

MECHELEN

ZUIDKWARTIER

“Ivo Cornelisstraat” – 2800 Mechelen

Verkooplastenboek



ZUIDKWARTIER

Info koper

Naam:

Adres:

t | e

Info aankoop

Unit(s):

Datum:

Naam makelaar:

Projectgegevens:

“Zuidkwartier”

Ivo Cornelisstraat

2800 Mechelen

Bouwheer / Verkoper:

ZOLAR BV

Mechelsesteenweg 35

2840 Rumst

BE 0746.464.191

e projectontwikkeling@verelst.be

Klantenbegeleiding :

Karen Liekens

t +32 478 42 18 86

e karen.lieken@verelst.be

0.	Algemeen	5
0.1	Inleiding	5
0.2	Algemene bepalingen	5
0.3	Keuzemogelijkheden	6
0.4	Keuzebegeleiding	6
0.5	Werfopvolging	7
0.6	Oplevering	7
0.7	E-peil	9
0.8	Persoonsgegevens en privacy policy	9
1.	Studiekosten	11
2.	Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen	11
2.1	Afbraak	11
2.2	Werfinstallatie	12
2.3	Nutsvoorzieningen	12
2.4	Gemeenschappelijke voorzieningen	12
3.	Ruwbouw	12
3.1	Grondwerken	12
3.2	Funderingen in (gewapend) beton	13
3.3	Riolering	13
3.4	Draagstructuur en binnenmetselwerk	13
3.5	Gevelmaterialen	14
3.6	Daken	14
3.7	Buitenschrijnwerk	14
4.	Gemene delen – afwerking	15
4.1	Circulatie	15
4.1.1	Appartementsgebouwen	15
4.1.2	Woningen	15
4.2	Technische lokalen	15
4.3	Gemeenschappelijke circulatie	15
4.3.1	Appartementsgebouwen A, E, F, G1, I, J, L	15
4.3.2	Gemeenschappelijke liften	16
4.3.3	Gemeenschappelijke trappen	16
4.4	Ondergronds niveau (parking, gangen, kelderbergingen, ...)	16

4.5	Binnendeuren	16
4.6	Elektriciteit.....	17
4.7	Collectieve buitenruimte	17
5.	Privatieve delen – afwerking.....	17
5.1	Sanitaire installatie	17
5.2	Gasinstallatie.....	19
5.3	Verwarming.....	19
5.4	Ventilatie.....	19
5.5	Elektriciteit.....	20
5.6	Fotovoltaïsche zonnepanelen.....	21
5.7	Pleisterwerken.....	22
5.8	Dekvloer en vloerisolatie	22
5.9	Tegelwerken	22
5.10	Raamtabletten.....	23
5.11	Hout of laminaatvloeren.....	23
5.12	Binnenschrijnwerk.....	24
5.13	Keuken	24
6.	Buitenaanleg	25
6.1	Terrassen.....	25
6.2	Buitenaanleg en beplanting.....	25

0. Algemeen

0.1 Inleiding

In onderhavig lastenboek staat beschreven wat u kan verwachten van uw aankoop in dit project betreffende de voorziene constructiemethodes en afwerkingskeuzes. Dit lastenboek is zowel voor u als voor ons de contractuele leidraad en omvat belangrijke afspraken, wij raden u dan ook aan dit document **(ook voor uw aankoop) grondig door te nemen**.

0.2 Algemene bepalingen

De verkoopplannen, het lastenboek en de verkoopovereenkomst vormen samen de basis van de verkoop. De afbeeldingen en renders die in dit lastenboek zijn opgenomen of op enig ander document worden afgebeeld zijn sfeerbeelden en kunnen in geen enkel geval als bindend beschouwd worden.

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn, verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. De bruto-oppervlakte is steeds berekend a.d.h.v.. de buitenafmetingen. De maten en maatcijfers vermeld op de plannen en tekeningen zijn plus-minus maten en zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aangezien. Het verschil (ook al bedraagt dit meer dan één/twintigste) blijft ten voor- of nadele van de koper zonder enig verhaal tegen de verkoper en kan geen aanleiding geven tot enig recht op vergoeding of teruggave van de verkoopprijs, noch tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoop.

Eventuele aanduiding en afbeeldingen van de binneninrichting zoals (ingemaakte) kasten, (tuin)meubilair, verlichting alsook van het ontwerp en de inrichting van het terras en/of de tuin zoals mogelijks weergegeven op de plannen, het lastenboek of reclamemateriaal zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven over de “mogelijke” inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen tenzij specifiek bepaald in onderhavig lastenboek.

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

Onderhavig lastenboek heeft ook steeds voorrang op de plannen of andere documenten, tenzij er specifiek wordt vermeld dat er van het lastenboek wordt afgeweken.

