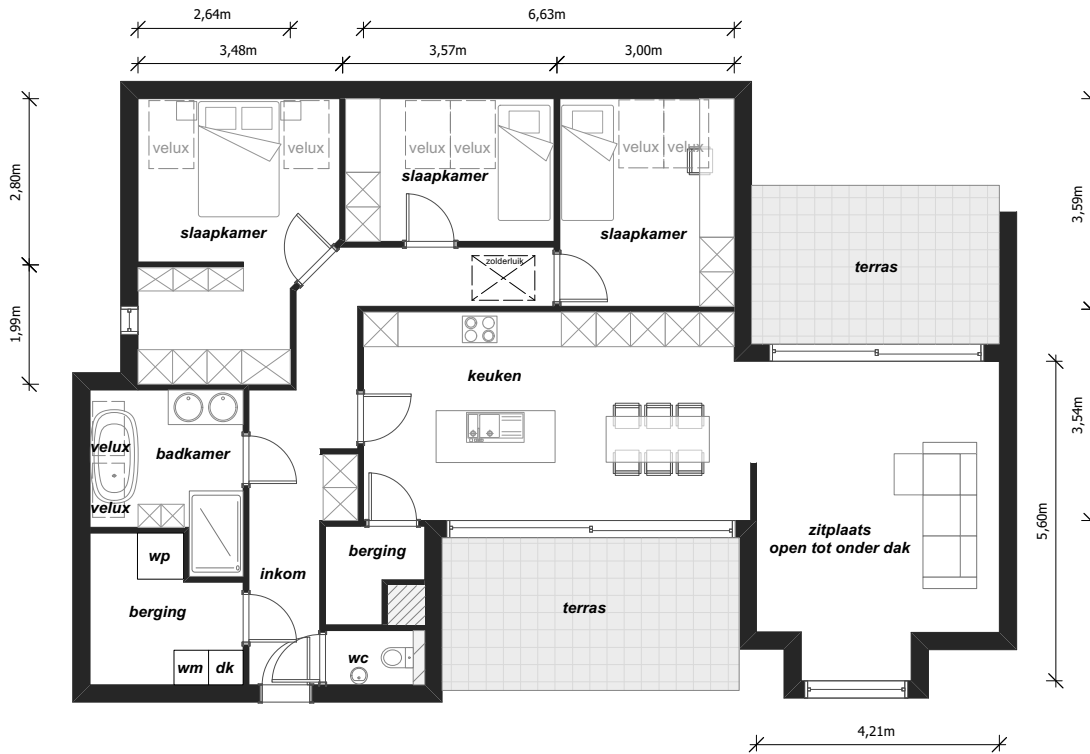
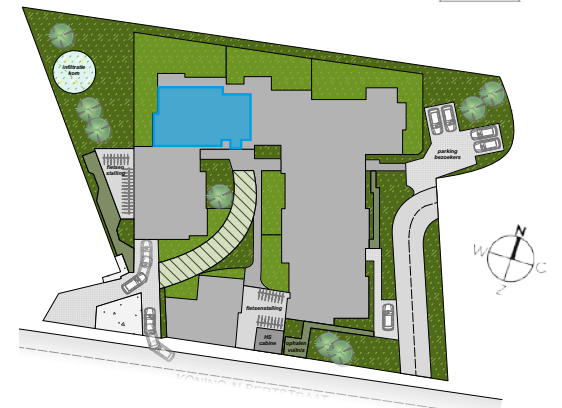


De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

# APPARTEMENT 18

137,60m<sup>2</sup> x1 x3 25,19m<sup>2</sup>

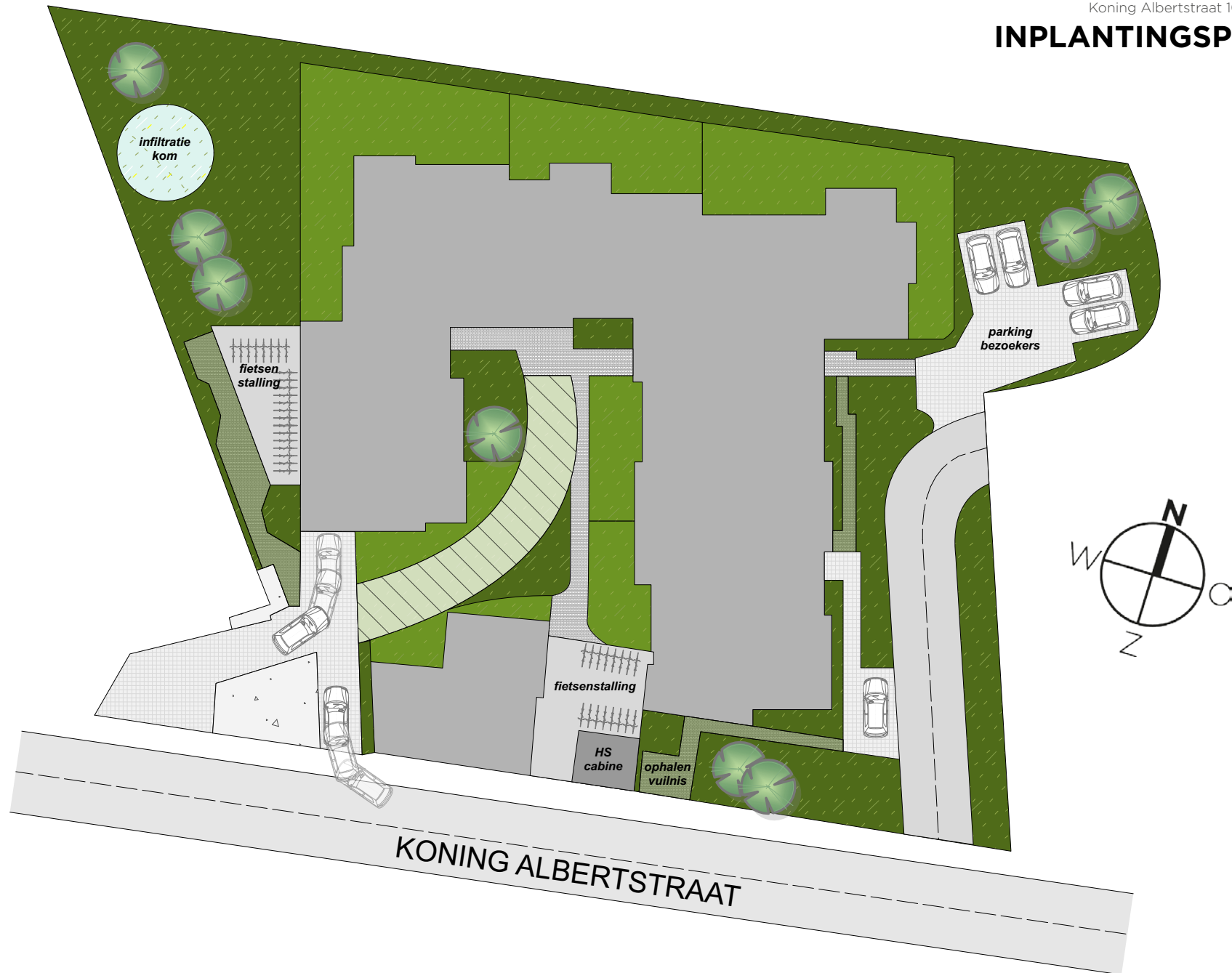
Niveau 2



De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.



# INPLANTINGSPLAN



# KELDERVERDIEPING



De getoonde maten zijn binnenmaten. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

## 1. Algemeen

### 1.1 ONDERWERP

Verbouwen door erfgoed geïnventariseerde dorpswoning tot 2 charmante woongelegenheden plus uitbreiding met 16 duurzame meergezinswoningen rond een groen ingericht binnenerf. Geheel wordt hoogwaardig en kwalitatief afgewerkt.

De woongelegenheden zijn ruim, licht, energiezuinig en functioneel. Allen zijn ze voorzien van ofwel 1 grote berging (de woongelegenheden in het gerenoveerde deel) of hebben zowel een technische berging/wasplaats als een droge berging bij de keuken. Elke woongelegenschap heeft minstens één ruim terras met uitzicht op ofwel het binnenerf, ofwel het achterliggende agrarisch gebied. Deze terrassen zijn deels inpandig met het oog op individuele privacy. De gelijkvloerse appartementen worden voorzien van een private tuin. De twee- en drieslaapkamer-appartementen hebben ruimte voor een dressing aan de ouderslaapkamer.

Het geheel is onderkelderd en herbergt 27 parkeerplaatsen voor wagens, 3 à 4 parkeerplaatsen voor moto's, de noodzakelijke tellerlokalen, berging voor gemeenschappelijk onderhoud en 18 ruime private bergingen (1 berging per woongelegenschap). De inrit naar de ondergrondse parking is zodanig ontworpen dat in- en uitrijden vlot en gemakkelijk kan gebeuren. De toegang wordt geregeld via lichten met voorrangregeling.

Bovengronds zijn 2 overdekte en afgesloten fietsstallingen voorzien met in totaal 50 fietsstandplaatsen. Ook het lokaal voor huisvuilstockage is bovengronds. Buitenaanleg voorziet in een praktische zone voor huisvuilophaling vlak aan het huisvuil-lokaal met in de onmiddellijke nabijheid een parkeerplaats voor kortstondig parkeren. Achteraan zijn 4 bovengrondse in het groen aangelegde parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien, en 1 parkeerplaats voor hulpverleners.

### 1.2 LIGGING

De residentie is enerzijds centraal gelegen in het rustige centrum van Weelde op 100 m van het gemeenteplein. In de onmiddellijke omgeving vindt men tal van centrumfuncties: lagere school De Verrekijker op 250m, gemeentehuis op 150 m, postkantoor op 250m, bakkerij om de hoek, KBC bank op 100m, apotheker op 300 m, supermarkt op 600m, ... Lijnbus 450 Turnhout- Tilburg; halte op wandelafstand 150 m. Met de wagen bereikt men Turnhout in ca. 20 minuten.

Anderzijds is de locatie erg groen en landelijk. Alle woongelegenheden staan in relatie met het groen ingerichte binnenerf, uitgezonderd 2 woongelegenheden in de achterste vleugel. Deze profiteren zoals de andere woongelegenheden in de achterste vleugel van het uitzicht op agrarisch gebied. Gemeenschappelijke buitenruimte rondom het gebouw wordt tevens voorzien van onderhoudsvriendelijk en goed onderhouden groen (voorzien in de gemeenschap).

### 1.3 BOUWTEAM BOUWHEER & AANNEMER

#### **Algemene Bouwwerken Marc Van Den Ackerveken BVBA**

De Hoek 12 te 2381 Weelde  
BTW: BE 0886.266.036

#### **Architect: Kristien Verhaeghe Stationsstraat 136 te 2590 Berlaar**

+32 498 53 33 50  
info@architect-verhaeghe.be - www.architect-verhaeghe.be

#### **Ingenieur stabiliteit: A.S.B. BV Advies- & Studiebureau Brosens**

Worteldorp 5 te 2323 Hoogstraten  
+32 3 314 64 07 - +32 477 75 98 44  
wim@ASBrosens.be - www.asbrosens.be

#### **EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator: INVENTO BV**

Antoine Coppenslaan 25 bus 1 te 2300 Turnhout  
+32 498 60 15 14  
jochem@sb-invento.be - www.sb-invento.be

#### **Statuten: Notariskantoor Notura**

Parklaan 22/10 te 2300 Turnhout  
Moleneinde 14 te 2381 Ravels  
+32 14 65 92 45  
kantoor@notura.be - www.notura.be

#### **Informatie & verkoop: De Boer & Partners**

Grote Markt 22 te 2300 Turnhout  
+32 14 22 42 00  
turnhout@deboerenpartners.be  
www.deboerenpartners.be



## 1.4 DOSSIER

- De uitvoeringsplannen opgemaakt door de architect, zijn de basistekeningen die worden gevolgd.
- De statuten worden opgemaakt door de notaris en maken onderdeel uit van het verkoopdossier.

