



# Project KOKSIJDE

## Residentie “BRIES & BOEI” – app. 0.1

8670 Koksijde, Zeelaan 129 bus GV01

---

### KOPERSLASTENBOEK

---

Klant : .....

Straat : ..... Huisnr :..... Busnr : .....

Postnr : ..... Gemeente: .....

Telefoon : .....

Mail : .....

# KOKSIJDE

## RESIDENTIE “BRIES & BOEI”



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	4
1.1	ONZE MANIER VAN WERKEN .....	4
1.2	PROJECTVOORSTELLING .....	5
1.3	ONTWIKKELINGSTEAM.....	5
1.4	CHARTER DER WONINGBOUWERS.....	5
2	VOORBEREIDENDE WERKEN & GRONDWERKEN.....	6
2.1	VOORBEREIDING VAN DE BOUWPLAATS.....	6
2.2	SLOOPWERKEN, SCHORING EN BESCHERMING VAN AANPALENDE CONSTRUCTIES.....	6
2.3	GRONDWERKEN & FUNDERING.....	6
2.4	RIOLERING EN PUTTEN .....	7
2.5	KELDER .....	7
3	RUWBOUWWERKEN .....	8
3.1	GEVELMETSSELWERK & -BEKLEDING EN BEKLEDING BUITENPLAFONDS .....	8
3.2	BINNENMETSSELWERK.....	8
3.3	BETONWERKEN .....	8
3.4	KAPCONSTRUCTIE.....	9
3.5	ISOLATIE.....	9
3.6	AFWERKING PLAT DAK .....	9
3.7	DAKBEDEKKING .....	9
3.8	GOTEN EN REGENWATERAFVOEREN .....	10
3.9	BUITENSCHRIJNWERK.....	10
3.9.1	BUITENDEUREN .....	10
3.9.2	RAMEN.....	11
3.9.3	POORTEN.....	11
3.10	BORSTWERINGEN EN TERRASSCHERMEN .....	11
4	AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	13
4.1	ALGEMEEN .....	13
4.2	GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL .....	13
4.3	TRAPHALLEN EN OVERLOPEN .....	13
4.4	LIFT .....	14
4.5	FIETSENBERGING & PARKEERPLAATSEN.....	14
4.6	NUTSVOORZIENINGEN.....	14
4.6.1	ELEKTRICITEIT .....	14
4.6.2	STADWATER.....	15
4.6.3	AARDGAS.....	15
4.6.4	DATACOMMUNICATIE .....	15
4.7	SCHILDERWERKEN.....	15
4.8	OMGEVINGSAANLEG EN GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN .....	16
5	AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN.....	17
5.1	ALGEMEEN .....	17
5.2	NUTSAANSLUITINGEN.....	17
5.3	VENTILATIE.....	17
5.4	ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	18
5.5	VERWARMING.....	18
5.6	SANITAIRE INSTALLATIE.....	19
5.7	HERNIEUWBARE ENERGIE .....	19
5.8	PLEISTERWERKEN.....	20
5.9	VLOEREN & FAIENCES & RAAMTABLETTEN .....	20
5.10	BINNENSCHRIJNWERK.....	22
5.11	KEUKEN.....	22
6	ALGEMENE BEPALINGEN.....	23
6.1	PLANNEN & AFMETINGEN .....	23
6.2	MATERIAALKEUZE & WIJZIGINGEN .....	23
6.3	EIGEN WERKEN.....	23
6.4	VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE .....	24
6.5	DUURZAAMHEID – ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING .....	24
6.6	DIVERSE.....	25
6.7	OPLEVERING.....	25

# 1 INLEIDING

## 1.1 ONZE MANIER VAN WERKEN

### ***We vertrekken van vaste goed doordachte voorcreaties***

De manier van werken bij Groep Huyzentruyt bestaat erin dat wij met onze verschillende afdelingen steeds zoeken naar het optimale ontwerp. Daarom starten we in verkoop met een vast en goed doordacht ontwerp.

De technische plannen eigen aan de units van het project en horend bij het verkoopplan zijn tevens de uitvoeringsplannen. Gezien wij intern de meest optimale indeling van onze units nastreven en het harmonieuze karakter van het project wensen te behouden zijn ruwbouwwijzigingen niet mogelijk.

### ***Elk project zit reeds in uitvoering***

Wij brengen onze projecten in verkoop wanneer de werken reeds gestart zijn. Dit heeft als voordeel dat voor bovenvermelde realisatie reeds een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en dat de uiteindelijke opleverdatum vast staat op het moment van uw aankoop. Het prijsvoorstel opgesteld door Groep Huyzentruyt houdt rekening met de recente wetgeving en de energienormen op het moment van de bouwaanvraag.

### ***Keuzemogelijkheden in onze eigen interne toonzaal***

Wat de afwerking van uw woning betreft zijn de materialen te kiezen binnen het gamma in de toonzaal van Groep Huyzentruyt. Afhankelijk van het moment van definitieve aankoop – namelijk de datum van de compromis – geldt dit uiteraard niet voor reeds uitgevoerde of reeds bestelde werken.

Keuzes in afwerking zijn mogelijk tot 12 weken voor het vloeren. Deze keuzes kunnen gemaakt worden binnen het voorgestelde gamma van de toegewezen leverancier op het project. Onze woonconsulentes nemen graag uitgebreid voor u de tijd om deze keuzes te maken, daarom maken zij met u een afspraak volgend kort na de aankoop.

De definitieve materiaalkeuze van uw afwerking wordt vastgelegd in een meerwerkendocument opgesteld op het einde van uw bezoek aan onze toonzaal. Dit zal aan u worden voorgelegd ter ondertekening zodat deze keuzes kunnen vastgelegd worden bij de diverse leveranciers. Vanaf 12 weken voor het vloeren zal Groep Huyzentruyt overgaan tot de verdere afwerking van de woning met een niet langer te wijzigen voorgedefinieerd pakket.

Het aanbod binnen het gamma is voldoende ruim, uiteraard kan een bepaalde keuze buiten de standaard aanleiding geven tot een verrekening. Wanneer een keuze niet meer voorradig is zal u tijdig verwittigd worden voor het maken van een nieuwe keuze.

### ***Communicatie is belangrijk***

We beseffen maar al te goed dat het kopen van een appartement een belangrijke aankoop is. Daarom engageren wij ons als team om doorheen het traject zo goed als mogelijk te communiceren. Meteen na de verkoop krijgt u uw woonconsulente toegewezen. Zij zal u kort volgend op de aankoop contacteren voor het maken van een afspraak bij ons in de toonzaal. Zij is ook uw contactpersoon doorheen het traject.

## 1.2 PROJECTVOORSTELLING

Op wandel- en fietsafstand van winkels, scholen en het strand ontwikkelen we 18 moderne BEN-appartementen waar je een mooie toekomst kan opbouwen: Residentie Bries & Boei. Deze elegante residentie bevindt zich aan de Hoge Blekker, een uitgestrekt duinengebied waar rust en ruimte harmonieus samenvloeien met alle troeven van de kust.

Het project valt op met z'n mooie, eigentijdse architectuur en uitgesproken duurzaam karakter. De appartementen variëren in grootte en indeling, van 1 tot 3 slaapkamers en 1 of 2 badkamers, en krijgen allemaal een lichtrijke en open indeling. Ondergronds vind je individuele bergruimtes en voldoende parkeer- en fietsstelplaatsen.

Door onze keuze voor vloerverwarming en energievriendelijke doorzonruimtes in bepaalde units, zijn alle appartementen voorzien van duurzaam wooncomfort en beantwoorden ze moeiteloos aan de noden van jouw toekomstige levensstijl.

## 1.3 ONTWIKKELINGSTEAM

Projectontwikkelaar	<i>NV Groep Huyzentruiyt Wagenaarstraat 33 B-8791 Beveren-Leie (Waregem) BTW BE 0424.720.537 RPR Gent afd. Kortrijk</i>
Architect	<i>Architectenburo Berkein bv (Aalter)</i>
Stabiliteitsbureau	<i>Cobe ingenieurs bv (Brugge)</i>
Veiligheidscoördinator & EPB-adviseur	<i>Realed bv (Waregem)</i>

## 1.4 CHARTER DER WONINGBOUWERS

NV Groep Huyzentruiyt is lid van het Charter der Woningbouwers.



De bouw of de aankoop van een woning is één van de belangrijkste investeringen in het leven; Wanneer u ervoor kiest om in zee te gaan met een lid van het Charter, dan mag u er zeker van zijn dat u samenwerkt met een vakbekwame én betrouwbare onderneming, die voldoet aan de hoogste voorwaarden inzake kwaliteit, solvabiliteit en professionalisme.