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

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

In overleg met de architect worden de nodige uitvoeringsdetails bestudeerd en voorzien teneinde een normaal akoestisch comfort conform NBN S 01-400-01 akoestische criteria voor appartementen in het project te bekomen, met volgende uitzonderingen:

- Bij de appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur.
- In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgaat naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle andere werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle woningen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

0.3 Keuzemogelijkheden

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

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

- Inplanting elektriciteit
- Inplanting verwarmingselementen (voor zover technisch mogelijk, enkel in badkamer)
- Keuze sanitaire toestellen (zonder wijziging van inplanting)
- Afwerking vloeren en wandbetegeling
- Afwerking keuken
- Materiaal binnendeuren en binnentrappen (indien van toepassing)
- Eventuele wijzigingen aan niet-dragende binnenwanden

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

De werken voorzien in onderhavig lastenboek maken integraal deel uit van uw aankoop en onze overeenkomst. **Er kunnen dus in geen geval bepaalde werken uit die opdracht worden gelicht, noch in mindering worden gebracht** met uitzondering van de afwijkingen bepaald in art 5.1. (keuken) en art. 5.13. (sanitair) Het is de koper niet toegestaan voor de voorlopige oplevering zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren.

0.4 Keuzebegeleiding

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

Waar mogelijk zal de keuzebegeleider u bijstaan met advies en helpen bij het maken van de juiste keuzes binnen de afgesproken prijs of het eventuele extra budget dat u zelf heeft

voorzien. Een eventuele overschrijding van de prijs ten gevolge van de door u gemaakte keuzes zal steeds voor uitvoering van desbetreffende werken door de keuzebegeleider worden gecommuniceerd en ter goedkeuring worden voorgelegd.

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

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

0.5 Werfopvolging

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

Het is voor uw veiligheid **verboden op eigen initiatief de werf te gaan bezoeken of betreden**, noch tijdens de werkuren, noch buiten de werkuren. Wij begrijpen zeker de nieuwsgierigheid bij de koper en trachten als bouwheer u te informeren over het verloop van de werken en waar mogelijk ook op bepaalde tijdstippen en voor zover de planning, het weer en de agenda het toelaten een aantal werfbezoeken (max. 2) te organiseren. Bij vragen of opmerkingen zijn de door de bouwheer aangestelde keuzebegeleider uw rechtstreeks aanspreekpunt.

Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling, steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen. De koper mag zich enkel op de werf begeven vergezeld van de architect of van een afgevaardigde van de bouwheer.

0.6 Oplevering

Van zodra het einde der werken in zicht is zal de bouwheer u uitnodigen voor **de voorlopige oplevering** van uw aankoop (privatieve delen). U zal bij die voorlopige oplevering samen met de vertegenwoordiger van de bouwheer een rondgang maken waarbij de nodige toelichting en info over de werking en het beheer van uw aankoop wordt gegeven. Het is voor u een **officieel en belangrijk** moment waarop u mee dient na te gaan of de werken volgens afspraken en overeenkomst werden uitgevoerd.

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

Eventuele zichtbare gebreken dienen onherroepelijk op dat moment gemeld te worden en worden genoteerd in een door bouwheer en koper ondertekend verslag. **Neem dus zeker**

uw tijd. Na die voorlopige oplevering is het voor ons immers onmogelijk om nog te achterhalen wie verantwoordelijk is voor schade of krassen en wordt geacht dat dit de verantwoordelijkheid van de koper is.

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

Het eventueel gebruiken of betrekken van de aankoop alsook het uitvoeren van werken door derden, zonder formele voorlopige oplevering genoteerd in een door partijen ondertekend verslag, impliceert de aanvaarding van de werken door de koper in de toestand waarin de aankoop zich bevindt en verplicht de koper tot het integraal betalen van de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen verbonden aan die aankoop binnen de 7 kalenderdagen na de eerste ingebruikname door de koper. Dit wordt te allen tijde afgeraden en bevordert in geen geval de goede afloop en samenwerking.

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

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

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

In die periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering kan de koper eventuele bij voorlopige oplevering **verborgen gebreken** steeds melden aan de bouwheer, die deze dient te onderzoeken en waar nodig dient te verhelpen. Dit voor zowel de privatieve als gemene delen. Deze dienen binnen een redelijke termijn na ontdekking (en liefst onmiddellijk) doch alleszins vóór het einde van de periode van 1 jaar, op schriftelijke wijze, aan de bouwheer gemeld te worden. Dit geeft ons de kans om een eventueel gebrek binnen een aanvaardbare termijn en zonder eventuele gevolgschade te herstellen. Ook hier blijven wij als bouwheer uw aanspreekpunt en gelden enkel meldingen waarvan wij in kennis worden gesteld. Meldingen bij onderaannemers of leveranciers, zonder ons medeweten, zijn niet geldig.