De koper verklaart bovenstaande ontvangen te hebben en op de hoogte te zijn van de inhoud.

## 1.5 PLANNEN

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen.

De op de plannen vermelde afmetingen zijn theoretische benaderende ruwbouwmaten, afwijkingen zijn mogelijk en worden aanvaard.

Maatwijzigingen zijn mogelijk, ten gevolge van esthetische, stabiliteits- of technische redenen. Deze noodzakelijke aanpassingen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de koper. Verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, worden als aanvaardbare afwijkingen beschouwd die in geen geval de overeenkomst zouden wijzigen.

Uit fotorealistische 3D beelden kunnen geen rechten geput worden.

Vast en los meubilair zoals getekend op de (verkoop)plannen zijn informatief en niet-bindend. Keuken en badkameropstellingen worden later definitief bepaald door de koper in overleg met de leverancier/aannemer. Van de keuken worden na keuze bij de leverancier uitvoeringsplannen en 3D beelden opgemaakt.

## 1.6 WIJZIGINGEN

De woongelegenheden worden afgewerkt volgens de uitvoeringsplannen en onderhavig lastenboek.

Aan de gemeenschappelijke delen, alsook aan het uiterlijk van het gebouw in al zijn facetten worden geen wijzigingen toegestaan.

Kleine wijzigingen van het privaatieve gedeelte zijn mogelijk voor zover deze geen invloed hebben op de stabiliteitsstudie, het te behalen E- en S-peil, ze binnen de goedgekeurde omgevingsvergunning vallen en esthetisch verantwoord zijn. Dit gebeurt steeds in overleg en met goedkeuring van bouwheer en architect. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks geweigerd worden door bouwheer, architect of ingenieur. Aanpassingen worden pas uitgevoerd na schriftelijk akkoord van de koper en dit binnen een aanvaardbare termijn voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden. De uitvoeringstermijn van de werkzaamheden mag niet in het gedrang gebracht worden.

Voor deze gevraagde wijzigingen zal door de aannemer een offerte met netto- en marktconforme prijzen, exclusief btw opgemaakt worden.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden vanwege de uitvoeringswijze.

Supplementair tekenwerk en/of studies naar aanleiding van gevraagde wijzigingen wordt ook verrekend.

De bouwheer heeft het recht om de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur stabiliteit, de EPB-verslaggever, bevoegde overheden, nutsmaatschappijen, of omdat de bouwheer en architect menen dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke of privaatieve delen of het nut ervan verbeteren, of ingevolge het niet (tijdig) beschikbaar zijn van voorziene bouwmaterialen.

Voorziene budgetten worden in principe volledig besteed, worden niet terug betaald en zijn niet over te hevelen naar andere posten, tenzij dit expliciet schriftelijk door koper en bouwheer overeengekomen wordt.

Het is de koper niet toegelaten om vóór de voorlopige oplevering zelf of via derden werken uit te voeren op de werf. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer, dan dient dit tijdig gemeld vóór bestelling van de betreffende materialen en mag dit geen hinder opleveren voor de werfplanning. In voorkomend geval kan de koper maximaal 75% van het aangegeven budget kunnen recupereren, vanwege verlies winstderving, gedane kosten, .... Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste betalingsschijf. Dergelijke zaken kunnen enkel na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer uit het contract gehaald worden.

Indien de koper, zonder medeweten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, dan geldt dit als aanvaarding van de voorlopige oplevering

van zijn privaatieve deel. Elke vorm van ingebruikname geldt tevens als aanvaarding van de voorlopige oplevering, zowel van het privaatieve deel als de aangrenzende gemeenschappelijke delen.

In dit verkooplastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk omschreven. De koper verklaart dat de woongelegenheden verkocht werd met afwerking zoals beschreven in onderhavig lastenboek zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het verkooplastenboek genoteerd en ondertekend werd door bouwheer en koper.

## 1.7 ERELONEN

Erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator welke aangesteld zijn door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Voor bijkomende prestaties volgend uit wijzigingen op vraag van de koper, zullen deze extra uren door de respectievelijke personen als volgt gefactureerd worden:

- Architect: 91 euro, excl. btw
- Ingenieur stabiliteit: 98 euro, excl. btw
- PB-verslaggever: 81 euro, excl. btw

En dit met een minimum van 100 euro, excl. btw per prestatie.

## 1.8 NUTSVOORZIENINGEN

Noodzakelijke werfaansluitingen vallen ten laste van de bouwheer.

Bekabeling voor telefoon, data en TV worden tot in de privaatieve delen gebracht. Keuringen van alle voorziene nutsvoorzieningen en riolering zijn inbegrepen. Alle aankoppelings-, aansluitings- en plaatsingskosten zijn voorzien door de bouwheer. Indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, TV) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Het in dienst stellen gebeurt voor de oplevering omwille van de opstart en controle van de technische installaties. Vanaf dat moment komt het abonnement op naam van de koper en vallen de kosten ten laste van de koper.

Bijkomende onvoorzien werken verplicht opgelegd door de nutsmaatschappijen en/of overheden worden uitgevoerd en afzonderlijk gefactureerd.

## 1.9 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Volgens de wettelijke bepalingen is er door de verkoper een veiligheidscoördinator aangesteld. Hij voert zijn functie autonoom en onafhankelijk uit en volgt de werken mee op.

Na de voorlopige oplevering stelt hij een postinterventiedossier op en maakt dit over aan de koper en verkoper.

## 1.10 ENERGIEPRESTATIEBEREKENING

Volgens de wettelijke bepalingen is er door de verkoper een EPB-verslaggever aangesteld. Hij voert zijn functie autonoom en onafhankelijk uit.

Na de voorlopige oplevering zorgt hij voor de EPB-eindaangifte en stelt een EPB-certificaat op dat overgemaakt wordt aan koper en verkoper.

De EPB-eisen worden vastgesteld op basis van het jaar van de bouw aanvraag, zijnde 2023. Onderstaande eisen zijn van toepassing en worden behaald:

EPB-eisen 2023	
Thermische isolatie	S-peil: max. S28
	Max. U-waarden
Energieprestatie	E-peil: max. E30
Binnenklimaat	Min. ventilatievoorzieningen en beperken van risico op oververhitting
Hernieuwbare energie	Min. 25 kWh/m <sup>2</sup> .jaar
Installaties	Verwarming op lage temperatuur: de ontwerpvertrektemperatuur van het warmteafgiftesysteem mag max. 45°C bedragen. Deze temperatuur moet aangetoond kunnen worden d.m.v. een conforme dimensioneringsnota. <a href="#">(Dimensioneringsnota (huidig)   Vlaanderen.be)</a>

Binnendeuren worden onderaan verplicht met 1cm vloeropening voorzien.

Door EPB-verslaggever berekende oververhittingsfactoren tonen aan dat al de woongelegenheden goed scoren op vlak van zomercomfort.

Hernieuwbare energie wordt voorzien onder vorm van zonnepanelen met een individuele omvormer per woongelegenheden.



De verwarming en passieve koeling (minder energieverbruik dan bij actieve koeling of airconditioning) via vloerverwarming worden voorzien onder vorm van warmtepompen met gemeenschappelijke grondboringen en individuele binnenunits met individuele klimaatregeling per woongelegenheid. In de badkamers wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

Blowerdoortests zijn ten laste van de bouwheer.

Mogelijke subsidies voor investeringen op vlak van energiezuinig bouwen worden gerecupereerd door de bouwheer in ruil voor de nodige investeringen.

De aannemer en bouwheer zijn verantwoordelijk voor het opvolgen van de richtlijnen van de EPB-verslaggever. Ze zijn niet verantwoordelijk voor het uiteindelijke EPB-resultaat.

## 1.11 AKOESTISCH COMFORT

Aan akoestisch comfort is bijzondere aandacht besteed.

Voor de eisen met betrekking tot de lucht- en contactgeluidsisolatie halen we minstens klasse C overeenkomstig norm NBN S 01-400-1 (2023).

## 1.12 VERZEKERINGEN

De aannemer sluit een ABR polis af. Deze "alle bouwplaats risico" dekt alle partijen in het bouwproces.

Vanaf de voorlopige oplevering moeten de kopers zich laten verzekeren daar zij vanaf dan het risico dragen.

## 1.13 AANDACHTSPUNTEN

Krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale werking van het gebouw (droging, spanning, temperatuur, ...) zijn verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen, vallen aldus niet onder verantwoordelijkheid van bouwheer, aannemer, ingenieur en architect en dienen dus aanvaard te worden. Beton is onderhevig aan kruip en dit kan tot 5 jaar duren. Kruip is het licht doorbuigen en vervormen van balken, kolommen, platen en welingen uit beton. Om die reden zal de eerste schilderbeurt die binnen de eerste 5 jaar na optrekking van het gebouw valt, zeer dikwijls onderhevig zijn aan barst en scheurvorming.

Het uitvoeren van hoekaansluitingen tussen wanden en plafonds met overschilderbare elastoplastische voegen wordt ten zeerste aangeraden. Deze voegen worden uitgevoerd door de schilder en zijn niet inbegrepen in het pleisterwerk.

Door de hoogwaardige isolatiemethoden en de hoge winddichtheid kan het bouw-vocht moeilijk emigreren. Om het uitdrogen te bevorderen en op lange termijn condensatieproblemen te vermijden, is het erg belangrijk om permanent te ventileren en verwarmen.

## 1.14 NIET INBEGREPEN

- De verkooprechten op de grondaandelen, het ereloon van de notaris en de akte-kosten (met inbegrip van de bijdrage in de statuten), en de btw op de constructiewaarde. Alle vermelde eenheidsprijzen zijn exclusief btw.
- Belastingen en taksen geheven door de overheid of eender welke publieke instelling en dit vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- Alle kosten die voortvloeien uit nieuwe wetsbepalingen die nog niet in voege waren op moment van ondertekening van de compromis.
- Indien de koper opteert bepaalde technische installaties niet uit te voeren zal hij de keuring en kosten voor bijhorende aanvragen tot plaatsing en opening van meters op zich nemen.
- Alle schilder- en behangwerken, verlichtingsarmaturen (met uitzondering van de buitenverlichting), gordijnen of binnenzonweringen in de privatieve delen zijn niet inbegrepen.

## 1.15 WERFBEZICHTIGING

Toegang tot de bouwplaats is vanwege veiligheidsredenen ten strengste verboden, behalve mits schriftelijke toestemming van de verkoper of mits begeleiding door bouwheer, aannemer, architect of afgevaardigde van het verkoopkantoor en dit uitsluitend na afspraak en op eigen risico. Buiten de kantooruren, in het weekend en tijdens vakantiedagen is de werf niet toegankelijk. Bezoekers dienen zich te schikken naar het bouwplaatsreglement.

Het gebruik van een helm, veiligheidsschoenen en andere persoonlijke beschermingsmiddelen zijn verplicht en worden bepaald door de fase van de werf in uitvoering. Het bouwteam is niet verantwoordelijk voor ongevallen die zich kunnen voordoen tijdens een werfbezoek.

Na het beëindigen van de werken in zijn totaliteit wordt alle bouwafval en resterende losse materialen verwijderd van de werf.

Het is de verkoper toegestaan om reclame ten behoeve van de verkoop aan te brengen op de privaatieve en gemeenschappelijke delen tot de laatste woongelegenheden is verkocht.