Om toe te kunnen treden tot het Charter, dient een onderneming onder meer te voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden:

- Zij dienen een erkenning te hebben in categorie D en dit minstens in klasse 2. Een dergelijke erkenning bewijst immers dat het gaat over een gezonde onderneming op technisch, economisch en financieel vlak;
- Zij dienen in hun onderlinge contractuele relaties met hun klanten zich uitdrukkelijk te engageren om de bepalingen van de Wet Breyne na te leven, zodat u zich als bouwheer geen zorgen dient te maken over eventuele (juridische) kunstgrepen die gericht zijn op de omzeiling van uw wettelijke bescherming;
- Zij onderwerpen zich vrijwillig aan het gezag van een onafhankelijke Toezichtcommissie. Deze commissie bestaat uit vijf gerenommeerde experts, die erop toezien dat de leden van het Charter de bepalingen van de Wet Breyne ten allen tijde respecteren.

Voor meer info kan je terecht op de website van de federatie van ontwikkelaars-woningbouwers : <https://woning-bouwers.be>

## **2 VOORBEREIDENDE WERKEN & GRONDWERKEN**

### **2.1 VOORBEREIDING VAN DE BOUWPLAATS**

Rondom de bouwplaats wordt een werfafsluiting geplaatst volgens de geldende wettelijke voorschriften. Deze afsluiting verhindert de toegang tot de werf voor onbevoegden. De werf wordt, in het kader van de veiligheid, buiten de werkuren volledig afgesloten.

Omwille van organisatorische redenen (bij voorbeeld aanvoer of tijdelijk stapelen van materialen, plaatsen van een werfkeet of sanitaire voorzieningen, parkeergelegenheid voor werfwagens, ...) kan of zal mogelijks een deel van het openbaar domein tijdelijk of voor de volledige duur van de werfwerkzaamheden, worden ingenomen. De bouwpromotor of door hem aangestelde aannemer regelt daarvoor de nodige vergunningen.

Bij het beëindigen van de werf wordt alle bouwafval, afkomstig van de werken uitgevoerd in opdracht van de bouwpromotor, verzameld en van de werf weggevoerd.

Het uitpeilen van het appartement gebeurt op basis van een door de architect opgemaakt en via omgevingsvergunning goedgekeurd inplantingsplan. De inplanting gebeurt volgens een officieel meetplan opgemaakt door een erkend landmeter.

### **2.2 SLOOPWERKEN, SCHORING EN BESCHERMING VAN AANPALENDE CONSTRUCTIES**

De sloopwerken van de bestaande panden worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, volgens de geldende veiligheids- en milieuvoorschriften, en volgens vooraf opgemaakt sloopdossier dat deel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het project.

Bijzondere zorg en aandacht wordt besteed aan de bescherming van de omliggende constructies. Wachtgevels worden beschermd tegen mogelijks ongunstige weersinvloeden. Indien nodig voor de stabiliteit van aanliggende panden of andere constructies (tuinmuren, ...) op vakkundige wijze een al dan niet tijdelijke schoring of versterking worden aangebracht.

### **2.3 GRONDWERKEN & FUNDERING**

De grondwerken worden uitgevoerd volgens uitvoeringsplan en aanwijzingen architect en het studiebureau. Alle overtollige gronden worden afgevoerd conform de reglementering van grondverzet.

Het funderingsconcept wordt bepaald op basis van de voorliggende sonderingsverslagen en door tussenkomst van het bevoegde studiebureau. De toetsing zal gedaan worden volgens de geldende Europese en Belgische normen en de specifieke bepalingen van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. De vloerplaat wordt uitgevoerd in gewapend steenslagbeton volgens ingenieursstudie.

In de grond aanwezige bestaande constructies die voorafgaandelijk niet konden worden waargenomen, of de na afbraak opgemeten toestanden, kunnen invloed hebben op de plannen.

De koperen aardgeleider wordt in de funderingen aangebracht conform het algemeen reglement op elektrische installaties (AREI).

## 2.4 RIOLERING EN PUTTEN

Alle rioleringen worden uitgevoerd in dikwandige PVC (Benor-gekeurde) buizen. De diameter en het tracé van deze buizen wordt bepaald in functie van hun bestemming. De nodige toezichtskamers, afhankelijk van de toepassing al dan niet met reukafsluiter, worden geïntegreerd in het rioolstelsel.

De vuilwaterleidingen (afkomstig van huishoudelijke sanitaire toestellen en toiletten) worden aangesloten op de openbare riolering conform het reglement van de gemeente en de intercommunale watermaatschappij en conform de stedenbouwkundige vergunning.

De keuring van de riolering is inbegrepen.

**Opslag en hergebruik van hemelwater** : alle hemelwater dat terecht komt op dak en terrassen wordt opgevangen en geleid naar een ondergrondse hemelwaterput ; de put heeft een inhoud van 10.000 liter en wordt geplaatst in de groenzone links achter het gebouw; het opgevangen regenwater wordt opnieuw gebruikt voor voeding van de gemeenschappelijke dienstkraan in de huisvuilberging in de kelder en voor een vorstvrije dienstkraan per appartement, op het terras.

**Infiltratie** : overtollig opgevangen regenwater wordt terug gegeven aan de bodem via infiltratie op eigen perceel, door middel van een infiltratieput of -bekken, met totaalinhoud van 17.500 liter ; deze buffervoorziening wordt eveneens geplaatst in de groenzone links achter het wooncomplex. Alle overtollig hemelwater moet conform de stedenbouwkundige vergunning op natuurlijke manier op eigen terrein infiltreren ; elke mogelijke wijze van aansluiting op de publieke riolering is verboden.

**Zwart water** : alle water afkomstig van de toiletten wordt samen met het huishoudelijk afvalwater afgevoerd naar de publieke riolering ; een septische put is niet voorzien.

## 2.5 KELDER

In het gebouw is een half-ondergrondse parkeerkelder voorzien, met open parkeerplaatsen afgebakend met geschilderde belijning. Op dit niveau zijn ook de privatieve bergingen en gemeenschappelijke technische ruimtes voorzien voor nutsaansluitingen en diverse technieken.

Vanuit de kelder leidt een betontrap uitgevoerd in effen lichtgrijs beton naar de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers.

De parkeerkelder is toegankelijk aan de achterzijde van het gebouw, bereikbaar via de overdekte inrijhelling aan de rechtse kant van het gebouw, palend aan het residentieel wooncomplex met huisnummer 133.

Alle ondergrondse constructies, vloer op volle grond en wanden in aanraking met de grond worden uitgevoerd in lichtgrijs waterdicht constructief gewapend beton. De wanden zijn effen, maar kunnen evenwel aftekening van de bekistingspanelen vertonen. De vloer in de parkeerkelder en ondergrondse gemeenschappelijke en privatieve delen wordt uitgevoerd in lichtgrijs effen gepolierd beton. Indeling van de parkeervakken wordt aangegeven met geschilderde belijning.

Binnenmuren in de kelder worden afhankelijk van hun functie uitgevoerd in licht grijs constructief beton, of achter de hand gevoegde grijze betonblokken.



## 3 RUWBOUWWERKEN

### 3.1 GEVELMETSSELWERK & -BEKLEDING EN BEKLEDING BUITENPLAFONDS

Alle gevels en andere buitenafwerkingen worden uitgevoerd met de meeste zorg en volgens de regels der kunst.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met gevelstenen van fabrikant Vandersanden.

In hoofdzaak worden stenen van het type Lima in Waalformaat gebruikt, klassiek vermetst in halfsteens verband ; bepaalde horizontale gevelstroken in voor- en achtergevel, volgens aanduiding op de ontwerplannen, worden uitgevoerd met verticaal geplaatste gevelstenen. Voegwerk met fabrieksmortel Seifert kleurcode 905 of gelijkwaardig.

Ter hoogte van de kroonlijst in de achtergevel wordt een horizontale band uitgevoerd met gevelstenen type Morvan in waalformaat, klassiek vermetst in halfsteens verband, en opgevoegd met fabrieksmortel Seifert kleurcode 930 of gelijkwaardig.

Gespreid over de gevelvlakken wordt volgens aanduiding op de plannen een houten gevelbekleding aangebracht, met verticale profilering, model Duplo in Abechi Invisible van kleur (Woodstoxx) of gelijkwaardig ; de houtsoort en behandeling is gekozen in functie van de vereiste duurzaamheid en brandtechnische eigenschappen.