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

Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedplaatvloeren, welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (binnenmuren, buitenmuren, betonnen wanden, verlaagde plafonds, betegeling, douches en baden, enz. ...). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar maar zijn eigen aan de ingebruikname en moeten als zodanig door de koper worden aanvaard. Tussen materialen met een essentieel

verschillend uitzettingsgedrag (vb. aansluiting gipsplaten plafond van roosterstructuur met wanden in baksteen) dient de voeg door de klant eveneens te worden afgewerkt met een soepel materiaal (vb. siliconen).

Elke rechtsvordering uit hoofde van gewone verborgen gebreken is slechts ontvankelijk indien ze ingesteld wordt binnen de zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

0.7 E-peil

De EPB-adviseur berekent voorafgaandelijk aan de werken en in overleg met de architect en ingenieur technieken het E-peil van het gebouw en de verschillende units in het gebouw. Hierbij moet elke unit **minstens voldoen aan de wettelijke vereisten** van kracht op het moment van de bouwaanvraag, die in dit geval werd ingediend in het jaar **2019**.

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

Het E-peil wordt bepaald door:

- Het volume en de compactheid van het gebouw
- De oriëntatie en bezonning
- De thermische isolatie van gevels en buitenschrijnwerk, uitgedrukt in de term “S-peil”.
- De luchtdichtheid van het gebouw (kan optioneel na uitvoering gemeten worden)
- De wijze van ventileren en verluchting van het gebouw
- Het type verwarmingsinstallatie
- De aanwezigheid van nieuwe technieken (zonnepanelen, warmtepompen, ...)
- Een eventuele koelinstallatie (niet aan de orde)

Volgens de voorlopige en indicatieve berekening van de EPB-adviseur voldoet het project ruim aan de eisen voor een vergunning aangevraagd in 2019, nl. S31 en E40. Hoe lager het E-peil, hoe lager het verbruik.

De appartementen en woningen halen volgens de voorberekeningen een S-peil tussen S23 en S30, en een E-peil tussen E21 en E29.

Er wordt gestreefd om de BEN-norm te halen, met name een E-peil van ten hoogste E30. Hierdoor voldoet het project ook reeds aan de E-peil eis van 2022 en bekomt u een korting van 50% op de onroerende voorheffing voor de eerste 5 jaar.

Indien er echter klantenkeuzes gemaakt worden die een negatieve invloed hebben op deze berekening, vervalt de mogelijkheid om de BEN-norm te halen. Indien er ten gevolge van uw keuzes een boete wordt opgelegd voor het niet-behalen van het wettelijke E-peil, is dit ten laste van de klant. Bij het maken van uw keuzes wordt u uiteraard over de mogelijke gevolgen geïnformeerd.

0.8 Persoonsgegevens en privacy policy

De bouwheer (of een aanverwante onderneming uit de Verelst-groep- hierna “Verelst” genoemd) verzamelt en verwerkt uw persoonsgegevens, dit zijn onder meer uw identiteitsgegevens, contactgegevens en facturatie-en betaalgegevens.

Verelst verwerkt deze persoonsgegevens met als doeleinden de uitvoering van uw contract, het klantenbeheer, de boekhouding en direct marketing activiteiten. Voor direct marketingdoeleinden (acties, promoties, een nieuwsbrief of uitnodigingen voor events), geeft de koper/klant hiermee zijn uitdrukkelijke en vrije toestemming aan Verelst om zijn persoonsgegevens te gebruiken.

Verelst verwerkt uw persoonsgegevens met uw toestemming, in uitvoering van uw contract, ingevolge een wettelijke verplichting of in het belang van Verelst.

De koper/klant draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid en het up-to-date houden van de persoonsgegevens die hij aan Verelst verstrekt.

Voor de volledige toelichting aangaande verzameling en verwerking van uw persoonsgegevens verwijst Verelst uitdrukkelijk naar de Privacy Policy, zoals die terug te vinden is op de website (www.verelst.be). De koper/klant bevestigt kennis te hebben genomen van deze Privacy Policy en de inhoud ervan te aanvaarden.

1. Studiekosten

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

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

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

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

- Opmaak basisakte en voorafgaandelijke studies inzake prekadastratie
- Kosten en erelonen notaris

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

- Alle kosten van de voorziene nutsvoorzieningen (meterkasten, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten) van water, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie, internet, rioleringsaansluiting zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.
- Bij de facturatie van de schijf "uitvoering fundering" zal een bedrag van € 2.500,00 (te verhogen met BTW) gefactureerd worden bij wijze van **voorschot** voor deze kosten. Bij de voorlopige oplevering zal de eindafrekening van deze kosten opgemaakt worden en is het resterende saldo betaalbaar of zal dit bedrag desgevallend gecrediteerd worden.

2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen

2.1 Afbraak

Afbraak van de door nieuwbouw te vervangen opstallen en gebouwen, opruiming van het puin en het bouwrijp maken van het bouwterrein.