## 1.16 MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

Handelswaarden vermeld in dit lastenboek zijn particuliere prijzen, exclusief btw, zoals in de door de bouwheer aan te duiden handelszaken te vinden zijn. Plaatsingskosten zijn in de vermelde waarden omvat, tenzij expliciet anders vermeld.

Alle afwerkingsmaterialen (keuken en badkamerinrichting, vloerafwerking, wandtegels, binnendeuren, trapbekleding) zijn te kiezen in de handelszaken voorgelegd door de bouwheer.

## 1.17 VARIA

De prijs is vast en zonder indexaanpassing, tenzij:

- uitvoeringstermijn fase afwerking door welbepaalde keuzes van de koper belangrijke vertraging zou oplopen
- in geval de werken door geval van overmacht belangrijke vertragingen oplopen (niet leverbaarheid van materialen, faillissement van onderaannemers, oorlog, natuurrampen, ...)

Alle werken worden uitgevoerd door ervaren en geregistreerde aannemers. De koper zal tijdig een lijst ontvangen van de onderaannemers die verantwoordelijk zijn voor de binnenafwerking, sanitaire toestellen en elektrische installatie met vermelding van de uiterste beslissingsdata.

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis na te komen. Dit houdt in dat de koper tijdig de nodige toonzaalbezoeken en besprekingen met de gecommuniceerde onderaannemers laat doorgaan. De koper is verplicht om binnen de 10 kalenderdagen te antwoorden op elk tot hem gericht verzoek van de bouwheer in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte entiteit. Bij uitblijven van antwoord binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat inzake keuze van materialen, kleuren enz.

Keuzes met betrekking tot het buitenschrijnwerk, de afwerking van de terrassen en overige aan het exterieur verbonden materialen, zijn niet vrij te kiezen met het oog op het bekomen van een mooi geheel van het project in zijn totaliteit.

## 1.18 OPLEVERING

Van zodra de werken voltooid zijn, vraagt de bouwheer schriftelijk de voorlopige oplevering aan. Binnen de 30 kalenderdagen gaat de architect samen met de aannemer en de koper over tot het onderzoek der werken. Bij aanvaarding van de werken maakt de architect een proces-verbaal van voorlopige aanvaarding op in 3-voud, waarin eventuele mogelijke tekortkomingen, gebreken of uitgestelde werken worden vermeld. Dit proces-verbaal wordt door de 3 partijen (aannemer/architect/koper) ondertekend. De sleutels worden overhandigd tijdens de voorlopige oplevering. De aannemer wordt op datum van voorlopige oplevering ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat zijn werk betreft.

Kleine onvolmaaktheden en beperkte, nog niet uitgevoerde, werken kunnen geen aanleiding geven tot weigering van de oplevering. De voorlopige oplevering kan enkel plaatsvinden na verrekening en betaling van alle betalingstermijnen en alle min- en meerwerken.

De tienjarige aansprakelijkheid van zowel aannemer als architect begint te lopen op datum van de voorlopige oplevering. In geval van laattijdige voorlopige oplevering vanwege redenen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer of architect, dan wordt het proces verbaal van voorlopige oplevering gedateerd op 30 dagen na de aanvraag tot oplevering.

Tussen voorlopige en definitieve oplevering worden zichtbaar geworden gebreken in de mate van het mogelijke hersteld. Indien de koper geen melding maakt van nieuwe gebreken, dan is de definitieve oplevering één jaar na de voorlopige oplevering stilzwijgend verworven.

## 2. BESCHRIJVING DER WERKEN

### 2.1 INRICHTING BOUWPLAATS

De aannemer staat in voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen. Alle bouwplaatsinrichtingen moeten voldoen aan de eisen van de vergunninghoudende maatschappijen, het ARAB en het AREI.

De aannemer vraagt de aansluitingen aan voor elektriciteit, water, TV en telefoon.



Voor de indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten wordt verwezen naar punt 1.8. van dit lastenboek.

Het gebouw wordt uitgezet door een landmeter, aangesteld door de aannemer. De aannemer stelt zich in verbinding met de bevoegde overheid voor het vaststellen van de bouwlijn en bouwniveaus en dit vóór de start van de werken.

De aannemer is er toe gehouden om voor de start van de werken een staat van bevinding van het aangrenzende openbaar domein over te maken aan de bevoegde gemeentelijke instanties. Bestaande wegen met inbegrip van fiets- en voetpaden dienen op afdoende wijze beschermd tegen mogelijke beschadiging. Voorkomende schade of herstelling van tijdelijke afbraak vallen ten laste van de aannemer.

De aannemer zorgt voor correcte tijdelijke afvoer van regenwater en opgepompt water. Hij voorziet alle nodige maatregelen op vlak van veiligheid zoals opgenomen in het veiligheids- en gezondheidsplan opgemaakt door de veiligheidscoördinator.

De aannemer staat in voor orde en netheid op de werf, tussentijds en op het einde van de werken. Vóór de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt de volledige werf opgeruimd. De verschillende afvalstoffen worden gesorteerd en gescheiden gestort, conform de geldende reglementeringen en worden afgevoerd naar officieel erkende stortplaatsen of verwerkingscentra.

## 2.2 AFBRAAKWERKEN

De voor- en linker zijgevel van het te verbouwen gedeelte van het dorps huis worden behouden en dienen gestut te worden door een gespecialiseerde firma.

Het overige deel van de dorpswoning en aanhorigheden worden gesloopt. Vrijgekomen materialen en puin worden afgevoerd naar een erkende stortplaats of worden gerecupereerd. Voorkomende asbesthoudende materialen worden deskundig verwijderd volgens vigerende regelgeving.

## 2.3 GRONDWERKEN

Het terrein wordt bouwrijp gemaakt.

Graven en aanvullen van bouwputten en sleuven die nodig zijn voor de uitvoering van de kelder en funderingen zoals voorzien op de plannen en volgens de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Funderingen worden aangezet op diepte zoals aangeduid op de stabiliteitsstudie en op vorstvrije en draagkrachtige grond. Hellingshoek uitgravingen worden door aannemer bepaald in functie van de grondsoort.

Zo nodig wordt de bouwput gestut of beschoeit in overleg met ingenieur stabiliteit en overeenkomstig de richtlijnen van het ARAB.

De aannemer kiest voor uitvoeringswijze waarbij stevigheid van belendende gebouwen, wegenissen, rioleringen, nutsleidingen, ... niet in het gedrang komt. Schade aan derden ten gevolge van onzorgvuldige uitvoering kunnen niet op de koper verhaald worden.

Het terrein wordt geëgaliseerd, rekening houdend met de buitenaanleg en er wordt een bovengrondse infiltratiekom uitgegraven overeenkomstig de hemelwaterverordening 2023. Afgegraven teelaarde wordt gebruikt om terug aan te vullen bij de tuinaanleg.

Zoden, overtollige teelaarde en uitgegraven grond worden tijdelijk ter plaatse opgeslagen en daarna afgevoerd conform Vlarema. De aannemer is verantwoordelijk voor de volledige projectopvolging (organisatorisch en administratief) in het kader van de grondverzetsregeling. De kwaliteit van de afgegraven grond is bepaald in het Technisch Verslag Grondverzet. Het verwijderen van voorkomende massieven of fysische scheiding van steenachtige materialen is inbegrepen.

## 2.4 GRONDWATERVERLAGING

Om de bouwput droog te houden wordt een bronbemaling toegepast. De aannemer volgt de richtlijnen zoals opgenomen in de omgevingsvergunning (OMV\_202307676).

De aannemer zorgt er voor dat de verlaging van de grondwaterstand maximaal in tijd beperkt blijft en dat schade aan aanpalende gebouwen en beplantingen vermeden of tot het aanvaardbare beperkt wordt. Voorkomende schade aan derden wordt door de aannemer vergoed en kunnen niet ten laste gelegd worden van de koper.

## 2.5 AANVULLINGSWERKEN

De ruimte rond de kelderwanden en kruipruimten wordt aangevuld met grond afkomstig van de uitgravingen. De aanvullingen worden uitgevoerd in lagen van 20cm en

mechanisch verdicht. In zones die later verhard worden gaat de voorkeur uit naar aanvulling met gestabiliseerd zand. In zones die bebouwd worden (rond liftputten, onder aangrenzende vloerplaten op volle grond of kruipkelder), is aanvulling van bouwput en sleuven met gestabiliseerd zand verplicht.

Onder funderingsplaten op volle grond wordt er aangevuld met verdicht breekzand.

In zwakke zones of te diep uitgegraven zones wordt in overleg met ingenieur stabiliteit aangevuld met gestabiliseerd zand. Samenstelling gestabiliseerd zand: minimum 100 kg portlandcement (CEM I 32,5) per m<sup>3</sup> vochtig grof zand.

## 2.6 AARDINGSLUS

Overeenkomstig het Algemeen Reglement op Elektrische installaties van 01.10.1981, wordt onder de kelder een aardingsgeleider geplaatst bestaande uit een koperen draad met doorsnede 35mm<sup>2</sup> (weerstand 10 ohm). De geleider wordt ter hoogte van de buitenmuren van de kelder gelegd en afgedekt zodat er geen contact met het funderingsbeton bestaat. Op de plaats waar de meters geplaatst worden, worden beide uiteinden tot ca. 2m boven de afgewerkte keldervloer omhoog geploid.

## 2.7 FUNDERINGEN

Er werd een grondsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. De ingenieur belast met de stabiliteitsstudie heeft rekening houdend met deze sonderingsresultaten, de funderingen bepaald. De funderingen worden uitgevoerd zoals weergegeven op de stabiliteitsplannen.

Onder alle funderingen, funderingsplaten wordt een vochtwerende laag uit waterdichte (visqueen)polyethyleenfolie, dikte min. 0,2mm en overlap minimum 30 cm geplaatst.

## 2.8 KELDER

Uitvoering van een betonnen kelder volgens opgave van de ingenieur stabiliteit. De betonwanden van de kelder worden glad bekist en blijven onbehandeld. De kelder en liftputten worden zodanig afgewerkt ten einde een degelijke waterdichting te bekomen.

## 2.9 NUTSVOORZIENGEN

Plaatsing van wachtbuizen uit glad PVC met trekdraad volgens de aanduidingen en voorschriften van de diverse distributiemaatschappijen tot aan de 2 separate meterlokalen (tellerlokaal elektriciteit /tellerlokaal water). Eandis-gekeurde energiesteen voor de doorvoer van de verschillende nutsvoorzieningen en overige doorvoeren (binnenbrengen leidingen grondboring, rioleringsbuizen, etc.) worden waterdicht ingewerkt in de kelderwanden.

Het graven van werkputten ten behoeve van de aansluitingen is inbegrepen.

## 2.10 HOOGSPANNINGSCABINE

Om te voorzien in de noodzakelijke vermogens rekening houdend met huidige en toekomstige behoeftes is in overleg met Fluvius een distributiecabine in het ontwerp geïntegreerd. Alle ondergrondse parkeerplaatsen kunnen door deze investering in de toekomst uitgerust worden met een laadpunt voor elektrische wagens. De transfo heeft een maximaal vermogen van 630 kVA. De cabine met klasse BB 05 wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van Fluvius.

## 2.11 NATUURLIJKE VERLUCHTING KELDER

Natuurlijke verluchting kelder wordt gerealiseerd met voldoende T-vormige verluchtungskokers uit PVC, waterdicht in te werken in de kelderwanden. Onder de T-stukken zitten draineringsmassieven. Bovenzijde van de T-stukken worden netjes afgedekt en op hoogte gebracht van de buitenaanleg.

## 2.12 RIOLERINGEN EN AANSLUITINGEN

Het rioleringsstelsel wordt aangelegd conform de gemeentelijke bepalingen.