De onderzijde van uitkragende luifels en balkons en van de doorrit worden afgewerkt met een licht getinte fijnkorrelige sierpleister. De kleur wordt afgestemd op de overige gevelmaterialen en gekozen door het bouwbestuur op basis van voorgelegde stalen. Deze afwerking zal ook worden toegepast op de gevels van de onderbouw aan achterzijde van het gebouw. De bovenzijde van de buitenwand aan de achtergevel in witte sierpleister wordt afgewerkt met een wit alu dakrandprofiel.

De zijdelingse geveldelen boven het gabarriet van de links en rechts aanpalende gebouwen worden afgewerkt met lichtgrijze gevelleien in vezelcement.

Ramen en buitendeuren op begane grond worden geplaatst op een dorpel in blauwe hardsteen. Op de bovenliggende verdiepingen worden de ramen geplaatst zonder dorpel, waarbij de terrasafwerking aansluit op het onderprofiel van het raam. Voor ramen op plaatsen waar geen terrasafwerking wordt voorzien, wordt een aluminium dorpelprofiel voorzien in zwarte kleur (cfr raamprofielen).

### 3.2 BINNENMETSSELWERK

Het binnenmetselwerk wordt opgetrokken in bouwblokken van gebakken klei (snelbouw), beton, silicaat of vol gips, de afmetingen variëren naargelang de functie.

De verwerking is gelijmd of gemetseld en/of aangepast in functie van het gebruikte materiaal. Materialen kunnen ter plaatse worden verwerkt, ter plaatse worden gegoten of in het atelier worden geprefabriceerd om op de werf te monteren.

De nodige waterkeringen zijn voorzien om vochtindringing tegen te gaan.

Scheidingsmuren tussen appartementen worden akoestisch geïsoleerd met 40 mm dikke vormvaste platen van minerale wol.

### 3.3 BETONWERKEN

Behalve voornoemde metselwerken krijgt de structuur van het gebouw ook vorm via kolommen, lateien, balken en draagvloeren in gewapend beton en/of staal, volgens studie opgemaakt door de stabiliteitsingenieur. Dit plan primeert op het plan van de architect.

Waar balken of liggers zich geheel of gedeeltelijk onder de verdiepingsvloer bevinden en waar voorzien is om de plafonds te pleisteren, worden deze structurelementen verder afgewerkt ; in ruimtes waarin



niet voorzien is om het plafond te pleisteren worden deze balken of liggers zichtbaar gelaten en niet verder afgewerkt.

De aanzethoogte van buitenschrijnwerk op verdieping wordt beïnvloed door de hoogte van onderliggende metalen liggers of omgekeerde balken.

### 3.4 KAPCONSTRUCTIE

Het dakgebinte (indien van toepassing) bestaat uit al dan niet voorbereide spanten in Europees Douglas (Pseudotsuga menziesii), Vuren (Picea abies), Grenen (Pinus sylvestris), of gelijkwaardig ; de spanten worden manueel of machinaal opgetrokken op de werf. De spanten zijn indien nodig gedrenkt.

Sectie en tussenafstand van de spanten worden gekozen volgens de op te nemen belastingen en de aangewende houtsoort.

Afhankelijk van het ontwerp en de studie kan in uitvoering worden gekozen voor een gordingendak. Ook hier zullen sectie en tussenafstand worden bepaald op grond van de op te nemen belastingen en de aangewende houtsoort.

### 3.5 ISOLATIE

De isolatie voor vloer-, spouw- en dakopbouw wordt voorzien volgens de voorschriften uit de energieprestatierichtlijn en de voorberekening door de aangestelde energiever slaggever.

Het appartement voldoet aan de EPB-regelgeving die van toepassing is op het moment van het indienen van het bouwaanvraagdossier, onder meer door middel van voldoende dikke vloer-, spouw- en dakisolatie, in combinatie met isolerende dubbele beglazing van het kwalitatieve buitenschrijnwerk.

### 3.6 AFWERKING PLAT DAK

Voor het platte dak is de opbouw als volgt:

- Hellingschape
- Dampscherm
- Isolatie : polyisocyanuraat (PIR) of gelijkwaardig
- Dichting van het dakvlak en de dakopstanden in polyesterroofing
- Afdek kelder achter de privaatief te gebruiken terrassen wordt afgewerkt met een extensief groendak met diverse sedumsoorten ; rondom wordt een strook met grind geplaatst
- Dakrandafwerking met klassiek zwart aluminium dakrandprofiel
- Regenwaterafvoer: zie afzonderlijke rubriek

Bovenstaande productomschrijvingen aangaande dakdichting zijn indicatief. Groep Huyzentruyt is gerechtigd gelijkwaardige materialen (zoals EPS, kunststof, EPDM,...) dan hierboven beschreven te gebruiken voor het isoleren en afdichten van de platte daken.

Op het dak worden in functie van de toegepaste technieken de nodige dakdoorvoeren geplaatst, bij voorbeeld voor verwarming en ventilatie. Deze dakdoorvoeren zijn noodzakelijk voor de goede werking van de toegepaste techniek, en zijn steeds aangepast aan het type dakbedekking.

### 3.7 DAKBEDEKKING

Het onderdak wordt uitgevoerd met een daarvoor ontwikkelde onderdakfolie. Tengellatten zorgen voor de nodige ventilatie. Panlatten worden geplaatst volgens het voorziene type dakpan. De afmetingen en tussenafstanden van de latten zijn aangepast aan de constructie en de gekozen dakpan.

Bovenop het onderdak en de belatting worden dakpannen geplaatst, type Horizon, platte betonpan in zwarte uitvoering, uit het assortiment van Monier. Eindstukken, gevel- en nokpannen, of andere hulpstukken zijn aangepast aan het soort pan.

Op het dak worden in functie van de toegepaste technieken de nodige dakdoorvoeren geplaatst, bij voorbeeld voor verwarming en ventilatie. Deze dakdoorvoeren zijn noodzakelijk voor de goede werking van de toegepaste techniek, en zijn steeds aangepast aan het type dakbedekking.

De dakvlakramen zoals voorzien op het ontwerp worden geplaatst volgens de dakhelling, hun positie in het dakvlak wordt mee bepaald door het type en de afmetingen van de gekozen dakpan. Deze ramen zijn steeds voorzien van een isolerend kader en van de nodige hulpstukken voor een waterdichte aanwerking op de dakbedekking. De ramen hebben een houten kern, ze zijn aan de buitenkant afgewerkt met antracietgrijze aluminium profielen, en aan de binnenkant beschermd met een vocht- en schimmelwerende impregnatie en afgewerkt met een witte UV-bestendige acrylverf op waterbasis. De ramen zijn manueel te bedienen met een handgreep op de onderkant (in geval van uitzetbaar raam) of aan de bovenkant (in geval van wentelend raam). Ze zijn voorzien van standaard isolerende dubbele beglazing (met U-waarde 1.0 W/m<sup>2</sup>K) en een standaard ventilatieklep. Indien nodig zal, in het licht van het toegepaste ventilatiesysteem, een ventilatie-unit voor verhoogd luchtdebiet op het dakvlakraam geïntegreerd worden.

### **3.8 GOTEN EN REGENWATERAFVOEREN**

Het hemelwater dat van het hellend dak afstroomt, wordt afgevoerd via de platte dakgedeelten en bakgoten en/of hanggoten, en via de regenwaterafvoeren afgeleid naar de regenwaterput.

De bakgoten worden waterdicht uitgewerkt in polyesterroofing en aan de rand afgewerkt met dakrandprofiel in zwarte kleur.

Alle hanggoten zijn van zwart geprepatineerde zink, met rechthoekige sectie; ze worden opgehangen met bijpassende haken.

De regenwaterafvoeren worden volgens ontwerp hetzij onzichtbaar weggewerkt achter de gevelafwerking, of zichtbaar bevestigd in opbouw tegen of ingewerkt tussen het parement. Op plaatsen waar het onzichtbaar wegwerken mogelijk is, worden de regenwaterafvoeren uitgevoerd in kunststof ; ze worden tegen de constructie bevestigd met bijhorende montagebeugels. De zichtbare regenwaterafvoeren (voornamelijk aanwezig aan de achterkant van het gebouw) worden uitgevoerd in zwart geprepatineerde zink, met ronde sectie ; ze worden tegen de constructie bevestigd met bijpassende montagebeugels.

Op impactgevoelige plaatsen worden de afvoeren onderaan versterkt met een gietijzeren onderbuis of afgeschermd met een afzonderlijke metalen mantel.