Langsheen de perceelgrenzen wordt in overleg met de betrokken buur en in functie van de toestand van eventuele constructies of elementen op die scheiding door de bouwheer bepaald of er opruimwerken mogelijk dan wel vereist zijn.

2.2 Werfinstallatie

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

2.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, keuring- en indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) en eventuele technische installaties door hen opgelegd of vereist (vb. drukverhoging voor stadswater) zijn niet in de prijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Een afrekening hiervan zal worden voorgelegd op basis van de reële facturen van de verschillende nutsmaatschappijen + een bijkomende coördinatie fee van 10%, waarbij de kost wordt verdeeld over de verschillende units per gebouw volgens hun aandeel in de quotiteiten van dat gebouw. Deze kosten dienen uiterlijk bij voorlopige oplevering van uw aankoop te worden vereffen in functie van het reeds betaalde voorschot.

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

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

2.4 Gemeenschappelijke voorzieningen

- In het project is er ruimte voor 3 deelwagens voorzien. 1 van deze staanplaatsen bevindt zich in het privaat gedeelte van de ondergrondse parking waardoor deze enkel kan gebruikt worden door de mede-eigenaars en huurders van het project. De twee andere staanplaatsen voor deelwagens bevinden zich in het open gedeelte van de parking waardoor deze ook door de buurt kunnen gebruikt worden. Voor deze deelwagens wordt een overeenkomst afgesloten en beheerd door de VME.
- Huisvuilophaling: er zijn sorteerstraatjes voorzien (bestaande en nieuwe) op het openbaar domein aan de overkant van het project, ter hoogte van de huidige bebouwing. De nieuw aan te leggen sorteerstraat zal ten dienste staan van het project, afvalbeheer verloopt via de syndicus tenzij de stad Mechelen dit beheer op zich neemt.

3. Ruwbouw

3.1 Grondwerken

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

Het grondverzet gebeurt in het kader van de vigerende wetgeving en met respect voor een eventueel voorafgaandelijk milieu hygiënisch onderzoek. De zones waar geen grondverzet

vereist is voor de realisatie van de bouw, werken of omgevingsaanleg, beschreven in onderhavige lastenboek, blijven onaangeroerd en in oorspronkelijk toestand.

3.2 Funderingen in (gewapend) beton

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

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

3.3 Riolering

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

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

Een scheiding tussen de riolering van het regenwater en afvalwater is voorzien, de aansluiting naar de publieke riolering gebeurt ook door de bouwheer in het kader van artikel 2.3.

Gezamenlijke infiltratieleidingen en -bekkens voor regenwater zijn voorzien volgens de wettelijke normen, deze bevinden zich o.a. naast de parking en/of in de (privatieve) tuinzones. Er is geen hergebruik van regenwater voorzien, enkel infiltratie.

De gezamenlijke septische putten bevinden zich onder de fietsenstallingen, in de parkeergarage of onder gemeenschappelijk domein, niet onder privatieve tuinen.

Eventuele wijzigingen in het tracé van de riolering tijdens de uitvoering van de werken zijn steeds mogelijk en worden desgevallend uitgevoerd volgens de keuze van de bouwheer in overleg met de ingenieur technieken en/of de architect.

3.4 Draagstructuur en binnenmetselwerk

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

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

Voor de scheidingsmuren tussen privatieve vertrekken wordt gewerkt met ontdubbelde muren (doorgaans in 2 verschillende materialen) voorzien van de nodige (akoestische of thermische) isolatie en volgens de voorschriften van de architect.

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

Technische ruimtes, het volledige niveau -1 en circulatietrappen die niet bepleisterd worden, worden afgewerkt in toestand van verzorgde ruwbouw (vb. meegaand gevoegd).

3.5 Gevelmaterialen

De gevels zijn voorzien in een combinatie van:

- Vlakken in **lichtgrijs/lichtbeige genuanceerd gevelmetselwerk met ruw voegwerk** opgebouwd volgens het principe van een spouwmuur met een isolatie conform de EPB-studie.
- Horizontale **betonnen gevelbanden** waar aangegeven op de plannen.
- De gevels lopen door op de rand van het openbaar domein in tuinmuren, muren van fietsenstallingen. De muren van fietsenstallingen die niet grenzen aan openbaar domein, zijn ofwel uitgevoerd in gevelmetselwerk, ofwel met een houten gevelbekleding.

3.6 Daken

Platte daken

- draagstructuur volgens studie stabiliteit
- een isolerende mortel geplaatst in helling volgens de voorschriften van de architect
- isolatie, conform de EPB-studie
- vereiste dichtingslagen
- i.f.v. het ontwerp wordt een ballastlaag (terras) of een groendak geplaatst conform de bouwvergunning

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in kunststof.