Alle onderdelen van het stelsel, buizen, hulpstukken, controleputjes en sifonputten bestaan uit bij elkaar horende kunststofelementen die door middel van moffen en O-ringen waterdicht op elkaar aangesloten worden. Alle buizen en hulpstukken dragen het herkomst-attest BENOR. Ze worden uitgevoerd in PVC, sterktereeks SN4, conform NBN EN 1329 en in 2 kleuren (roodbruin voor afvalwater en grijs voor regenwater).



In de kelder worden de leidingen opgehangen in beugels. In volle grond worden ze aangebracht op een bedding en aangevuld met gestabiliseerd zand.

Onder de keldervloer wordt een pompput geplaatst voor het oppompen van regenwater verzameld in kloksifons en afvoergeul uit polyesterbeton waterdicht geïntegreerd in de keldervloer.

Septische putten worden voorzien overeenkomstig de geldende gemeentelijke verordening. De aannemer plaatst 3 betonnen septische putten (2 van 7500 liter en 1 van 3000 liter), type naar keuze aannemer, plaatsing volgens richtlijnen van de fabrikant.

De controle-, sifonputten en septische putten worden afgewerkt met geurdichte deksels uit composietmateriaal en worden netjes op niveau ingewerkt in de buitenaanleg. Putten en putdeksels hebben een belastingsklasse aangepast aan hun positie op het terrein en dit zoals beschreven in de Europese norm EN 1433). Onder de brandweerweg worden geen putten geplaatst.

Het centrale binnenerf wordt tegen wateroverlast beschermd door het plaatsen van een drainagebuis, omringd met een vezelfilter en als bodem een drainagekoffer. Opvang van regenwater gebeurt in kelder onder fietsenstalling 2 en heeft inhoud van ca. 100 m<sup>3</sup>. Toegangsdeksel wordt netjes in de verharding ingewerkt. Voor de recuperatie van regenwater wordt een Socarex darm met diameter 32mm als aanzuigleiding geplaatst van in het reservoir tot in de kelder, waar het regenwater verder voor hergebruik verdeeld wordt.

Vóór het regenwaterreservoir worden 2 Inline filters geplaatst, aangepast aan de aangesloten dakoppervlakte. Deze filters moeten regelmatig onderhouden te worden ten einde voldoende regenwater voor recuperatie te kunnen opvangen. Dit onderhoud is voorzien in de gemeenschappelijke kosten.

De overloop van het regenwaterreservoir wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening. Inhoud wordt door aannemer bepaald volgens richtlijnen hemelwaterverordening 2023 rekening houdend met het geschatte verbruik. De infiltratiekom wordt in het groen aangelegd en wordt tijdig onderhouden. Dit onderhoud is voorzien in de gemeenschappelijke kosten.

Nodige terugslagkleppen vermijden bevuilding van het regenwater in infiltratiekom en regenwaterput. Kosten voor aansluiting op de riolering vallen ten laste van de bouwheer.

## 2.13 GEWAPEND BETON EN WAPENINGSSTAAL

Volgens berekening door ingenieur stabiliteit.

Afdek kelder wordt deels uitgevoerd met breedvloerplaten en deels met welfsels met gladde onderzijde; afdek gelijkvloers en verdiepingen met breedvloerplaten. Afmetingen en specificaties worden bepaald door de leverancier conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

Trappen op kelderniveau worden geprefabriceerd. Overige trappen worden ter plaatse gestort en nadien afgewerkt.

Beton in zicht:

- Ondergrondse verdieping: glad bekist;
- Gelijkvloers en verdiepingen: bekisting met geschaafde houten planken. Dit beton met houtnerfmotief is van toepassing op:
  - o de wanden tussen de trappen in de traphallen;
  - o afdek gelijkvloers traphallen
  - o terrassen eerste verdieping (aan bovenzijde afgewerkt met tegels in betonlook)

Om koude bruggen te vermijden worden de nodige isolerende wapeningsystemen voorzien (Isotec of gelijkwaardig).

De kleur van zichtbaar blijvend bovengronds beton wordt bepaald door bouwheer in samenspraak met architect.

De keldervloer wordt gepolierd. Dit gebeurt onmiddellijk na het storten van de betonnen funderingsplaat in de ruwbouwfase, waardoor er zich een cementsluier kan afzetten op de vloer. Afzetting van cement- en betonresten en andere druipsporen op de kelderwanden, de gepolierde keldervloer en het zichtmetselwerk uit betonblokken is onvermijdelijk, en kan dus niet ingeroepen worden als aan te passen gebrek.

## 2.14 STALEN BALKEN EN KOLOMMEN

Gestandaardiseerde stalen walsprofielen of kokerprofielen volgens berekening door ingenieur stabiliteit.

Zichtbaar blijvend metaal binnen wordt brandwerend afgewerkt volgens richtlijnen brandweer. Dit is van toepassing in de ondergrondse bouwlaag.

Ronde stalen kokers worden volgestort met beton en zijn als volgt afgewerkt:

- thermisch verzinkt in fietsenstallingen
- aan hoekramen woongelegenheden: voorzien om te worden gelakt door schilder (niet inbegrepen).

## 2.15 BINNENMUREN

Binnenmuren in de kelder worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken en worden meegaand gevoegd. Voorkomende witte uitbloeiingen ten gevolge van blootstelling aan weersinvloeden zijn onvermijdelijk, en kunnen dus niet als te herstellen gebrek beschouwd worden.

Niet-zichtbaar ondergronds metselwerk wordt opgetrokken in betonblokken. Gemetste muren in aanraking met grond, worden aan de buitenzijde afgewerkt met een cementering, waar de nodige waterafstotende producten aan toegevoegd werden en 2 lagen met bitumen geactiveerd vernis.

Liftkokers worden uitgevoerd in volle betonblokken dikte 19cm.

Alle muurvoeten boven de kelder worden geïsoleerd met isolerende kimblokken (gehydrofobeerd cellenbeton klasse C4/500 en thermoblock Marmox MT R2 nano/100 of gelijkwaardig ter hoogte van de zwaarder belaste delen zoals aangegeven op de stabiliteitsstudie). Op de verdiepingen worden enkel de buitenspouwbladen aangezet met isolerend metselwerk (cellenbeton klasse C4/500).

Bovengronds metselwerk wordt als volgt uitgevoerd:

- alle scheidingsmuren: zware volle betonblokken ter verbetering van het luchtgeluid.
- overige dragende muren: gelijmd snelbouwmetselwerk met verbeterde akoestische eigenschappen
- niet-dragende muren: gewapend snelbouwmetselwerk met opgespoten voeg bovenaan

Het metselwerk met verhoogde druksterkte, zoals aangeduid op de stabiliteitsstudie, heeft een minimum druksterkte van 15N/mm<sup>2</sup> en wordt verwerkt met mortel met druksterkteklasse M12.

Boven de funderings- en keldermuren wordt tot tegen het binnenspouwblad een ononderbroken waterkering geplaatst door het aanbrengen van een flexibele, scheur overbruggende, elastische en vorstbestendige waterdichte laag.

Op het gelijkvloers worden in alle binnenmuren net boven de vloerpas een vochtkering geplaatst.

Metselwerk aan dakranden platte daken, schoorsteendoorgangen, rand spitsgevels, aanzet gevelmetselwerk boven daken, ... wordt uitgevoerd in isolerend metselwerk (cellenbeton klasse C3/450).

## 2.16 SPOUWMUREN

Het binnen – en buitenspouwblad worden onderling verbonden met spouwhaken uit roestvrijstaal, diameter 4mm; minimum 6 per m<sup>2</sup>. Type aangepast aan het type metselwerk en breedte van de spouw. Ze worden zodanig geplaatst dat het ingedrongen water naar buiten wordt afgeleid.

Onderaan het gevelmetselwerk en boven ramen en openingen wordt water in de spouw via een degelijke vochtkering door open stootvoegen (minimum om de 60cm) naar buiten afgevoerd.

Spouwbreedte wordt aangepast aan merk en type spouwisolatie plus de afmetingen van de gevelsteen. Restspouw bedraagt bij voorkeur 3cm en mag nergens minder dan 1cm bedragen.

## 2.17 GEVELMETSSELWERK

Het gevelmetselwerk wordt traditioneel gemetst in zacht wildverband met een recuperatiesteen of gelijkwaardig, gecombineerd met een karaktervolle handvormsteen in lichte kleur en afgewerkt met een geborstelde platvolle voeg. De keuze van de gevelsteen en de kleur van de voegen wordt bepaald door architect in samenspraak met bouwheer.

Het gevelmetselwerk wordt verfraaid met detailleringen die verwijzen naar de geveldetailering van het dorpshuis.

De te behouden gevels van het dorpshuis worden vakkundig gereinigd, gerestaureerd en beschermd met een doorzichtige hydrofuge.

Boven raam- en deuropening wordt het gevelmetselwerk opgevangen door niet- zichtbare L-vormige verzinkt stalen lateien/regelbare consoles voorzien van thermische onderbrekingsplaatjes en ophangbeugels uit RVS, en dit na studie door fabrikant (Scaldex of gelijkwaardig).



## 2.18 ELASTISCHE VOEGEN/PLASTISCHE VOEGMORTEL

Volgende voegen worden als elastoplastische voeg afgewerkt in een kleur passend bij het gevelmetselwerk en buitenschrijnwerk:

- Aansluiting tussen gevelmetselwerk en buitenschrijnwerk;
- Zettingsvoegen en andere onderbrekingen in het metselwerk;
- Aansluiting tussen beton en zichtbaar blijvend metselwerk uit betonblokken;
- Voegen dorpels en plinten uit blauwe hardsteen worden afgewerkt met een plastische voegmortel in tint passend bij de blauwe steen.

## 2.19 GEVELBEKLEDING ZINK

De gevel wordt geaccentueerd door enkele aantrekkelijke uitspringende dak-uitbouwen en dakoversteken afgewerkt met Quartz-zink en staande naad.

## 2.20 VLAKKE GEVELBEKLEDING

Liftekokers worden bovendaks afgewerkt met vlakke vezelcementplaten in kleur en oppervlakteaspect in harmonie met de overige gevelmaterialen

## 2.21 GEVELBEKLEDING HOUT

- De gekozen houtsoort vertoont een toereikende natuurlijke duurzaamheid (klasse I of II). Voor alle houttoepassingen in het volledige project wordt gebruik gemaakt van dezelfde houtsoort zodat een uniform geheel ontstaat.
- Om kromtrekken te vermijden worden planchetten met dikte van minimum 20mm voorzien.
- Het huisvuillokaal wordt afgewerkt met gesloten voeg en planchetbreedte van ca. 66mm; In deze gevelbekleding wordt een door de brandweer opgelegde ventilatieopening met netto-doorlaat van 5 m<sup>2</sup> geïntegreerd. De toegangsdeur van het huisvuillokaal wordt voorzien als een volledig geïntegreerde buitendeur met doorlopend gevelbekledingspatroon.
- Fietsenstalling 2 wordt met dezelfde gevelbekleding afgewerkt maar met brede open voegen (minimum 30% van de gevel als open voeg).
- De zijkant van de dakkappen wordt afgewerkt met planchetbreedte van ca. 120mm.
- Alle hoger vernoemde houten bekledingen worden verticaal geplaatst.

- Plafonds van inpandige terrassen op de verdiepingen worden in dezelfde houtsoort afgewerkt met planchetbreedte ca. 80mm en gesloten voeg. Rondom deze plafonds wordt een open voeg van ca. 10mm vrij gelaten voor ventilatie van het plafond.