### **3.9 BUITENSCHRIJNWERK**

#### **3.9.1 BUITENDEUREN**

Alle buitendeuren worden uitgevoerd met pvc vijfkamerprofielen. De kleur aan binnenzijde is in de massa wit, aan buitenzijde zijn de profielen afgewerkt met effen zwarte folie, kleur benaderend RAL9005. Ze zijn voorzien van beslag en binnenkruk in de kleur van het profiel.

Voor de appartementen met huisnummer 129 (linker circulatiekolom van het gebouw) situeert de gemeenschappelijke inkomdeur zich in de voorgevel tussen de gelijkvloerse studio's ; deze deur wordt uitgevoerd als kaderdeur met vast zijlicht, zoals getoond op de gevelplannen, en wordt voorzien van klaar glas. Als siertrekker wordt een platte band van onder- tot bovenregel, in de kleur van het profiel aan buitenzijde, gemonteerd. De deur wordt uitgerust met rolslot, en is dus niet volledig afsluitbaar, omwille van de bereikbaarheid van de brievenbussen die in het inkomslot worden opgehangen.

Voor de appartementen met huisnummer 131 (rechter circulatiekolom van het gebouw) bevindt de algemene toegangsdeur zich links van de doorrit. Deze deur wordt op gelijkaardige manier uitgevoerd als deze van de linker circulatiekolom.

Er wordt voorzien in een sleutelplan, waarbij elke bewoner met eenzelfde veiligheidssleutel zowel de gemeenschappelijke toegangsdeuren als de eigen privatieve inkomdeur kan openen. Deze deuren zijn steeds voorzien van een driepuntssluiting.

### **3.9.2 RAMEN**

Alle ramen worden uitgevoerd met pvc vijfkamerprofielen. De kleur aan binnenzijde is in de massa wit, aan buitenzijde zijn de profielen afgewerkt met effen zwarte folie, kleur benaderend RAL9005. Zelfde afwerking als de deurprofielen. Ze zijn voorzien van beslag en bedieningskruk in de kleur van het profiel.

De functionaliteiten zijn zoals voorzien op plan: vast, draai-kip, schuif.

Toegang tot de terrassen is met kleine overstap over het onderprofiel van het raam dat toegang geeft tot het terras.

Afmetingen benaderend volgens type, plan of voorontwerp. De ramen worden voorzien van brede glasslagen voor dubbele beglazing en van het nodige beslagwerk dat aan zijn functie zal beantwoorden.

Er wordt overal een super-isolerende vierseizoensbeglazing voorzien met een U-waarde 1.0 W/m<sup>2</sup>K. Dikte en type van het glas wordt vastgelegd volgens de veiligheidsnorm NBN S23-002. Extra gelaagd glas (aan binnen- en/of buitenzijde) op het gelijkvloers en de verdieping waar nodig.

Om te voldoen aan de eisen inzake energie (volgens voorberekeningen epb) worden op de ramen van de studio's 1.2, 1.3 en 1.6 sunscreens voorzien. Zo ook op de ramen van de living in appartement 2.2.

Op alle ramen aan achterzijde van het gebouw, van elk appartement, wordt een lege screenkast voorzien. Daarin kan tegen meerprijs een zonwerend of verduisterend oprolbaar screendoek geplaatst worden. De kleur van de screendoeken is omwille van de harmonie voor het gebouw overal identiek, en wordt door de verkoper-bouwpromotor gekozen uit het standaard gamma van de leverancier.

De drie draaikipramen op de eerste verdieping in de voorgevel worden uitgevoerd met slank aluminium gevelkader, dat buiten het gevelvlak komt. Deze ramen worden ook voorzien van doorvalbeveiligingen onder de vorm van klare glasplaten.

### **3.9.3 POORTEN**

Bij de toegang tot de parkeerkelder, aan de achterkant van het gebouw, is een sectionaalpoort voorzien. Ze wordt uitgevoerd in witte kleur (RAL9010) en is voorzien van een industriële poortmotor. Per wooneenheid wordt een handzender meegeleverd. Een timer zorgt voor automatische sluiting van de poort na elke opengaande beweging.

De poort wordt uitgerust met een geïntegreerde loopdeur, dus in zelfde materiaal en kleur als het poortblad ; deze deur fungeert als vluchtdeur, en kan niet van buitenaf worden geopend.

### **3.10 BORSTWERINGEN EN TERRASSCHERMEN**

Leuning - balustrades op de balkonranden en aan ramen met lage of zonder schoot, bieden een bescherming tegen het vallen van personen.

De terrasbalustrades van de terrassen aan de achterkant van de onderste woonlaag, bestaan uit metalen spijltjes, gelakt in witte kleur RAL9010. De overige terrasbalustrades worden uitgevoerd met klare glasplaten, en met smalle metalen stijlen en bovenprofiel, ook gelakt in zwarte kleur. Afmetingen en vorm van frame en handgreep zijn volgens het model van de gekozen fabrikant. Waar mogelijk wordt er bevestigd aan gevelmetselwerk. De afmetingen beantwoorden aan de norm NBN B 03-004.

Tussen de privaat te gebruiken terrassen, volgens indeling op de plannen, wordt een terras scherm geplaatst. Deze schermen zijn van ondoorzichtig glas, reiken tot een hoogte van maximaal 1,80 m boven de terrasvloer, en zitten gevat in een zwart gelakt metalen frame.

## 4 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 4.1 ALGEMEEN

Alle gemeenschappelijke ruimtes worden volledig afgewerkt. De afwerking verschilt afhankelijk van de bestemming en het gebruik.

De afwerking van deze ruimtes valt volledig ten laste van de projectontwikkelaar en zit in de prijs van elk individueel appartement inbegrepen. De stijl en kwaliteit van deze ruimtes weerspiegelen de uitstraling van het gebouw en de appartementen. Naast het uitzicht spelen ook de duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid een grote rol bij de keuze van de afwerkingsmaterialen.

De technische voorzieningen zijn erop gericht om zo zuinig mogelijk om te springen met de benodigde energie. Het totale concept is zodanig opgevat dat de maandelijkse onderhoudskosten voor de bewoners en eigenaars zo laag mogelijk blijven.

Er is voorzien in een sleutelplan, waarbij de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimten kunnen bedienen.

Het gebouw is onderworpen aan algemene en specifiek geldende wettelijke brandvoorschriften, en volgt de adviezen opgelegd door de lokale brandweer. Het ontwerp voorziet in de nodige blusinfrastructuur, installaties, noodverlichting, rookevacuatie en signalisatie op maat van het gebouw.

### 4.2 GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL

Elke inkomhal wordt uitgevoerd conform het ontwerp van de architect, met weloverwogen materiaalkeuzes.

De vloeren worden uitgevoerd in een hoogwaardige keramische tegel. Ter plaatse van de inkomdeur wordt een ingewerkte schoonloopmat voorzien. De afwerking van de wanden en het plafond bestaat uit geschilderd pleisterwerk. In elke hal wordt sfeerverlichting met timer/bewegingssensor voorzien.

Een brievenbusensemble in gelakt metaal (met een brievenbus per appartement en één extra voor de syndicus) wordt opgehangen tegen de muur in elke inkomhal. Elke brievenbus is voorzien van een brievenbusslotje (met brievenbussleuteltje buiten het algemeen sleutelplan), en van uniforme busnummering en naametiketten. De buitenunit van de videofooninstallatie wordt al dan niet geïntegreerd in het brievenbusensemble.

De sasdeuren (binnen, voorbij de brievenbussen) worden uitgevoerd als houten schrijnwerkgeheel met links en rechts van de deurvleugel een vast zijlicht. Deze deur is zelfsluitend en kan elektrisch ontgrendeld worden via de videofooninstallatie in de appartementen. Deze deur wordt voorzien van veiligheidscilinder met veiligheidsrozas.

### 4.3 TRAPHALLEN EN OVERLOPEN

De uitvoering van de traphal gebeurt volgens de geldende evacuatiënormen en de voorschriften van de brandweer. Een metalen handreling is voorzien. Brandhaspel en brandblusapparaat zijn geplaatst op plaatsen opgegeven door de brandweer. De deuren naar de traphal zijn brandwerend en voorzien van zelfsluiting.

De trappen van de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in geprefabriceerd lichtgrijs glad constructief beton, en zijn voorzien van antislipneus, de onderzijde van de trapslede is effen afgestreeken. De trappen van de bovengrondse verdiepingen (vanaf straatniveau en hoger) worden uitbekleed in hoogwaardige keramische tegel met bijhorende plinten.

De gemeenschappelijke overlopen op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in een hoogwaardige keramische tegel, formaat 60 x 60 cm. Op ondergrondse verdiepingen is een gepolierde betonvloer voorzien.