De afwatering van de (in pandige) terrassen (verdiepingen) gebeurt via een individuele aansluiting op de afvoer of via spuwers. De afwatering van luifels en eventueel kleinere uitkragende terrassen gebeurt via spuwers.

Rookevacuatiekoepels

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

3.7 Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken **aluminium** met dubbele beglazing met een U-waarde van maximaal 1.0 W/m² K. Dit volgens de plannen van de architect en studie van de EPB-adviseur en voorzien in een **donkere, grijsbruine kleur**. De zonnetoetredingsfactor van het glas wordt bepaald door de EPB-studie.

Ter hoogte van de terrassen en opengaande ramen (waar nodig volgens de norm) wordt een borstwering voorzien, uitgevoerd in een **draadnet** met bovenbuis in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk in staal of aluminium volgens de gevelplannen. Ontwerp, uitvoering en kleur in overleg met en volgens de voorschriften van de architect.

De raamdorpels worden waar technisch mogelijk mee voorzien in hetzelfde aluminium schrijnwerk, zo niet (bij gelijkvloerse ramen tot op vloerniveau) uitgevoerd in blauwe steen of prefab beton.

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

Buitenpoorten (bvb. fietsenstalling, eventuele tuinpoorten, ...) zijn voorzien in hetzelfde materiaal en kleur als de borstweringen.

4. Gemene delen – afwerking

4.1 Circulatie

4.1.1 Appartementengebouwen

De toegang en circulatiehallen van de appartementengebouwen (A, E, F, G1, I, J, L) worden afgewerkt in harmonie met het gebouw, naar keuze van bouwheer en architect. Dit houdt in:

- Een keramische vloertegel met bijhorende plinten
- Bepoetste wanden, tevens geschilderd.
- Betonnen prefabtrappen met anti-sliprand
- Vereiste verlichting en bijhorende armaturen
- Brandpreventie volgens de voorschriften van de brandweer
- Elektrische toegang bedienbaar via videofoon in elk appartement
- Collectieve brievenbussen conform de voorschriften van bpost (verzameld per kern en huisnummer)

4.1.2 Woningen

De woningen zijn betreedbaar via een private inkomdeur die rechtstreeks uitgaat op openbaar domein of een gemeenschappelijk tuinpad.

- Brandpreventie volgens de voorschriften van de brandweer
- Er is geen videofonie voorzien voor de woningen, enkel voor woningen type K, waarvan de inkom zich bevindt aan een gemeenschappelijk tuinpad.
- Elke woning heeft een individuele brievenbus. De brievenbus bevindt zich naast de voordeur, als de voordeur rechtstreeks uitgaat op openbaar domein. De brievenbus bevindt zich op een collectieve plaats in de tuinmuur, indien de voordeur van de woning niet rechtstreeks uitgaat op openbaar domein. Beide zijn conform de voorschriften van bpost (eventueel verzameld per kern en huisnummer)

4.2 Technische lokalen

De technische lokalen (eventueel fietsenlokaal, berging, tellerlokalen, ...) worden afgewerkt in verzorgde ruwbouw. Verlichting, bijhorende armaturen en brandpreventie zijn voorzien waar nodig, in overleg met, en volgens keuze door bouwheer, architect en studie technieken. Meubilair/infrastructuur voor fietsenstalling in de collectieve ruimten of lokalen zijn niet voorzien.

4.3 Gemeenschappelijke circulatie

4.3.1 Appartementengebouwen A, E, F, G1, I, J, L

Een lift per traphal is voorzien, alsook een gemeenschappelijke trap. Deze liften bedienen de verschillende verdiepingen en zijn van het type elektrisch met geïntegreerde machinesturing in de liftschacht en uitgevoerd volgens de vigerende normering. Afwerking en materialen worden gekozen door de bouwheer in overleg met de architect, in elk geval op elk verdiep voorzien van schuifdeuren.

Voor appartementengebouwen A, G1, I en J lopen de liften door tot in de parkeergarage.

Voor appartementsgebouwen E, F en L starten de trap en de lift op de gelijkvloerse verdieping. Om de parking te bereiken/te verlaten kan men gebruik maken van de gemeenschappelijke trappen en liften.

4.3.2 Gemeenschappelijke liften

Er zijn twee gemeenschappelijke liften voorzien die de parking verbinden met het gelijkvloerse niveau, deze doen ook dienst als fietslift. Deze liften bevinden zich in de gemeenschappelijke fietsenstallingen in de kelder. Deze liften bedienen enkel de parkeergarage en het gelijkvloers, ze komen bovengronds uit op straatniveau/tuinniveau. Ze zijn van het type elektrisch met geïntegreerde machinesturing in de liftschacht en uitgevoerd volgens de vigerende normering. Afwerking en materialen worden gekozen door de bouwheer in overleg met de architect, in elk geval op elk verdiep voorzien van schuifdeuren.