## 2.22 NATUURSTEEN

Belgische blauwe hardsteen met ATG-attest; grijs-geschuurd, categorie normaal gebouw volgens TV 220:

- Raam- en deurdorpels volgens richtlijnen onderaannemer buitenschrijnwerk; voorzien van druipgroef en wateropstanden;
- Deuromkadering inkomdeur traphal 2 en vernieuwen deuromkadering voorgevel dorpshuis;
- Dorpels aan schuiframen worden 5cm verzonken (bovenzijde vast raamprofiel komt zo gelijk te liggen met de afgewerkte vloer);
- Enkele raamomkaderingen, lateien en elementen uit blauwe hardsteen geven het geheel zijn bijzondere uitstraling;
- Dekstenen gemetste borstweringen met voorvlak gelijk met het parement. Tussen deksteen en gevelmetselwerk wordt een dunne krul uit Quartz-zink geplaatst (regenwater afleiden van de gevel en esthetische meerwaarde);
- Dorpels en dekstenen worden licht afwaterend geplaatst.

## 2.23 ISOLATIE

### *Thermisch*

Alle isolatiematerialen zijn minstens geplaatst volgens de EPB-eisen van bouw-aanvraagjaar 2023 en zijn mee bepaald door de EPB-verslaggever.

De verschillende onderdelen worden als volgt geïsoleerd volgens de richtlijnen van de fabrikant:

- keldervloer traphallen en buitenwanden ondergrondse traphallen: 10cm vochtbestendige isolatie (XPS)
- scheidingswanden tussen kelder en traphallen: 8cm PUR of PIR.
- gevels: 12cm PUR of PIR
- gevels van dakkappen en dakuitbouwen: 20cm minerale wol tussen houten structuur
- hellende daken: 22cm minerale wol tussen de dakspanten
- platte daken: 14cm PUR of PIR
- vloeren: zie 2.30

### **Thermisch en akoestisch**

De spouw van woning scheidende wanden wordt gevuld met 8cm minerale wol (Rockwool Rockfit Mono of gelijkwaardig) om niet alleen thermisch maar ook akoestisch te isoleren.

Alle aangewende isolaties beschikken over een Technische Goedkeuring (ATG) voor de betreffende toepassing.

## **2.25 DAKWERKEN**

Hellende daken worden afgedekt met kwalitatieve keramische dakpannen, met een uitstraling passend bij het klassevolle en landelijke karakter van de gevels: Wienerberger stormpan 44 Oud Latem blauw gesmoord en rood of gelijkwaardig.

Alle regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in geprepatineerd zink in dezelfde kleur als de zinken gevelbekleding.

Op de hellingschape van platte daken en ondergronds gedeelte kelder wordt een damp scherm klasse E3 geplaatst. Na isolatie worden deze waterdicht afgewerkt met kwalitatieve dakdichtingsmaterialen (2 lagige bituminieuze dichting of EPDM). Tussen de tegel dragers en de dakdichting wordt een daartoe geschikte beschermlaag geplaatst. Platte daken, zichtbaar vanuit de aangrenzende woongelegenheden krijgen een extensief groendak. Onderhoud groendaken is voorzien in de gemeenschap.

Traphallen zijn volgens de geldende brandveiligheidsnormen uitgerust met rook- en warmteafvoer (via koepel of daartoe geschikt dakvlakvenster).

Slabben en loketten worden uitgevoerd in zink, dakranden met een elegante zinken krul in dezelfde kleur als de regenwaterafvoeren.

## **2.26 BUITENSCHRIJNWERK**

Gevelsluitingen worden uitgevoerd volgens de EPB-normen en zijn uitgerust met goed isolerende dubbele beglazing (U-waarde 1.0W/m<sup>2</sup>K). Om oververhitting tegen te gaan heeft de beglazing een aangepaste zonnetoetredingsfactor. Ramen en deuren met doorloop- en doorvalrisico worden voorzien van gelaagd glas conform norm NBN S23-002.

Glaslatten zitten aan binnenzijde van de ramen/deuren. Inbraakwerendheid klasse RC2 (NEN 5096 & ENV 1627). Veiligheids cilinders en sleutelplan zijn voorzien.

Het buitenschrijnwerk wordt overeenkomstig de gevelplannen worden uitgevoerd in aluminium, kleur zwart (stijl en oppervlaktestructuur aangepast aan de vooropgestelde karaktervolle landelijke architectuur). Keuze door bouwheer in samenspraak met architect.

De sierluiken worden uitgevoerd in een houtsoort met goede natuurlijke duurzaamheid (klasse I of II). Voor alle houttoepassingen in het volledige project wordt gebruik gemaakt van dezelfde houtsoort en behandeling zodat een uniform geheel ontstaat.

Buitenschrijnwerk in de te behouden gevels van het dorps huis wordt tevens uitgevoerd in hout, maar dan wit gelakt en krijgt vormgeving die oorspronkelijk schrijnwerk benaderd (voorwaarde dienst erfgoed).

De sectionaalpoort die toegang geeft tot ondergrondse parking wordt voorzien van een motor. De poort wordt uitgevoerd in aluminium met houtlook. Bij voorlopige oplevering van de gemene delen wordt er één afstandsbediening per gekochte parkeerplaats afgeleverd.

Ramen tot vloerniveau worden waar nodig beveiligd door balustrades conform norm NBN B 03- 004, enerzijds in veiligheidsglas en anderzijds in verzinkt en gemoffelde balustrades (kleur en patroon cfr. balustrades terrassen)

Toegangsdeuren traphallen worden voorzien van een deurpomp, elektrische bediening vanuit de privatieve delen, 3-puntsluiting, hang- en sluitwerk in roestvrij staal en een gebruiksvriendelijke deurtrekker passend bij het geheel. Bij voorlopige oplevering worden 3 sleutels per woongelegenheden overhandigd.

Vliegenramen zijn niet voorzien. Deze zijn tegen meerprijs leverbaar (te bespreken tijdens toonzaalbezoek).

## **2.27 SCREENS EN ROLLUIKEN**

Zuidelijk en Westelijk georiënteerde ramen worden voorzien van screens in de leefruimten en rolluiken in de slaapkamers/badkamers, uitgezonderd ramen met kleine afmetingen.

Voor zover de werken nog niet te ver gevorderd zijn en het nog technisch mogelijk is, kunnen extra rolluiken of screens tegen meerprijs aangeboden worden. Opbouwrolluiken zijn niet toegelaten vanwege de esthetiek van de gevels.



## 2.28 BORSTWERINGEN AAN TERRASSEN/TRAPPEN

Terrassen worden beveiligd door verzinkt en gemoffelde balustrades conform norm NBN B 03-004. Alle stalen borstweringen worden in dezelfde kleur en vormgeving naar keuze bouwheer volgens advies architect uitgevoerd.

Handgrepen en borstweringen aan de bordessen van de binnentrappen in de gemeenschappelijke traphallen, worden eveneens binnen hetzelfde thema ontworpen.

## 2.29 BRIEVENBUSSEN

Een meervoudig brievenbusgeheel met verwisselbare naamplaatjes wordt op een goed bereikbare plaats geïnstalleerd volgens de vereisten van de post. Afmetingen zijn aangepast aan leveringen A4-formaat. Kleur en vormgeving worden bepaald door bouwheer in samenspraak met architect.

Bij de voorlopige oplevering worden 2 sleutels per woonegelegenheid overhandigd.

## 2.30 VLOERISOLATIE EN DEKVLOEREN

Na het plaatsen van de technische leidingen worden alle bovengrondse vloerplaten gereinigd en voorzien van thermische isolatie volgens de geldende EPB-normen in combinatie met hoogwaardige akoestische isolatie ter reductie van verspreiding van contactgeluid. De aannemer plaatst nodige randisolatie zodat de dekvloer als volledig zwevend kan beschouwd worden. Verdiepingsvloeren traphallen worden niet thermisch geïsoleerd.

Na het aanbrengen van de isolatie wordt een geschikte compatibele scheidingsfolie geplaatst en worden de vloerverwarmingsbuizen volgens berekening van onderaannemer geothermie geplaatst en getest op waterdichtheid.

Als laatste wordt een gewapende dekvloer geplaatst met voldoende dekking (50mm) en voorzien van de nodige uitzet- en dilatatievoegen. Legschema met aanduiding van deze voegen wordt voorafgaandelijk nagekeken door de architect.

De uitvoering van de vloerisolatie en de dekvloer gebeurt door een gespecialiseerde firma. De cementchape wordt aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan aangepast worden aan de gekozen vloerafwerking door de kopers, mits deze keuze tijdig gemaakt wordt.

## 2.31 PLEISTERWERKEN

Pleisterwerken worden uitgevoerd met een gebruiksklare voorgemengde fabriekspleisters volgens TV 201, bestaande uit gips, anhydriet en de nodige chemische additieven voor optimale verwerking en hechting. Minimale verwerkingsdikte 5mm.

Alle wanden en plafonds worden glad afgewerkt in één laag en zijn, behoudens schuur- en plamuurwerk, schilderklaar. Afwerkingsgraad volgens TV 199 § 4.3.3: normaal. Alvorens de schilderwerken door de koper of door derden aangesteld door de koper kunnen starten, dient erop toegezien te worden dat de vereiste droogtijden gerespecteerd worden. Kleine scheurvorming door zetting en droging dienen zijn eigen aan het bouwproces en aanvaardbaar.

Wanden voorzien om te worden betegeld, worden ruw afgewerkt met een waterbestendige cementpleister.

Te bepleisteren buitenhoeken worden verstevigd met aluminium hoekprofielen. Ter hoogte van overgang tussen verschillende materialen worden verstevigingsnetten ingewerkt, met een dekking van minimum 3mm.

De kelder verdieping en zichtbeton worden niet bepleisterd.

Technische kokers die niet gemetst zijn, worden afgewerkt met gipskarton en dienen brandweerstand REI30 te halen.

Spoelbakken wc's worden afgekast met een bepleisterbare en betegelbare bouwplaat. Afwerkingswijze kan bepaald worden door de koper, voor zover dit tijdig gebeurt.

Te betegelen badranden en -fronten kunnen mits meerprijs na keuze van het bad door de klant uitgevoerd worden met betegelbare bouwplaat.

## 2.32 VLOERTEGELS

De tegels worden volgens regels van goed vakmanschap gelijmd op een droge dekvloer.

In de gemeenschappelijke traphallen zijn eerste keus keramische tegels, natuursteen of marmermozaïek voorzien. Vloer- en trapbekleding worden gekozen door bouwheer in samenspraak met architect en worden qua kleur en uitzicht op elkaar afgestemd. De 4 traphallen worden op dezelfde manier afgewerkt.

In de privatieve delen zijn overal vloertegels voorzien, door de koper te kiezen uit een zeer breed gamma in de toonzaal aan te duiden door de verkoper. Particuliere aankoop prijs bedraagt 40 euro per m<sup>2</sup> exclusief btw. Plaatsing gebeurt door de verkoper en is inbegrepen, rekening houdend met een standaard gerectificeerde tegel van 60cm op 60cm in gewoon recht verband en een voeg van 3mm. De voorziene waarde is een minimumwaarde die moet besteed worden. Verrekeningen bij keuze van duurdere tegels of bij vervangen van vloertegels door samengesteld parket, worden berekend volgens de benodigde hoeveelheden, met inbegrip van snijverliezen.

Onder bad- en douche worden geen tegels geplaatst. Betegelde inloopdouches zijn niet voorzien en worden niet toegelaten vanwege hoog risico op lekken.

Tegels worden ingevoegd met een standaard gebruiksklare voegmortel in grijze kleur. Uitzetvoegen worden gekit in een passende kleur (deze kleur kan afwijken van de kleur van de cementvoegen). Andere kleuren of speciale producten kunnen aanleiding geven tot verrekeningen en worden gekozen binnen het gamma van OMNICOL.