De verlichting op traphallen en overlopen is voorzien van een tijdschakelaar met bewegingssensor.

Alle muren, plafonds en private inkomdeuren (aan de zijde van de gemene delen) worden geschilderd in een lichte kleur.

#### **4.4 LIFT**

In de residentie zijn twee hoogwaardige liften voorzien, elk voor minimum 6 personen, zoals aangegeven op de goedgekeurde uitvoeringsplannen. Het ontwerp van de lift beantwoordt aan de vigerende wetgeving. De lift wordt in dienst gesteld na keuring door een bevoegde instantie.

De liftwanden en het plafond worden afgewerkt in eigentijdse stijl. De liften hebben een glijdende vertrek en stop en zijn voorzien van verdiepingsaanduiding, volautomatische bediening en noodtelefoon 24/24u.

#### **4.5 FIETSENBERGING & PARKEERPLAATSEN**

In het gebouw is een half-ondergrondse parkeerkelder voorzien, met open parkeerplaatsen en plaats voor het stallen van fietsen. De parkeerkelder is toegankelijk aan de achterzijde van het gebouw, bereikbaar via de overdekte inrijhelling aan de rechtse kant van het gebouw, palend aan het residentieel wooncomplex met huisnummer 133.

In de parkeerkelder zijn 18 genummerde parkeerplaatsen, waarvan één bestemd voor minder-validen. De parkeerplaatsen worden afgebakend door op de vloer geschilderde belijning. Buiten aan achterzijde van het gebouw, naast de toegang tot de kelder, wordt een extra parkeerplaats voor minder-validen ingericht.

De projectontwikkelaar voorziet voor elke parkeerplaats de mogelijkheid om aan te sluiten op laadinfrastructuur voor elektrische wagens ; daartoe worden de nodige wachtleidingen en voorzien. De wachtkabels zullen leiden naar de gemeenschappelijke teller. De syndicus zal kiezen uit het op de markt aanwezige aanbod voor laadinfrastructuur, en zorgen voor de installatie en uitbating.

In de half-ondergrondse ruimte is ook plaats voorzien voor het stallen van fietsen : een open stelzone voor 6 fietsen nabij de lokalen bestemd voor de nutsaansluitingen, en een andere open stelzone voor 18 fietsen in de hoek naast de vuilnisberging. Deze stelplaatsen zijn ingericht met genummerde fietsenbeugels.

#### **4.6 NUTSVOORZIENINGEN**

##### **4.6.1 ELEKTRICITEIT**

De volledige elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig alle actueel geldende wettelijke bepalingen en de bepalingen van de stroomleverancier, en dit conform de voorschriften van het AREI (het algemeen reglement op de elektrische installaties).

Er wordt een gemeenschappelijke elektriciteitsmeter voorzien, ondergebracht in het daarvoor bestemde lokaal in de kelder. Op deze meter zijn aangesloten: de gemeenschappelijke stroomvoorzieningen voor verlichting van de gemene delen, videofonie, lift, noodverlichting, voorzieningen voor collectieve brandpreventie en andere gemeenschappelijke installaties. De verbruikskosten die met deze aansluiting gepaard gaan, worden verdeeld over de gemeenschap van bewoners en gebruikers van het gemeenschappelijk goed, en wordt geregeld via de syndicus.

In dezelfde ruimte wordt naast de gemeenschappelijke meter ook voor elk appartement een afzonderlijke elektriciteitsmeter opgehangen. Met deze tellers wordt het individuele verbruik van de privatieven geregistreerd. De verbruikskosten die gemeten worden met deze teller zijn ten laste van de daaraan gekoppelde private gebruiker.

#### **4.6.2 STADWATER**

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig alle actueel geldende wettelijke bepalingen en de voorschriften van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

Het water wordt verdeeld in het gebouw vanaf de tellers, opgesteld in het daarvoor bestemde lokaal in de kelder.

Er wordt een gemeenschappelijke meter voorzien voor de brandbestrijdingsmiddelen die hiermee gevoed worden, en voor andere gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de automatische bijvulling van de hemelwaterput en een extra dienstkraan in de ruimte bij de waterteller. De verbruikskosten die met deze aansluiting gepaard gaan, worden verdeeld over de gemeenschap van bewoners en gebruikers van het gemeenschappelijk goed, en wordt geregeld via de syndicus.

In hetzelfde lokaal wordt per appartement, een afzonderlijke watermeter gemonteerd. De verbruikskosten die gemeten worden met deze teller zijn ten laste van de daaraan gekoppelde privatieve gebruiker.

De nodige terugslagkleppen en indien nodig een drukregelaar voor veilige aansluiting op het stadswaternet is voorzien conform de voorschriften van de watermaatschappij.

#### **4.6.3 AARDGAS**

De gasinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig alle actueel geldende wettelijke bepalingen en de bepalingen van de gasleverancier, eventueel aangevuld met de eventuele voorschriften van de plaatselijke brandweer.

De gastellers worden geplaatst opgesteld in het daarvoor bestemde lokaal in de kelder. Het lokaal is ingericht en uitgerust met de nodige installaties volgens de geldende wettelijke bepalingen en voorschriften van de gasleverancier.

De verbruikskosten die gemeten worden met deze tellers zijn ten laste van de overeenkomstige privatieve gebruiker.

#### **4.6.4 DATACOMMUNICATIE**

De bouwpromotor zorgt voor aansluitingsmogelijkheden op het netwerk van Proximus en Telenet.

Vanaf de gemeenschappelijke aansluitmodules opgehangen in het gemeenschappelijke meterlokaal worden datakabels (glasvezel en koper) geleid naar elk appartement.

De eigenaar / huurder van elk appartement kan via aanvraag bij de door hem/haar gekozen provider verzoeken om aansluiting op het respectievelijke netwerk. De aansluitings- en verbruikskosten zijn ten laste van de gebruiker.

#### **4.7 SCHILDERWERKEN**

De wanden en plafonds van de inkomhal, doorloopsassen, traphallen en overlopen worden volledig afgeschilderd, al dan niet op gepleisterde ondergrond, evenals de toegangsdeuren naar gemeenschappelijke lokalen en naar de appartementen die uitgeven op deze vertrekken.

De wanden en plafonds in de parkeerkelder, van technische en andere gemeenschappelijke lokalen, worden niet geschilderd. Ze bestaan veelal uit zichtbetonblokken, welke achter de hand worden opgevoegd.



## 4.8 OMGEVINGSAANLEG EN GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Alle technische kokers die aanwezig zijn in het gebouw zijn bestemd voor gemeenschappelijke installaties. Ze worden ingevuld in de bouwfase met toe- en afvoerbuizen, met leidingen en kabels, noodzakelijk voor de verdeling van energie, van water en elektriciteit, en andere installaties.

De ondergrondse verdieping wordt voornamelijk ingericht met parkeerplaatsen voor wagens en fietsenstalling. Er zijn eveneens afzonderlijke lokalen voorzien voor aansluiting van het gebouw op de publieke nutsvoorzieningen : water, gas, elektriciteit, telefoon en kabeldistributie. In deze lokalen worden ook de nodige verbruiksmeters opgesteld. Verspreid over de ondergrondse verdieping zijn ook diverse privaat te gebruiken bergingen voorzien, één per woonunit. In elk van deze bergingen is een lichtpunt en een stopcontact voorzien.

In het gebouw is tenslotte ook nog een ruim lokaal voor vuilnis (in de kelder) en een klein lokaal voor onderhoud (op gelijkvloers rechts van de trap in de rechterkolom) beschikbaar. Het gebruik van deze lokalen zal geregeld worden volgens richtlijnen van de syndicus.

De volledige omgeving rond het gebouw (weliswaar op eigen perceel) wordt aangelegd met groen en verharding, conform de richtlijnen bij de omgevingsvergunning en volgens de keuze van de bouwpromotor in overleg met de architect.

Alle aanwezige verharding is waterdoorlatend, of zal worden afgewaterd op eigen perceel, het hemelwater zal infiltreren in de bodem op eigen perceel. De twee toegangspaden tussen rooilijn en voorgevel die leiden naar de twee inkomhallen, zullen worden aangelegd met betonklinkers of -tegels. De verharding van de oprit en doorrit naar de achterkant van het gebouw, gebeurt met (waterdoorlatende) klinkers. De berijdbare zones aan de achterkant van het gebouw worden verhard met betongrasdallen, De parkeerplaats aan achterkant van het gebouw wordt aangelegd met waterdoorlatende betonklinkers en wordt voorzien van minder-validen symbool. De verharde zones worden opgesloten tussen betonnen boordstenen.