Deze liften zullen beveiligd worden via een codeklavier of sleutelslot zodat enkel bewoners van het project hiervan gebruik kunnen maken.

4.3.3 Gemeenschappelijke trappen

Er zijn 3 trappen die de kelder verbinden met het gelijkvloerse niveau. Hiervan komen 2 vluchtrappen uit op straatniveau in gebouw G1 en gebouw J, zonder rechtstreekse toegang tot de lifthallen van de gebouwen zelf. In blok A komt de trap uit in de het gebouw zelf, maar wordt de toegang in de kelder beperkt tot mede-eigenaars van het gebouw en de onderliggende kelderbergingen. De toegang tot de traphallen naar de kelder toe wordt ook voorzien van een slot zodat er geen vrije toegang tot de kelder is voor niet-bewoners via deze trappen.

De trappen zijn uitgevoerd in prefab-beton met ingewerkte anti-sliprand, de wanden/muren zijn in verzorgde ruwbouw afgewerkt.

4.4 Ondergronds niveau (parking, gangen, kelderbergingen, ...)

Op niveau -1 worden ondergrondse parkeerplaatsen, privatieve kelders, circulatieruimtes en andere technische ruimten gerealiseerd.

Dit ondergronds niveau wordt volledig afgewerkt in verzorgde ruwbouw (o.a. zichtbaar beton, gepolierde vloer, meegaand gevoegd metselwerk en betonnen vloer en plafonds). Leidingen worden zichtbaar in opbouw uitgevoerd. Meubilair/infrastructuur voor fietsenstalling in de collectieve ruimten of lokalen zijn niet voorzien.

Aanduiding van de parkeerplaatsen is voorzien. De toegang van de wagens van de gelijkvloerse verdieping naar niveau -1 wordt gerealiseerd door een matig hellende inrit. Het eerste deel van de parking ter hoogte van de inrit, wordt voorzien als een open bezoekersparking waarop een erfdienstbaarheid van openbaar nut rust. Het privatieve deel van de parking wordt afgesloten door een sectionaalpoort, bedienbaar met een zender.

4.5 Binnendeuren

De inkomdeur van de appartementen, is een brandvertragende (Rf 30') deur met mechanische meerpuntssluiting. De veiligheidsloten worden geïntegreerd in een sleutelplan: één zelfde sleutel voor inkomdeur van het gebouw en de appartementsdeur. De inkomdeur van het appartement zal langs de kant van de traphal geschilderd worden volgens de keuze van de bouwheer.

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

4.6 Elektriciteit

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

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

4.7 Collectieve buitenruimte

De collectieve buitenruimte tussen gebouwen wordt aangelegd door de bouwheer. Verharding (volgens inplantingsplan) voorzien in klinkers of soortgelijk materiaal o.a. op de toegang voor voetgangers naar de gebouwen, en als ondergrond voor de bovengrondse fietsenstallingen. De overige zones worden voorzien van groenaanleg volgens de keuze van de bouwheer.

De strook langs de oostelijke perceelsgrens van blokken A, B en C wordt ingezaaid, er is geen verharding of verbinding met de (verhoogde) privaatieve tuinen voorzien.

Indien vereist voor de stabiliteit, worden keerelementen voorzien ter hoogte van grote niveauverschillen tussen tuinen of tussen tuinen en collectieve delen. Om de gemeenschappelijke paden met elkaar te verbinden is er ook 1 buitentrapje voorzien tegenover gebouw L. Functionele sfeerverlichting naar en in de bovengrondse fietsenstallingen is voorzien.

De bovengrondse fietsenstallingen bestaan uit een lichte structuur in staal en/of hout of worden uitgevoerd in combinatie betonsteen/gevelmetselwerk. Meubilair/infrastructuur voor het stallen van de fietsen in de collectieve ruimten of lokalen zijn niet voorzien. De plaatsing en aankoop daarvan gebeurt indien nodig in overleg, op initiatief en kosten van de mede-eigendom na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, maar wel in de zones zoals getekend op de vergunde plannen.

Sommige woningen en gelijkvloerse appartementen hebben een terras met privaatief genot dat zich bevindt in de collectieve buitenruimte. Deze terrassen worden omsloten door een haag.

Het nieuw aan te leggen openbaar domein betreft een autovrije straat met groenaanplantingen en maakt geen deel uit van de privaatieve aankoop en dit verkoopplatenboek. Het openbaar domein en het stadsbos worden overgedragen naar de stad Mechelen.

5. Privaatieve delen – afwerking

5.1 Sanitaire installatie

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

De tellerlokalen met individuele tellers (zie ook art. 2.3) die zich in de kelderverdieping of op het gelijkvloers bevinden, bedienen de verschillende (woon)units via metalen –of kunststof leidingen.

De woningen kunnen een privatieve teller in de eigen inkomhal hebben.