Afwijkende maten en vormen, gebrek aan maatvastheid, andere legpatronen, bredere voegen, parketimitatietegels, noodzaak tot gebruik van levelingssystemen of S2-lijmen (flexibele lijmen)... kunnen aanleiding geven tot toepassen van een verrekening.

Dakterrasvloeren worden uitgevoerd met betonlooktegels op tegel dragers en met open voeg wat vlotte afwatering verzekert en los vriezen vermijdt. Keuze door bouwheer in samenspraak met architect, uniform voor het volledige project, in een neutrale kleur.

De vloer van fietsstalling 2 en het huisvuilokaal wordt afgewerkt met een budgetvriendelijke betontegel of betonlook tegel, formaat 60x60.

Overzicht voorziene hoeveelheden wandtegels, nis in douche, afmetingen douchebak en vloertegels plus plinten:

	enkel douche	bad en douche	wandtegels m <sup>2</sup>	betegelde nis douche LxBxH				vlakke douchebak uit mineraalmarmer					vloertegels m <sup>2</sup>	kernische plinten 1m	plinten MDF, wit 1m
				30x10x25	70x10x25	80x10x25	90x10x25	90x130	90x150	90x160	90x170	90x180			
appartement 1	1		8		1				1				63	16	35
appartement 2		1	17			1					1		102	19	80
appartement 3		1	19			1						1	103	23	78
appartement 4	1		12				1		1				96	19	73
appartement 5		1	21				1		1				117	24	82
appartement 6		1	14				1	1					105	21	74
appartement 7	1		11				1		1				65	17	35
appartement 8	1		7	1				1					61	15	38
appartement 9		1	17			1					1		117	19	107
appartement 10		1	19			1						1	103	22	81
appartement 11	1		12				1		1				96	19	73
appartement 12		1	21				1		1				117	24	82
appartement 13		1	14				1	1					105	21	76
appartement 14		1	19				1					1	142	36	102
appartement 15	1	1	30				2		1	1			125	23	100
appartement 16		1	11				1	1					109	33	60
appartement 17	1		10				1	1					91	30	73
appartement 18		1	15				1		1				111	21	92

## 2.33 ANDERE VLOERAFWERKING

In geval de koper voorkeur heeft voor een vloerbekleding uit vinyl, laminaat, samengesteld parket of massief parket, dan kan dit op vraag van en aangepast aan de wensen van de koper bekeken worden in de toonzaal aangeduid door de verkoper. De verkoper zal dan specifiek hiervoor offerte opmaken. De opleveringstermijn kan mogelijk opschuiven door langere droogtijd van de dekvloer bij toepassing van massief parket.

## 2.34 PLINTEN

In de gemeenschappelijke traphallen zijn stenen plinten voorzien, passend bij de door architect en bouwheer gekozen vloer afwerking.

In de privatieve delen worden stenen plinten geplaatst in alle badkamers en bergingen. In de overige lokalen zijn rechte schilderplinten uit MDF voorzien.



Hoeken worden in verstek gezaagd. De schilderplinten zijn 68mm hoog en voorzien van een witte grondlaag (verder af te werken door de schilder; aan te stellen door de koper na voorlopige oplevering). De stenen plinten horen bij de vloertegels (zie artikel 2.32). Voegen van de keramische tegels en bijhorende plinten worden waar mogelijk op elkaar afgestemd en worden uitgevoerd in standaard grijs overeenkomstig de voegen van de keramische tegels.

De voeg tussen de plint en de stenen vloerbekleding wordt afgewerkt met een discrete elastoplastische kit in standaard kleur.

De particuliere aankoopprijs bedraagt 12 euro per lopende meter exclusief btw voor de stenen plinten en 10 euro per lopende meter exclusief btw voor de MDF-plinten. De plaatsing gebeurt door de verkoper en is inbegrepen, rekening houdend met een gerectificeerde plint hoogte 70mm horend bij de tegels voorzien onder 2.32).

De voorziene waarden zijn minimumwaarden die moeten besteed worden. Verrekeningen bij keuze van duurdere plinten, andere voegkleur, andere formaten of bij vervangen van MDF-plinten door stenen plinten, worden berekend volgens de benodigde hoeveelheden, met inbegrip van snijverliezen.

## 2.35 WANDTEGELS

In de keukens zijn standaard geen wandtegels voorzien.

In de douche wordt over volledige wandhoogte afgewerkt met tegels, aan het bad eveneens over volledige wandhoogte, uitgaande van een vrijstaand bad en dit over de volledige breedte van de wand waartegen het bad komt te staan. De voorzijde en bovenzijde van de inbouwspoelbak van het toilet worden standaard betegeld tot 120cm.

De tegels kunnen gekozen worden door de koper uit een ruim gamma in de toonzaal aan te duiden door de verkoper. Particuliere aankoopprijs bedraagt 30 euro per m<sup>2</sup> exclusief btw. De plaatsing gebeurt door de verkoper en is inbegrepen, rekening houdend met gewoon recht verband, standaard wit inwassen en formaat van 20x20cm tot en met 30x40cm en dikte maximaal 15mm. Kleinere of grotere formaten, speciale plaatsingspatronen, dikkere tegels, andere voegkleuren, plaatsing met levelling systeem,... kunnen aanleiding geven tot verrekening. De voorziene waarde is een minimumwaarde die moet besteed worden.

Verrekeningen bij keuze van duurdere tegels, bij afwerken badranden of bij toepassing van gewijzigde afgewerkte oppervlaktes, worden berekend volgens de benodigde hoeveelheden, met inbegrip van snijverliezen.

Voorkomende hoekprofielen worden verrekend overeenkomstig het in de door de verkoper aangeduide toonzaal door de koper gekozen type.

Ter hoogte van de douchewanden wordt achter de wandtegels een waterdichte doek geplaatst, vertrekkend van op de rand van de douchebak. Er worden minimalistische, volledig vlakke mineraalmarmere douchebakken geplaatst. Met vloer betegelde inloofdouches worden niet toegelaten vanwege het risico op lekken.

Voegen van wand- en vloertegels lopen niet door. Voegen vloer lopen wel door in de verschillende privatieve lokalen.

## 2.36 RAAMTABLETTEN

Raamtabletten uit kwartscomposietmateriaal worden voorzien in een neutrale kleur aangepast aan de kleur van de ramen. De keuze gebeurt door de bouwheer in samenspraak met de architect.

Afwijkingen kunnen op vraag van de koper besproken en verrekend worden, mits dit past binnen het vooropgestelde kleurenpalet. De tabletten worden voorzien met een dikte van ca. 20mm, minimaal uitstekend en ingewerkt.

## 2.37 BINNENDEUREN

Binnendeuren worden door de koper gekozen in de toonzaal aan te duiden door de verkoper. In de toonzaal worden de kopers met het nodige advies bijgestaan zodat ze weloverwogen keuze kunnen maken, passend bij het volledige interieur van hun woning.

Binnendeuren, keukens, samengesteld parket en trapafwerking (enkel voor het duplexappartement van toepassing) worden daarom in dezelfde toonzaal aangeboden.

In deze toonzaal wordt onder begeleiding een moodboard samengesteld. Binnendeuren en omlijstingen zijn standaard voorzien in vlakke wit gelakte deuren, type EBC Morning White (kleur wit komt ongeveer overeen met RAL 9010 mat):

- deze EBC-lakdeuren hebben een goede krasvastheid, zijn milieuvriendelijk (vervaardigd zonder CO<sub>2</sub> of ozon uitstoot), behouden hun kleur en vergelen niet.
- Binnenwerk van het deurblad heeft een zware vulling type tubespaan (geen honingraat).
- Houten kozijnen type woodflex 18mm
- dekljsten zijn recht en worden in verstek gezaagd; kleur cfr. deurblad
- 3 zichtbare roestvrijstalen scharnieren

- Standaard slot en standaard deurkruk uit RVS
- Dichtingsrubbers zijn standaard inbegrepen

Deze deuren zijn mits meerprijs verkrijgbaar met strakkere look, waarbij kozijnen en deurbladen in één vlak liggen en de scharnieren onzichtbaar zijn. Meerprijs te bespreken bij het in te plannen toonzaalbezoek.

In geval de koper deuren zonder deurlijsten wenst, dan kan mits meerprijs gekozen worden voor F&S Invisible tubespaan verfdeuren:

- Vlakke verfdeuren type tubespaan (geen honingraat)
- Deurblad gelijk met voorzijde afgewerkte muur
- 3 verdoken 3-D regelbare scharnieren
- Standaard magneetslot en standaard deurkruk uit RVS
- Transparante ingewerkte dichtingsrubbers
- Plaatsingssysteem met verminderde kans op scheurvorming in het pleisterwerk  
Meerprijs te bespreken bij het in te plannen toonzaalbezoek.

Voor de deur tussen inkom/gang en leefruimte kan de koper opteren voor een glazen pivoterende deur type steellook, zodat de inkomhal natuurlijk licht krijgt en de toegang tot de leefruimte geaccentueerd wordt (advies architect):

- Voorzien van kader plus één horizontale en één verticale verdeling
- Hydraulische pivoterend scharnier (onder- en bovenschoven)
- afdekplaat en profielen uit aluminium, gelakt in zwart (RAL9005)
- helder gehard glas 10mm
- glasgreep 30cm

Voor keuze beglazing, verdeling, glasgreep en meerprijs kan men zich verder informeren in de toonzaal.

In dakappartement 15 zijn enkele schuifdeuren voorzien.

- Vlakke verfdeuren type tubespaan (geen honingraat)
- Soepel werkend schuifstelsel met eindpositiedempers
- Ingefreesde minimalistische handgreep

Schilderwerk van deze schuifdeuren is niet voorzien.

De inkomdeuren van de woongelegenheden kunnen niet door de koper gekozen worden vanwege uniformiteit van het gebouw. Deze hebben volgende specificaties:

- Vlakke EBC-gelakte deur met rechte deklatten
- brandwerend EI130
- deurspeling conform EI-attest
- plaatsing volgens richtlijnen EI-attest met aangepaste vulling

Overige gemeenschappelijke brandwerende deuren worden tevens door bouwheer in samenspraak met architect gekozen en hebben een gelijkaardige kwaliteit. De koper kan voor de inkomdeur van zijn woongelegenheden wel volgende opties kiezen mits deze tijdig gecommuniceerd worden:

- optie geluidswerende inkomdeur (geluidsverbetering 37dB): supplement te bevragen bij het toonzaalbezoek.
- optie 3-puntslot: 212.80 euro

Alle binnendeuren zijn momenteel voorzien met een dagmaathoogte van 216cm, tenzij anders vermeld op de bouwplannen. In geval de koper voorkeur heeft voor hogere deuropeningen, dan kan dat voor het private gedeelte (uitgezonderd de inkomdeur tussen traphal en woongelegenheden) gewijzigd worden mits dit tijdig gecommuniceerd wordt in functie van de planning der werken.

Elke deuropening in het private gedeelte is dus voor de draaideuren voorzien van een standaard EBC-gelakte deur, en voor de schuifdeuren een verfdeur, zoals hierboven beschreven.

Volgende opties worden als meerprijs aangeboden:

- Standaard EBC-gelakte deur, hoogte 2115mm: inbegrepen
- Standaard EBC-gelakte deur, hoogte 2315mm: supplement 355 euro per deur

Voor het pleisterwerk rond de deuren zonder deurkader (type F&S Invisible en type pivoterende deur type steellook) wordt bijkomend een supplement aangerekend, vanwege het aansmeren na plaatsing of het afwerken van de dagkanten van de deuropening, zijnde: 250 euro per deur zonder deurkader.

Alle hoger vernoemde prijzen zijn exclusief btw.