Aan straatzijde tussen rooilijn en voorgevel, worden privaat te gebruiken tuintjes ingericht. De tuintjes worden ingezaaid met gras en afgebakend met ligusterhaagjes (plantmaat 40-60 cm). De niet-verharde zones en grasdallen achter het gebouw worden ingezaaid met gras. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt een ligusterhaag (plantmaat 80-100 cm) aangeplant. In de groene zone achteraan worden 3 streekeigen boompjes (plantmaat 10-14 cm – omtrek stam) aangeplant. In deze zone bevinden zich ook de deksels van de toegankelijke ondergrondse citernes.

Het platte dak boven de parkeerkelder achter de privaat te gebruiken terrassen wordt afgewerkt met een extensief groendak met diverse sedumssoorten; rondom wordt een plusminus 20 cm brede strook met rolgrind geplaatst ; het groendak is niet toegankelijk, met uitzondering voor onderhoudswerken die worden uitgevoerd in het belang van de gemeenschap.

Het via het dak opgevangen regenwater wordt opgeslagen in een regenwaterput van 10.000 liter, met overloop naar een ondergrondse infiltratievoorziening ; het opgevangen regenwater wordt opnieuw gebruikt zoals beschreven in rubriek riolering en putten. Er wordt voorzien in een automatisch vulsysteem met hoog- en laagmelding, zodat de continuïteit van waterbevoorrading vanuit de regenwaterput kan worden verzekerd.

In de parkeerkelder wordt omwille van brandpreventieve redenen een sprinklerinstallatie geïnstalleerd. De installatie wordt gevoed met stadswater en aangesloten op de gemeenschappelijke teller.

Er is buitenverlichting voorzien ter hoogte van de inkomdeuren, voor de doorrit, en voor de circulatiezone (oprit / inrit) achter het gebouw.

## 5 AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

### 5.1 ALGEMEEN

Voorliggend lastenboek voorziet uw appartement in basis van kwalitatieve afwerkingen en uitrustingen. Alle voorziene materialen en toestellen zijn vervaardigd door gekende fabrikanten.

Elke koper beschikt, voor zover de evolutie van de werf het toelaat, over de mogelijkheid om zijn appartement te laten afwerken volgens keuzes mogelijk in onze toonzaal, al dan niet tegen meerprijs. Eventuele meerprijzen en verrekeningen zullen op een correcte en transparante wijze gebeuren en worden altijd vooraf ter goedkeuring aan de klant voorgelegd.

### 5.2 NUTSAANSLUITINGEN

De koper geeft uitdrukkelijke volmacht aan de bouwheer om voor zijn rekening de individuele aansluitingen van water, gas, elektriciteit met de betrokken instanties te regelen en de nodige tellers te laten voorzien. De aansluitingskosten op gas-, elektriciteit- en waternet zijn inbegrepen. Na plaatsing van de tellers, wordt de aansluiting onmiddellijk overgezet en dus gefactureerd aan de koper; het verbruik is vanaf deze doorfacturatie ten laste van de koper.

Voor datacommunicatie zijn de primaire collectieve aansluitingen voorzien. De privative aansluitings- en activeringskost is voor rekening van de gebruiker.

Eventuele opgelegde taksen door openbare overheden of andere, zijn niet inbegrepen en bijgevolg ten laste van de kopers.

### 5.3 VENTILATIE

In het kader van de Energie Prestatie Regelgeving en NBN D50-001 (ventilatievoorzieningen in woongebouwen) wordt het appartement voorzien van de nodige ventilatie.

Alle voorzieningen voor de ventilatie van de ruimtes zijn aanwezig. Volgens deze norm dient er voldoende toevoer, doorvoer en afvoer van lucht voorzien te worden. Binnen de voorziene ventilatiemogelijkheden wordt gekozen voor een individueel ventilatiesysteem C+ Healthbox 3.0 (Renson), of gelijkwaardig.

Het systeem controleert 24 uur per dag de luchtkwaliteit op CO<sub>2</sub> of vocht en/of VOC's (geur) per ruimte. Het ventilatieniveau per ruimte wordt volautomatisch bijgestuurd in functie van de gemeten luchtkwaliteit (op basis van sensoren in de regelmodules). Zolang de luchtkwaliteit in een ruimte goed is, wordt het ventilatieniveau niet verhoogd. Dit zorgt voor een maximaal comfort en maximale energiebesparing.

Het ventilatietoestel wordt geplaatst in de technische berging van elk appartement, en wordt al dan niet aangesloten op een gemeenschappelijk luchtkanaal in één van de aanwezige technische kokers.

Toevoer wordt voorzien via raamroosters in de 'droge' ruimtes (living, slaapkamer). De afgevoerde lucht wordt geleid via toe- en afvoermonden en ingewerkte luchtkanalen ; de luchtkanalen, die worden aangesloten op het toestel in de berging, blijven zichtbaar. Doorvoer wordt gerealiseerd via een luchtdoorvoer onder de binnendeuren tussen alle ruimtes (via een speling van ongeveer 10mm).

Om een goeie werking van de ventilatievoorziening te verzekeren, moet de ventilatie-unit permanent in werking zijn.

## 5.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De volledige elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig alle actueel geldende wettelijke bepalingen en de bepalingen van de stroomleveranciers, en dit conform de voorschriften van het AREI (het algemeen reglement op de elektrische installaties).

Een individuele teller per appartement wordt opgesteld in het daarvoor voorziene tellerlokaal in de kelder. Er wordt voorzien in een gewone huisaansluiting : 1x230v 40A.

De installatie omvat onder meer de zekeringenkast, automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars. De volledige installatie is geaard d.m.v. een koperen lus (zie punt grondwerken en fundering) en dit voor alle toestellen die volgens de wetgeving moeten geaard zijn. De keuring van de elektrische installatie is voorzien.

De bekabeling is van klassieke aard (geen busbekabeling), bedrading wordt geplaatst in flexibele kunststofbuizen en ingewerkt in de muur. Voor niet-bepoetste muren in de bergingen worden de buizen in opbouw geplaatst.

Volgende installatie is voorzien met stopcontacten en schakelaars van het merk 'Niko' type 'Original White' of gelijkwaardig. Per lokaal wordt een lichtpunt voorzien van een 7W LED-lamp (in verhuising E27). Er worden overal witte inbouwspotjes voorzien behalve in de slaapkamers (dressing wel), berging en boven de eettafel. In elke badkamer worden standaard waterdichte spotjes geplaatst. Op alle buitenterrassen wordt een standaard uniform lichtarmatuur voorzien gekozen door de bouwpromotor.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de technisch plannen. Wijzigingen aan dit plan zijn niet mogelijk. Een lichtstudie werd uitgevoerd en opgenomen op de technische plannen.

Stopcontacten, lichtpunten en bediening in de appartementen zijn voorzien volgens aanduiding op de technische plannen. Voor elk toestel in de keuken is eveneens een (afzonderlijke) voeding en/of stopcontact voorzien, volgens aanduiding op het technisch keukenplan. In de technische ruimte is een afzonderlijk stopcontact voorzien voor de ventilatiegroep en de verwarmingsketel.

Er wordt in elk appartement een parafonie-videofonie voorzien met een kleurenscherm.

Het leveren en plaatsen van rookmelders volgens NBN EN 14604 is inbegrepen in de prijs. De aanduiding op de plannen is steeds volgens de gangbare reglementering van de verschillende gewesten.

## 5.5 VERWARMING

De verwarmingsinstallatie is op aardgas, met een afzonderlijke wandketel per woonunit.

De condenserende gaswandketel merk Bulex type ThermoMaster 25/30, verzekert de productie van het sanitair warm water voor keukenkraan en kranen op de sanitaire toestellen in de badkamer(s), en zorgt voor het warm water van de vloerverwarming in de leefruimtes, badkamer en slaapkamers.

De ketel levert 14 l/min. aan sanitair warm water van 40°C. Indien de koper sanitaire toestellen voorziet die een hoger debiet vereisen (of vb. zo aanwezig, bad en douche gelijktijdig wenst te voeden) dient een andere ketel te worden geïnstalleerd. Dit houdt een meerprijs in.

De vloerverwarming wordt geconfigureerd met 2 kringen, bediend met afzonderlijke thermostaten. Een eerste kring wordt voorzien voor living, keuken en badkamer, aangestuurd door een thermostaat in de living. Een tweede kring, met thermostaat in de master bed room, regelt de temperatuur van de slaapkamers en nachthal.