De waterleidingen in de dekvloer zijn in kunststof met dubbele wand. De afvoerleidingen zijn in PVC, PP of gelijkwaardig.

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

- Toiletten
- Handenwasser (max. 1 per woning/appartement)
- Kraan (kranen) lavabo('s) in de badkamer of douchekamer
- Douchekraan
- Badkraan
- Kraan wasmachine
- Keukenkraan
- Vaatwasser

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

- kraan (kranen) lavabo('s) in badkamer of douchekamer
- douchekraan
- badkraan
- keukenkraan

Op het contractueel ondertekende verkoopplan staan de **sanitaire toestellen ingetekend**. **Bij leverancier Facq kan u een keuze maken voor uw sanitaire toestellen, volgens de budgetten beschreven in bijlage**. Ook de plaatsing van deze toestellen is inbegrepen bij uw aankoop.

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

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in plan of principe van sanitaire installatie. Wij geven reeds mee dat volgende keuzes niet mogelijk zijn:

- Betegelde inloopdouches (steeds een douchetub bij een douche vereist)
- Kraanwerk met grote debieten (>9l/min), stoomkranen of inbouwkransen
- Jacuzzi's, wellness-baden, ...

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

Het is de koper **toegestaan om de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen** uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden. In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gedeelde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op dertig ten honderd van de waarde van deze werken. De

uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaats vinden NA de voorlopige oplevering.

5.2 Gasinstallatie

Er is geen gasaansluiting voorzien in dit project. Gashaarden of kookvuren op gas zijn dan ook niet mogelijk.

5.3 Verwarming

Elke (woon)unit beschikt over **een individuele water-lucht-warmtepomp**. Dit met een vermogen om bij -8°C buitentemperatuur in de leefruimte 22°C , in de keuken 22°C , in de hoofdbadkamer 24°C en in de slaapkamers 16°C binnentemperatuur te garanderen.

Het warm water wordt eveneens geproduceerd door de warmtepomp. De buitenunit van de warmtepomp bevindt zich op het bovenste dak van iedere (gestapelde) woning of ieder appartementsgebouw, de leidingen naar de binnenunit lopen via de gemeenschappelijke schachten. De binnenunit bevindt zich in de berging van het appartement, de binnenunit staat in voor de verwarming en de productie van het sanitair warm water.

Het hele appartement of de hele woning is voorzien van vloerverwarming, behalve in de technische bergingen en onder vaste installaties bvb. keuken. In de hoofdbadkamer is er een bijkomende lage temperatuur-radiator voorzien. De aansluiting van dit verwarmingstoestel komt uit de muur, tenzij dit technisch niet mogelijk is (vb. wegens betonwand).

De aantallen, afmetingen en inplanting van de vloerverwarming worden door de installateur bepaald. De uitzettingsvoegen in de vloer (elastisch gevoegd) worden door de installateur bepaald en dienen gevolgd te worden door de leverancier en plaatser van de vloerbekleding.

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

Andere verwarmingstechnieken zijn niet voorzien en ook niet mogelijk.

5.4 Ventilatie

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

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

De wettelijk verplichte ventilatieverslaggeving wordt voorzien door de bouwheer.

De dampkap in de keuken is van het type **individuele dampkap zonder luchtafvoerleiding**, maar met een techniek van **recirculatie**. In de keuze daarvan wordt u mee begeleidt door de leverancier van de keuken.

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

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

5.5 Elektriciteit

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

Een verdeelbord met de zekeringen en de verliesstroomschakelaar is voorzien in de (woon)unit. De inplanting hiervan wordt door de architect en ingenieur technieken bepaald, meestal in de berging.

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

De privatieve installaties en ruimtes beschikken niet over lichtarmaturen, met uitzondering van de lichtpunten op de terrassen, waarvoor type en inplanting bepaald wordt door de bouwheer. De overige lichtarmaturen kunnen niet worden toegevoegd aan onze opdracht en dienen door koper na voorlopige oplevering op eigen initiatief te worden voorzien. Inbouwverlichting in de (vaste) plafonds of wanden zijn niet mogelijk. Inbouwverlichting in valse plafonds kan ook enkel op eigen initiatief van de koper na de voorlopige oplevering, behoudens dit niet in conflict komt met de technische leidingen in dit plafond.

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

De (gestapelde) woningen zijn, tenzij anders vermeld, niet voorzien van videofonie maar beschikken wel over een gewone deurbel.

Een kabel, type Coax en een kabel type UTP (in functie televisie/telefonie) – behoudens aanpassen van kabeltype door telecommaschappijen - is voorzien tussen een lokaal in de gemeenschappelijke delen en het lokaal van het verdeelbord van elk appartement. Het initiatief en kosten van aansluiting door de teledistributie maschappijen zijn ten laste van de koper in functie van de abonnementskeuze.