## 2.38 TRAPBEKLEDING

Gemeenschappelijke delen: zie artikel 2.32

De binnentrap van het duplexappartement (nr. 14) is voorzien als een standaard rechte steektrap uit beton met een bekleding in rubberwood. Andere opties zijn bespreekbaar tijdens het in te plannen toonzaalbezoek. De eindafwerking van de trapbekleding is niet inbegrepen. Deze eindafwerking wordt uitgevoerd door een schilder aan te stellen door de koper na de voorlopige oplevering of wordt besteld in de betreffende toonzaal.

Een handgreep is niet voorzien. Deze kan optioneel in de toonzaal gekozen worden naar wens van de koper.



## 2.39 KEUKENS

Het keukenmeubilair en de keukentoeestellen worden door de koper gekozen in de door de verkoper aan te duiden toonzaal. Interieurdeskundige begeleiding is inbegrepen.

De op de plannen ingetekende keukens zijn louter informatief. Opstelling kan gewijzigd worden. Positie waterafvoer kan enkel gewijzigd worden, mits dit kan binnen de vooropgestelde planning van de technieken.

De voorziene aanschafwaarde voor keukenmeubilair en -toestellen bedraagt :

- 12.500 euro exclusief btw, voor appartement 1, 7, 8, 11 en 17
- 15.000 euro exclusief btw, voor appartement 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 16 en 18
- 17.500 euro exclusief btw, voor appartement 14 en 15

Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die volledig opgenomen wordt en wordt in mindering gebracht van de totaalprijs van de werkelijk gekozen keuken.

Deze toestellen worden in basis voorzien: inbouwkoelkast, inductiekookplaat, ingebouwde combi-oven, vaatwasser, dampkap en spoelbak met ééngatsmengkraan.

Bovenstaande budgetten houden rekening met:

- corpussen: melamine, plaatdikte 18mm,
- rug 8mm.
- fronten: HPL, plaatdikte 18mm
- zijkanten afgewerkt met kantenband uit PVC (1mm dik in bijpassende kleur)
- werkblad: HPL 39mm
- spatwand: HPL, hoogte 50cm
- greeploos design
- werkbladhoogte 920mm
- toestellen van hoogwaardige kwaliteit (A-merk)

Dampkappen zijn niet van het recirculatie-type tenzij uitdrukkelijk gewenst door de koper. De aannemer voorziet een afvoer diameter 150mm naar buiten (via dak of gevel).

## 2.40 BADKAMERMEUBILAIR

Het badkamermeubilair wordt door de koper gekozen in de door de verkoper aan te duiden toonzaal. Het budget voor het badkamermeubilair is voorzien in de stelpost voor de sanitaire toestellen (zie 2.42.1).

De op de plannen aangeduide badkamerinrichting is louter indicatief. Positie waterafvoer kan enkel gewijzigd worden, mits dit kan binnen de vooropgestelde planning van de technieken.

## 2.41 OVERIG MEUBILAIR

Andere meubelen, inbouw of vrijstaand, zijn niet inbegrepen. De koper kan desgewenst bijkomend en goed afgewerkt inbouwmeubilair op maat laten vervaardigen met deskundige begeleiding in de toonzaal van het andere wel voorziene binnenschrijnwerk.

## 2.42 TECHNIEKEN

Alle technische installaties worden uitgevoerd door ervaren plaatsers en worden uitgevoerd volgens de actuele normen en reglementeringen.

Keuring technische installaties valt ten laste van de bouwheer en gebeurt door erkende en onafhankelijke organismes.

### 2.42.1 SANITAIR

Alle leidingen worden volgens technische voorschriften terzake uitgevoerd in voldoende doorsnede en volgens regels van goed vakmanschap.

Aanvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in een meerlagen sandwichbuis voor wat de inbouwleidingen betreft. Waar inbouwen niet mogelijk is, en in de niet- bepleisterde ruimten worden koperen leidingen in opbouw tegen de muur geplaatst.

Afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC-buizen met BENOR-label.

Alle nodige hulpmiddelen, collectoren, pers- en schroefkoppelingen,... zijn inbegrepen.

De sanitaire toestellen zoals aangeduid op plan worden voorzien van de nodige afsluitkraantjes, aansluitingen en afvoerbuizen.

Al de vaste sanitaire toestellen en het bijhorend sanitair meubilair worden gekozen in de toonzaal aan te duiden door de verkoper. Deze toonzaal heeft voor elk appartement een basisvoorstel uitgewerkt op basis van de beschikbare ruimte in de badkamer(s). Dit wordt op eenvoudig verzoek overhandigd aan een geïnteresseerde koper van het desbetreffende appartement.

Het voorziene budget is een minimumwaarde die volledig opgenomen wordt en wordt in mindering gebracht van de totaalprijs van de werkelijk gekozen sanitaire meubelen en toestellen. Overzicht van de te kiezen toestellen en meubilair per appartement:

Douchebakken vallen buiten hoger vernoemd budget en zijn inbegrepen. Er worden witte, minimalistische, volledig vlakke, geluiddempende mineraalmarmeren douchebakken geplaatst (sterker, kleurvaster en krasbestendiger dan acryl), type Newforce. Deze worden op maat gezaagd, aangepast aan de beschikbare ruimte. Het oppervlak is blinkend of mat (beiden hebben antislip-eigenschappen), naar keuze van de koper.

Plaats voor wasmachine en condensatiedroogkast ligt vast volgens aanduiding op plan. Elke woongelegenheden wordt in de technische berging voorzien van een centrale afsluïtkraan.

Regenwater wordt via een afzonderlijk traject als volgt verdeeld:

- In de parkeergarage komt een gemeenschappelijke kraan en uitgietsbak.
- woongelegenheden op gelijkvloers met tuin worden voorzien van buitenkraan op regenwater. Deze zijn vorstbestendig.
- Voor onderhoud gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijk groen worden 2 buitenkranen geplaatst.
- Spoelen toiletten gelijkvloerse woongelegenheden.

In de parkeergarage, in de nabijheid van het regenwaterreservoir, wordt een automatisch bijvulstelsysteem geïnstalleerd waardoor het reservoir in geval van leegstand automatisch bijgevuld wordt. Kosten verbruik wordt verrekend in de gemeenschap.

In de parkeergarage is een pompput met dompelpomp voorzien. Hiermee wordt overtollig regenwater en de lager gelegen afvoeren automatisch afgepompt richting riolering. De werkingkosten worden verrekend in de gemeenschap.

## 2.42.2 ELEKTRICITEIT

Alle woongelegenheden worden voorzien van een afzonderlijk elektriciteitsnet met individuele teller opgesteld in het tellerlokaal in de kelder. De gemeenschappelijke delen hebben eveneens een afzonderlijke meter en elektriciteitsnet. Verdeelborden worden individueel in iedere woongelegenheden geplaatst, het gemeenschappelijke bij de tellers. Alle leidingen worden in principe in de muren en in de vloeren ingewerkt, uitgezonderd in de kelderverdieping, daar wordt alles netjes in opbouw geplaatst.

In de gemeenschappelijke delen zijn de nodige energiezuinige verlichtingstoestellen (aangestuurd door bewegingsdetectie) en noodverlichting voorzien. Keuze gemeenschappelijke en buitenverlichting (inclusief de verlichting op de private terrassen) gebeurt door bouwheer in samenspraak met architect met oog op het bekomen van uniformiteit. Buitenverlichting zorgt voor sfeer en veiligheid en wordt aangestuurd door een astronomische klok.

Aan de toegangsdeuren van de traphallen worden videofooninstallaties voorzien met 1 drukknop per woongelegenheden die door de betreffende traphal ontsloten wordt. Aan elke voordeur in de traphallen, wordt een individuele beldrukknop voorzien.

Laadstations voor elektrische wagens zijn niet voorzien. Elektrische installatie gemene delen voorziet wel al bekabeling voor 8 laadstations.

Standaard wordt het schakelmateriaal voorzien in kleur wit (in de massa gekleurd, bij benadering RAL 9010) met afdekplaten type Niko Intense white. In geval de koper dit wenst kan hij zelf de kleur van het schakelmateriaal kiezen tegen meerprijs, te bepalen bij bespreking met de door de aannemer aan te duiden uitvoerder. Koper zal door deze uitvoerder uitgenodigd worden om detaillering van het elektriciteitsplan te bespreken. Dit plan kan dan nog naar wens aangepast worden, onder voorbehoud van de technische mogelijkheden en in functie van de voortgang der werken.

Alle woongelegenheden zijn ruim voorzien van het nodige schakelmateriaal, contactdozen en lichtpunten:

	op afzonderlijke automaat										in functie van andere technieken									
appartement 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 11	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 12	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 13	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 14	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 17	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
appartement 18	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

(\*) inbouwspots die vlak langs elkaar geplaatst worden, per 2 of per 3 en met tussenstand 25 à 30cm worden als één lichtpunt beschouwd.  
 (\*\*) waarvan 1 x UTP cat 6 in functie van de warmtepomp en 1 x UTP cat 6 in functie van de ventilatieunit

Het betreft geen klassieke installatie met schakelaars maar een centraal gestuurde installatie met drukknopbediening en teleruptoren in het verdeelbord. Deze keuze creëert meer bedieningsmogelijkheden van de verschillende lichtpunten, mogelijkheid tot plaatsen van dimmodules in het verdeelbord en optie tot uitbreiding met domotica. In de leefruimten worden buiten basis verlichting ook spotboxen geplaatst in functie van inbouwspots of eventueel opbouwspots. Levering en plaatsing van spots en/of andere armaturen, dimmers in het verdeelbord, eventuele uitbreiding naar domotica, kunnen tegen meerprijs besteld worden tijdens het adviesmoment bij de aangestelde uitvoerder. De aard van de bedieningswijze van de elektrische, zonwerende screens en rolluiken (draadloze bediening/schakelaar of domotica) wordt tevens tijdens dit overlegmoment bepaald en afgerekend volgens de gemaakte keuze door de koper.

Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien, uitgezonderd de buitenverlichting ter hoogte van het private terras. Levering en plaatsing armatuur in kelderberging kan desgewenst ook aangeboden worden.

### **2.42.3 BREEDBANDINTERNET**

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoon-stopcontact voorzien in de leefruimte. Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar TV-distributienet, is een TV-stopcontact voorzien in de leefruimte.

Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen, de telecomcommunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij, de coaxiaal kabel tot de centrale verdeeldoos van de distributiemaatschappij. Deze centrale verdeeldozen worden in het tellerlokaal elektriciteit in de kelder geplaatst.

### **2.42.4 VERWARMING & PASSIEVE KOELING**

Standaard wordt er vloerverwarming voorzien in de volledige woongelegenheid, gecombineerd met een elektrische handdoekradiator in de badkamer. Onder bad en douche wordt geen vloerverwarming geplaatst, wat maakt dat de beschikbare oppervlakte doorgaans te klein is om de badkamer zonder extra radiator voldoende te kunnen verwarmen. Merk en type dat standaard voorzien is: Radson elektrische handdoekradiator type Bagana 1807H x 600B 1000W, kleur wit.

Woongelegenheden worden allen verwarmd en gekoeld via individuele warmtepompen met gemeenschappelijke grondboringen. Elke woongelegenheid heeft zijn eigen thermostaat in de leefruimte (individuele regeling per woongelegenheid, zowel voor verwarmen als koelen). De compacte warmtepompen van het merk NIBE hebben volgende specificaties: Prestatie coëfficiënt COP: 4,7 (B0/W35 volgens EN14511)

- Energielabel CV: A+++
- Geluidsarme werking: geluidsdruk op 1m: 21 - 28dB(A)
- Met ingebouwde module voor passieve koeling

Sanitair warm water wordt eveneens via de warmtepompen in een geïntegreerde boiler van 180 liter uit RVS geproduceerd.