In de badkamer wordt een afzonderlijk stopcontact voorzien, waarin men een tegen meerprijs verkrijgbare (handdoek)radiator kan inpluggen.

Bij een buitentemperatuur van -10°C worden volgende binnentemperatuur verzekerd, nl. living / keuken 21°C, badkamer 24°C (mits plaatsing van een handdoekradiator) en slaapkamers 18°C.

De wettelijke keuring van de installatie is inbegrepen.

## 5.6 SANITAIRE INSTALLATIE

Deze post omvat alle waterleidingen van het type buis-in-buis.

Volgende toevoerleidingen zijn voorzien:

Omschrijving	koud stadswater	warm stadswater	regenwater
Toilet – spoelinrichting	1		
Toilet – handwasbakje	1		
Keuken – gootsteen	1	1	
Berging – wasmachine	1		
Badkamer – lavabo	1	1	
Badkamer – douche	1	1	
Berging – cv-ketel / boiler	1		
Terras – dienstkraan			1

De nodige afvoeren in overeenstemming met de aanvoerleidingen worden voorzien.

Bovenvermelde tabel is indicatief. De sanitaire toestellen zijn voorzien conform het technisch plan en worden geplaatst op de posities zoals voorzien op het technische plan in bijlage.

Afhankelijk van het moment van definitieve aankoop van het appartement kan de positie van toestellen in de badkamer aangepast worden indien de gevraagde aanpassing technisch haalbaar is.

De omschreven sanitaire toestellen zijn voorzien zoals opgenomen op de plannen. Een variërende keuze binnen het gamma van de toegekende leverancier kan gemaakt worden in de toonzaal van Groep Huyzentruyt.

Extra voorziene afwerking in de badkamer: kolomkast naast lavabomeubel + regendouche

## 5.7 HERNIEUWBARE ENERGIE

Met het oogmerk op duurzaamheid werd gezocht naar een optimale configuratie van toegepaste technieken en materialen. Alle appartementen van het gebouw zullen dan ook voldoen aan de BEN-principes. BEN staat voor bijna-energieneutraal. Het bouwen volgens de BEN-principes is sowieso een erg duurzame keuze. Daarmee wordt gedurende een periode van 5 jaar een 50% vermindering op de onroerende voorheffing bekomen.



Om te voldoen aan de BEN voorwaarden worden op het hellend en bovenste platte dak aan achterzijde van het gebouw de nodige fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst, conform de voorberekening van de aangestelde energiedeskundige. De panelen zijn voorzien van micro-omvormer of gekoppeld aan een standaardomvormer (geplaatst in nabijheid zekeringskast).

## 5.8 PLEISTERWERKEN

In de appartementen worden de wanden in silicaatsteen afgewerkt met dunpleister, wanden in snelbouwsteen, indien aanwezig, worden afgewerkt met dikpleister. Wanden in gipsblokken (isolava) worden gelisseerd (klaar voor de schilder). Alle buitenhoeken worden met metalen profielen versterkt.

De plafonds (betonnen onderzijde van de breedplaatvloeren) zijn afgewerkt met spuitpleisterwerk. Verlaagde plafonds (in gyproc of mdf) worden 'klaar voor de schilder' afgewerkt, vijsgaten en voegen worden opgestopt. Het plafond in de technische berging wordt noch gepleisterd noch voorzien van verlaagd plafond.

## 5.9 VLOEREN & FAIENCES & RAAMTABLETTEN

De **betegeling** in inkom, WC, living, keuken, badkamer en berging, bestaat uit in de massa gebakken keramische vloertegels. De vloertegel met afmetingen begrepen tussen 30 x 30 en 60 x 60 cm, is te kiezen in de toonzaal van Groep Huyzentruyt uit een standaard gamma, met **handelswaarde € 30,00 /m<sup>2</sup>** (excl BTW). De voegen worden standaard grijs opgevoegd.

Alle vloertegels worden gelegd in een gestabiliseerd zandbed of gelijmd op de chape en dit in klassiek recht verband. Bijhorende keramische plinten zijn voorzien in de betegelde ruimtes. De hoogte van de plinten is aangepast aan de hoogte waarop eventuele vochtschermen zijn ingemetsel.

Waar nodig worden dilatatievoegen voorzien. Ter hoogte van deze voeg wordt de voeg tussen de tegels opgevoegd met passende plastisch-elastische voegkit.

In alle slaapkamers is er laminaat (met bijhorende plinten) voorzien.

De terrassen van de appartementen worden afgewerkt met een keramische tegel, 60x60 cm, geplaatst op tegel dragers (op rubbermatjes).

De **faience** voor de douche bestaat uit in de massa gebakken keramische wandtegels. De wandtegel is te kiezen in de toonzaal van Groep Huyzentruyt, uit een standaard gamma met een **handelswaarde 25,00 €/m<sup>2</sup>**. Faience voor de douche wordt voorzien als plafondhoge bekleding van de metselwerkmuren in de omtrek van de douchetub ; de tegels worden geplaatst op waterdicht vlies. De voegen worden standaard grijs opgevoegd.

Leveren en plaatsen van keukenfaience is niet voorzien.

**Tabletten** of vensterbanken aan binnenzijde van ramen waarvan de onderzijde boven het afgewerkte vloerpeil komt, worden uitgevoerd in verzoete blauwe hardsteen dikte 2 cm. In geval van ingepleisterd buitenschrijnwerk worden de raamtabletten tussen de dagkanten geplaatst ; tabletten komen 2 à 3 cm buiten het gepleisterde vlak.





## 5.10 BINNENSCHRIJNWERK

Alle ramen en eventuele terrasdeuren worden aan binnenzijde ingepleisterd, en worden bijgevolg niet uitgekast.

Alle binnendeuren zijn voorzien in geplamuurde hardboard (schilderdeuren), deurbladen met kern in tubespaan, binnenkast in multiplex of mdf. De krukken (I-shape 19 mm), slotplaten en scharnieren zijn in natuurlijk geanodiseerd aluminium of geborsteld rvs, volgens keuze van de promotor. Slotgaten worden standaard doorboord.

De deur tussen inkom en leefruimte is een glazen steellookdeur met vloerveer.

De inkomdeuren van de appartementen zijn volkerndeuren RF30, zijde hall met bolkruk, zijde privé met kruk (I-shape 19 mm) in natuurlijk geanodiseerd aluminium of geborsteld rvs. Deze deuren zijn voorzien van driepuntssluiting met veiligheidscilinder en met veiligheidsrozas. In het deurblad wordt op ooghoogte een spionnetje ingewerkt, rondom is een rubberstrip ingewerkt. De deuren worden opgenomen in het algemene sleutelplan van het wooncomplex.

Het hangtoilet wordt voorzien van een MDF-uitbekleding tot op halve hoogte ; waar nodig voor verloop van leidingen is de uitbekleding verdiepingshoog.

Waar nodig voor het wegwerken van luchtkanalen en eventuele andere technische voorzieningen worden verlaagde plafonds voorzien, afgewerkt met gipskarton of mdf. Ze worden 'klaar voor de schilder' afgewerkt, vijsloten en voegen worden opgestopt. Bij de opbouw van het gebouw kan de aannemer, volgens noodwendigheid, bij de plaatsing van de technische leidingen, allerlei verlaagde plafonds toevoegen en/of weglaten.

## 5.11 KEUKEN

De keukenkasten (incl. gootsteen en kraan) en een standaardpakket aan keukentoestellen is voorzien voor een geplaatste waarde van **€ 10.906,49** (excl. BTW).

De dampkap is van het recirculatietype waarbij geen afvoer van dampen naar de buitomgeving wordt voorzien. Er wordt geen gasleiding voorzien naar de keuken; een elektrische voeding voor de kookplaat is wel voorzien.

**Plannen van de keuken en grafische voorstelling: zie bijlage.**

De keuken die wordt gerealiseerd is de keuken zoals voorgesteld in de bijlage. Materialen te kiezen in de toonzaal van Groep Huyzentruyt. Het technische plan is opgesteld in functie van de ontworpen keuken en kan niet worden aangepast.

In de toonzaal kan nog een ruime keuze gemaakt worden met betrekking tot kleuren, handgrepen, werkbladen, enz.