Vermogen bepaald door uitvoerder in functie van warmteverliesberekening (berekening op basis van gegevens uit het EPB verslag) en de verwachte koellast. Verwarming wordt berekend bij een buitentemperatuur van -10°C en om volgende gearandeerde kamertemperaturen te bereiken:

- Leefruimte, keuken, bureau: 20°C
- Badkamer: 22°C
- Slaapkamers, nachthal, wc, ...: 18°C

### **2.42.5 VENTILATIE**

Ventilatie wordt opgelegd door de overheid via de EPB-verslaggeving. Om goede luchtkwaliteit te waarborgen, zonder dat dit gepaard gaat met warmteverliezen of geluidshinder (en om niet-esthetische raamroosters te vermijden), wordt voor dit project gekozen voor het meer efficiënte en energiezuinige systeem D met warmteterugwinning. Er wordt evenveel lucht afgevoerd uit de "natte ruimtes" (keuken, badkamer, wc, wasplaats) als er aangevoerd wordt in de leefruimte en de slaapkamers en dit volgens de door de EPB- verslaggever opgegeven debieten.

Het gekozen systeem heeft bewezen kwaliteit (merk DUCO of gelijkwaardig) en wordt geïnstalleerd door een in ventilatie gespecialiseerde firma, verantwoordelijk voor het afleveren van de nodige voorstudies/legplannen, inregelen en in dienst stellen van de installatie en afleveren van het inregelattest.

Standaard afvoer- en aanvoerventielen zijn inbegrepen:

- Ventilatie TFF toevoerventielen in de droge ruimtes (wit, RAL 9010)
- Ventilatie EFF afvoerventielen in de natte ruimtes (wit, RAL 9010)

Designroosters worden als optie aangeboden: Zehnder Luna design ventiel (wit, RAL 9003), tegen meerprijs van 35 euro, exclusief btw per stuk. Deze designroosters hebben maximaal wooncomfort dankzij super stille luchtstromen als bijkomend voordeel.

Op vraag van de koper kunnen plaatselijke bedieningsdrukknoppen toegevoegd worden. Deze hebben 4 manuele standen (minimumstand / middenstand / maximumstand/Tijdelijke hoogstand (15 / 30 / 45 min.)) Meerprijs 98 euro exclusief btw per stuk.

## 2.42.6 ZONNEPANELEN

Plaatsen van zonnepanelen is noodzakelijk om het opgelegde E-peil te halen en is per definitie een goede milieuvriendelijke keuze waarbij de koper op termijn elektriciteitskosten bespaart.

Overzicht panelen/voorzien vermogen per woongegelegenheid:

- Woongegelegenheid 1: 4 PV-panelen (1780 Wp)
- Woongegelegenheid 2: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 3: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 4: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 5: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 6: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 7: 4 PV-panelen (1780 Wp)
- Woongegelegenheid 8: 4 PV-panelen (1780 Wp)
- Woongegelegenheid 9: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 10: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 11: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 12: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 13: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 14: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 15: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 16: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 17: 6 PV-panelen (2670 Wp)
- Woongegelegenheid 18: 6 PV-panelen (2670 Wp)

De voor dit project gekozen PV-panelen worden door gespecialiseerde firma geïnstalleerd en zijn van superieure kwaliteit: BAUER garandeert voor het Glas-Glas zonnepaneel een minimumvermogen van 87,4% na 30 jaar, 445Wp per paneel.

Hybrideomvormers van merk HUAWEI, met een maximale efficiëntie van 98.3 % of gelijkwaardig worden in de technische berging in de buurt van het verdeelbord geplaatst.

De door de bouwheer aangestelde firma zorgt voor de nodige service en bijstand na verkoop.

## 2.42.7 LIFTEN

De liften in de gemeenschappelijke delen worden geplaatst in de daartoe voorziene kokers. De woongegelegenheden in het gerenoveerde dorpshuis worden niet voorzien van een lift in de aangrenzende traphal (enkel gelijkvloers en eerste verdieping).

De inrichting en afwerking van de liften wordt door de architect in samenspraak met de bouwheer en in overleg met de leverancier bepaald. Het betreffen elektrische liften zonder machinekamer en liftkooi plus telescopische deuren met voldoende vrije doorgang geschikt voor rolstoelgebruikers.

De liften worden voorzien van automatisch sluitende deuren en worden uitgerust met een bewakingssysteem waarbij er onmiddellijk contact gelegd kan worden met een centrale dispatching in geval van defect. De werking van de liften bij brand beantwoordt aan de voorschriften van de norm NBN EN 81-73

De liften worden vóór ingebruikname gekeurd door een erkend organisme.

## 2.42.8 ALGEMEEN

Bij voorlopige oplevering worden keuringsattesten, handleidingen technische installaties overhandigd aan de koper. Op overeen te komen datum wordt door de installateurs toelichting gegeven over de werking van de installaties.

## 2.43 BRANDVEILIGHEID

De bouwheer is ertoe gehouden om alle wettelijke voorschriften inzake brandveiligheid en de opgelegde voorwaarden en adviezen zoals opgenomen in het brandweerverslag als bijlage aan de omgevingsvergunning (RA0488 dd. 20.10.2023 en 24.10.2023) te volgen. O.a.:

- Leidingenkokers worden horizontaal gecompartmenteerd
- Brandwerende deuren EI60(tellerlokalen)/EI30(overige deuren) in compartimentswanden
- Nood- en veiligheidsverlichting
- Rookkoepels met handmatige bediening op gelijkvloers in de traphal



- Rookmelders van het autonome type in woongelegenheden: CE gemarkeerd en conform norm NBN EN14604. In de gemeenschappelijke delen automatische branddetectie en brandmeldknoppen gekoppeld aan brandcentrale, voorzien van nodige herhalingsborden en koppeling aan sectionaalpoort, liften, etc.
- Voor de parkeergarage is gekozen voor het brandbeveiligingstype ventilatieopening. De daartoe voorziene schacht van 5m<sup>2</sup> moet aldus ten allen tijde open blijven.
- Brandhaspels en brandblussers
- Evacuatieplannen en nodige signalisatie worden geafficheerd in elke traphal en op elke verdieping

Controlebezoek door brandweer wordt aangevraagd door bouwheer vóór ingebruikname.

## 2.44 SCHILDERWERKEN

Volgende gemeenschappelijke delen worden professioneel geschilderd:

- Wanden en plafonds traphallen, bovengronds gedeelte (uitgezonderd plafond uit zichtbeton op gelijkvloerse verdieping)
- Deuren traphallen, tellerlokalen en bergingen in de ondergrondse bouwlaag, tenzij de bouwheer voorgelakte deuren kiest;
- Belijning ondergrondse parkeerplaatsen

De kleur en afwerking (mat/satijn glans/glans) worden gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

Deze schilderwerken worden uitgesteld tot minimum 6 maanden na oplevering van al de woongelegenheden om verhuisschade maximaal te voorkomen. Uiterlijk vóór definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen zal het volledige schilderwerk uitgevoerd zijn (mogelijk gefaseerd per traphal).

## 2.45 BUITENAANLEG

Het geheel wordt voorzien van een verzorgde groen omkaderde buitenaanleg.

De inrit van de ondergrondse parking en toegangspaden naar traphallen worden uitgevoerd in waterdoorlatende of op eigen terrein afwaterende kleiklinkers in een zachte kleur passend bij de gevels van het gebouw. Secundaire paden en zone voor huisvuilophaling, worden aangelegd met XL flagstones uit blauwe hardsteen.

De brandweerweg wordt geïntegreerd in het groen door strooksgewijs verharding en grastegels af te wisselen. De bezoekersparking wordt volledig aangelegd met grastegels.

Grens tussen gemeenschappelijke en privatieve tuinen wordt afgebakend met groene afsluitingen, hoogte ca. 80cm voor het binnenerf en hoogte ca. 120cm voor de tuinen aan de zijde van het agrarisch gebied. Het is de koper niet toegelaten om na voorlopige oplevering andere en hogere afsluitingen toe te voegen aangezien dit het karakter van het binnenerf en het algemeen uitzicht vanuit en op het agrarisch gebied kan schaden.

De groenaanleg van de gemeenschappelijke tuin en groendaken wordt door de bouwheer aangelegd in het plantseizoen en dit kan dus buiten de voorlopige oplevering vallen. De keuze van de aanplanting gebeurt door bouwheer in samenwerking met architect in overleg met de door de bouwheer aan te stellen tuinaannemer. Deze tuinaannemer zal tevens aangesteld worden voor een periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke delen (kost onderhoud wordt verrekend via de gemeenschap).

De individuele private tuinen op het gelijkvloers worden genivelleerd. Verdere aanleg is niet voorzien, doch kan op vraag van de koper aangeboden worden.

Toegangspoortjes tot de private tuinen worden wel voorzien door de verkoper om een eenvormig geheel te bekomen.

# ONZE KANTOREN

## ANTWERPEN CENTRUM

☎ +32 3 232 53 53

📍 Leopoldstraat 77 · 2000 Antwerpen  
✉ antwerpen@deboerenpartners.be

## ANTWERPEN 'T EILANDJE

☎ +32 3 232 53 53

📍 Napoleonkaai 41 · 2000 Antwerpen  
✉ antwerpen@deboerenpartners.be

## BRASSCHAAT

☎ +32 3 653 01 01

📍 Dr. Roosenplein 47 · 2930 Brasschaat  
✉ brasschaat@deboerenpartners.be

## DEURNE

☎ +32 3 369 69 39

📍 Ter Rivierenlaan 1 · 2100 Deurne  
✉ deurne@deboerenpartners.be

## HOOGSTRATEN

☎ +32 3 314 52 10

📍 Vrijheid 137 · 2320 Hoogstraten  
✉ hoogstraten@deboerenpartners.be

## HOVE

☎ +32 3 460 30 30

📍 Kapelstraat 71 · 2540 Hove  
✉ hove@deboerenpartners.be

## KALMTHOUT

☎ +32 3 685 75 70

📍 Heidestatiestraat 24 · 2920 Kalmthout  
✉ kalmthout@deboerenpartners.be

## KEERBERGEN

☎ +32 16 41 51 51

📍 Haachtsebaan 119 · 3140 Keerbergen  
✉ keerbergen@deboerenpartners.be

## KONTICH

☎ +32 3 440 90 60

📍 Antwerpsesteenweg 55 · 2550 Kontich  
✉ kontich@deboerenpartners.be

## LIER - KONINGSHOOIKT

☎ +32 3 302 42 32

📍 Koningsplein 5 · 2500 Koningshooikt  
✉ koningshooikt@deboerenpartners.be

## MALLE

☎ +32 3 302 45 95

📍 Dorpsplaats 4 · 2390 Oostmalle  
✉ malle@deboerenpartners.be

## MECHELEN

☎ +32 15 33 14 14

📍 Brusselsesteenweg 6 · 2800 Mechelen  
✉ mechelen@deboerenpartners.be

## SCHILDE

☎ +32 3 466 10 66

📍 Schoolstraat 2 · 2970 Schilde  
✉ schilde@deboerenpartners.be

## TURNHOUT

☎ +32 14 22 42 00

📍 Grote Markt 22 · 2300 Turnhout  
✉ turnhout@deboerenpartners.be

## WAASLAND

☎ +32 3 377 55 00

📍 Vossekotstraat 90 · 9100 Sint-Niklaas  
✉ waasland@deboerenpartners.be

**Wist u dat we ook actief zijn in het buitenland? 🌐**  
Meer info op [www.deboerenpartners.be/tweede-verblijf](http://www.deboerenpartners.be/tweede-verblijf)



**de boer & partners**  

---

**immobiliën groep**