## 6 ALGEMENE BEPALINGEN

### 6.1 PLANNEN & AFMETINGEN

De plannen van het appartement die aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. De afmetingen op de plannen zijn die van de ruwbouw. Ze geven geen garantie op volledige nauwkeurigheid en verschillen bij de uitvoering van de werken blijven mogelijk. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot enige vorm van schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, of ontbinding van de koop te eisen. De plannen worden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. Noodzakelijke aanpassingen ten gevolge van stabiliteits-, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het akkoord van de kopers te bekomen. De secties en plaatsing van de kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige zichtbare leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

In geval van tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde van voorrang:

- Koperslastenboek
- Verkoopplan
- Verkoopakte

Groep Huyzentruyt behoudt zich het recht voor om eventueel variante uitvoeringswijzen te voorzien indien deze worden opgelegd door administratieve overheden. Zij behoudt zich tevens het recht voor om sommige in het bestek voorziene materialen of uitvoeringsmethoden te vervangen door evenwaardige. Eventuele merknamen die in het lastenboek zijn opgenomen zijn louter ten informatieve titel.

### 6.2 MATERIAALKEUZE & WIJZIGINGEN

De totaliteit van de in het lastenboek opgenomen werkzaamheden wordt integraal uitgevoerd door Groep Huyzentruyt, minwerken zijn bijgevolg nooit van toepassing. De materiaalkeuze is afhankelijk van de bouwtechnische mogelijkheden en gebeurt in onderling overleg met, en onder begeleiding van Groep Huyzentruyt.

Afhankelijk van de aard en de omvang van het gekozen meerwerk zal er mogelijks en uitzonderlijk een termijnverlenging noodzakelijk zijn. Deze zal u desgevallend schriftelijk worden meegedeeld tijdens het maken van uw keuze in onze toonzaal.

### 6.3 EIGEN WERKEN

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toestemming van de promotor.

In het geval de koper voorziene binnenwerken toch in eigen beheer wenst uit te voeren dan kan dit enkel voor die posten die geen impact hebben op de EPB en geen keuring behoeven en voor zover die posten de globale planning van Groep Huyzentruyt niet beïnvloeden. Tevens kunnen deze werken pas worden uitgevoerd na de voorlopige oplevering van de woning. Voor de uitsluiting van deze posten en vervanging door een uitvoering in eigen beheer, wordt geen minwaarde toegekend.

Indien schriftelijk opgenomen in de compromis kan de keuken rechtstreeks door de klant worden aangekocht bij een leverancier van zijn keuze. Het technisch plan blijft evenwel vast, alle voorzieningen worden geplaatst zoals eerder ontworpen en plaatsing van deze keuken kan pas na voorlopige oplevering. De handelswaarde van de voorziene keuken wordt zoals eerder vermeld niet als minwaarde verrekend, maar wordt op dat moment, en dit enkel voor de keuken, omgezet in een aankoopbedrag dat uitsluitend te besteden is voor het aangekochte goed in de toonzaal van

Groep Huyzentruyt en dit uiterlijk tegen de datum waarop de uitvoeringskeuzes van het goed moeten worden vastgelegd. In het voorkomend geval dat na de keuze van de koper er een saldo ten gunste van de koper zou bestaan wordt dit saldo niet in mindering gebracht.

## 6.4 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

De aanstelling van een veiligheidscoördinator voor de uitvoering is voorzien.

Deze coördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke of gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te voorkomen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd.

In het kader van zijn opdracht zal de veiligheidscoördinator:

- veiligheids- & gezondheidsplan aanpassen volgens noodzaak tijdens uitvoering der werken;
- coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen;
- na de voorlopige oplevering het postinterventiedossier overdragen aan de bouwheer.

Groep Huyzentruyt zal de risicoanalyse van haar werken, keuringsattesten van het gebruikte materieel, de administratieve gegevens van de onderneming, handleidingen, instructies voor onderhoud en de as-buult plannen van haar uitgevoerde werken aan de veiligheidscoördinator overhandigen. Groep Huyzentruyt zal ook alles in het werk stellen opdat zij en haar personeel de werken zo veilig mogelijk kunnen uitvoeren.

Om veiligheidsredenen (diefstal, veiligheid, verzekering, ...) wordt het de koper, toekomstig eigenaar, verboden om de werf te betreden, tenzij hij of zij wordt begeleid door een afgevaardigde van de architect, van het verkopend agentschap of de projectontwikkelaar, en dit na afspraak. Zelfs onder voormelde omstandigheden gebeurt elk bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de (toekomstige) eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

De koper krijgt de mogelijkheid om het appartement, de berging en/of garagebox te bezichtigen op volgende momenten na afspraak met de projectleider:

- na pleisterwerken;
- enkele weken voor de voorlopige oplevering;
- voorlopige oplevering.

## 6.5 DUURZAAMHEID – ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die aan nieuwe gebouwen bepaalde eisen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat stelt, wordt door de bouwpromotor als houder van de stedenbouwkundige vergunning de energiever slaggever aangesteld.

De energiever slaggever berekent het S- en E-peil van de particulieren en publieke entiteiten, via software hen ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. De epb-verslaggever ziet erop toe dat via voorberekening alle bouwkundige componenten worden geoptimaliseerd met het oog op de realisatie van een gebouw die voldoet aan de gestelde eisen.

Het S-peil houdt hoofdzakelijk rekening met de isolaties van de buitenschilden (vloeren, muren, daken), het buitenschrijnwerk, de beglazing, ... Het E-peil houdt eveneens rekening met deze isolaties, maar ook met de technische installaties.

Een blowerdoortest, om de luchtdichtheid van de woning te meten, is inbegrepen. Het resultaat van de blowerdoortest draagt bij tot het bereiken van de EPB-resultaten. Het tijdstip waarop de blowerdoortest wordt uitgevoerd wordt bepaald door de bouwpromotor, de afwerkingsgraad van de woning bepaalt immers mee het resultaat van de test en dus van het bereikte E-peil & S-peil.

De ventilatie-verslaggever is voorzien; deze coördineert het ontwerp (keuze van ventilatiesysteem), de uitvoering (toevoer, doorstroom en afvoer) en de controle van de ventilatieprestatie-eisen.

## 6.6 DIVERSE

Gedurende de eerste 3 jaar na de voorlopige oplevering van de woning dient de klant de normale en toelaatbare zettingen (zie WTCB) van een nieuw gebouw te gedogen zonder schadevergoeding van de aannemer aan de koper.

Schilderwerken (binnen en buiten), mobiele wanden, meubilair, omgevingswerken, draadafsluiting, beplanting, ... zijn behoudens afzonderlijke vermelding in het lastenboek niet inbegrepen. De pleisterwerken verstaan zich "klaar voor de schilder", niet schilderklar.

De pleisterwerken worden standaard uitgevoerd volgens volgende criteria : afwerkingsgraad niveau 2 en vlakheid klasse 3. De opstopwerken van het pleisterwerk omvat het aansluiten van bv pleisterwerk tegen tabletten, ter hoogte van binnenschrijnwerk, ...

Kleuren, tinten en texturen : het uiteindelijke aspect van gekleurde oppervlaktes varieert naar gelang de ondergrond. Er zijn kleurverschillen waar te nemen tussen ruwe en gladde ondergrond, tussen verschillende ondergronden (hout-pvc-alu), enz. Dergelijke verschillen in kleurwaarneming zijn onvermijdelijk. Afhankelijk van de voor het project aangeduide leverancier kunnen definitieve kleuren, tinten en texturen variëren van diegene die beschreven werden.

Het gebouw is ontworpen om te voldoen voor normaal akoestisch comfort, in die zin dat de nodige maatregelen worden genomen voor het voorkomen van overdracht van contact-, lucht- en installatiegeluiden tussen woongelegenheden onderling, tussen woongelegenheden en eventuele handelsruimtes of aanwezige kantoorruimtes, of tussen woongelegenheden en gemeenschappelijke delen).

Voor het onderhoud van de woning verwijzen wij u graag naar de WTCB-gids. Inzake het beoordelen van de uitgevoerde werken verwijzen wij naar de respectievelijke criteria opgegeven door de fabrikanten en/of naar de geldende normen en toleranties.

## 6.7 OPLEVERING

Na de voorlopige oplevering is het belangrijk het omgevingsklimaat van de woning doorheen de verschillende seizoenen op hetzelfde peil te houden. De relatieve luchtvochtigheid dient tussen de 45 en 65% te bedragen. Eveneens dient de bouwheer de nodige stappen te ondernemen om alle vochtgevoelige elementen tijdig te behandelen, zoals niet vernist hout, niet geschilderde deuren,...

De woning wordt geïnspecteerd en proper opgeleverd. Alle vloerbekleding wordt gereinigd evenals de betegeling aan bad en/of douche. De ramen en buitendeuren worden gekuist. De keuken wordt stofvrij afgewassen.

Datum:

DE KOPER(S) ("Gelezen en goedgekeurd"), naam en voornaam voluit)