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

- Monofasig 230V
- Leefruimte:
 - 6 stopcontacten
 - 1 x coax
 - 1xRJ45 met dubbel aansluitpunt
 - 2 x 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 1 x videofonie (binnenpost, enkel voor appartementen)
- Keuken:
 - 4 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x stopcontact frigo met vriesvak
 - 1 x aansluiting kookplaat

- 1 x stopcontact dampkap
- 1 x stopcontact microgolf
- 1 x stopcontact oven
- 1 x stopcontact vaatwasser
- 1 x lichtpunt met schakelaar
- Inkomhal:
 - 1 x stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- Nachthal:
 - 1 x stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- WC:
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
- Badkamer:
 - 2 x vrij te kiezen stopcontact
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
 - 1 aansluiting lichtpunt boven lavabomeubel met aparte schakelaar
- Hoofdslaapkamer:
 - 3 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 x coax
 - 1xRJ45 met dubbel aansluitpunt
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- Extra slaapkamer:
 - 3 vrij te kiezen stopcontacten
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- Bergplaats:
 - 1 x lichtpunt met schakelaar
 - 1 x stopcontact binnen-unit warmtepomp
 - 1 x stopcontact ventilatie-unit
 - 1 x stopcontact wasmachine
 - 1 x stopcontact droogkast
 - 1 x stopcontact internet/telefonie/data
 - 1 x vrij te kiezen stopcontact
- Terras (enkel voor het hoofdterras):
 - 1 x lichtpunt met schakelaar en verklikker (binnen)
 - 1 lichtarmatuur te bepalen door bouwheer
- Kelder (indien van toepassing):
 - 1 x lichtpunt op collectieve bewegingsdetectie (op gemeenschappelijke teller en per zone van gegroepeerde kelders)

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

5.6 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Voor zover de studie EPB het vergt worden in het gebouw hernieuwbare energiebronnen voorzien. In dit project is dit voldaan door het voorzien van warmtepompen als verwarmingsinstallatie.

Desgevallend kunnen fotovoltaïsche zonnepanelen worden aangeboden als betalende keuzemogelijkheid – weliswaar beperkt in oppervlakte op het hoofddak volgens de statuten.

5.7 Pleisterwerken

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

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

De retours van de ramen worden uit gepleisterd. De bekleding rond de ramen van de niet-gepleisterde ruimten wordt uitgevoerd in hout. Afwerking met gipsplaten, waar nodig in functie van de speciale technieken, zullen volgens de voorschriften van de fabrikant uitgevoerd worden. In de bergingen blijven de technische voorzieningen zichtbaar.

Alle pleister –en gipsplaatwerken worden opgeleverd “klaar voor de schilder”. Herstellingen, opschuren, licht uitvlakken en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd op initiatief van de klant na de oplevering. Ook de schilderwerken zelf in het privaatieve gedeelte zijn niet voorzien.

5.8 Dekvloer en vloerisolatie

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

5.9 Tegelwerken

Een vloerbekleding in **keramische tegels** met een **handelswaarde¹ (HW) van 30 €/m²** is voorzien in volgende ruimtes:

- (Open) keuken
- Leefruimte (incl. eetruimte)
- Inkomhal
- Nachthal (indien aanwezig)
- Bad –en douchekamers (indien aanwezig)
- Toilet

De plaatsing van de vloertegels is voorzien volgens standaardformaten (45x45 cm) en recht verband (voeg op voeg) met grijze voeg. In badkamers, keukens, toilet en natte bergingen, zijn er bijhorende plinten (HW van 9,00 €/m) voorzien. In de leefruimtes, nacht- en inkomhallen zijn er bijhorende mdf-schilderplinten voorzien.

Wandbekleding in **keramische tegels** met een **handelswaarde¹ (HW) van 25 €/m²** zijn voorzien in volgende ruimtes:

¹ Opgegeven handelswaarden zijn steeds bedragen exclusief BTW

- op de muren rond de douche (tot bovenzijde douchedeur, enkel ter plaatse van de douche zelf)
- op de zijden rondom en onder het bad (enkel ter plaatse van het bad)
- op de muur rondom en boven het bad (2 rijen of net boven het kraanwerk, enkel ter plaatse van het bad)

De plaatsing van de wandtegels is voorzien volgens standaardformaten (20x20 cm of 25x45 cm) en recht verband (voeg op voeg) met witte of grijze voeg. Waar nodig wordt een cementering (i.p.v. pleisterwerk) of waterdichtingsmat voorzien voor de plaatsing van de wandtegels.

De keuzemogelijkheden voor de tegels zijn te bezichtigen in de showroom van onze **leverancier Steylaerts**. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de keuzebegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene tegels.

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

5.10 Raamtabletten

Omwille van luchtdichtheid, worden de ramen rondom rond uitgewerkt met pleisterwerk. Er zijn geen raamtabletten voorzien.

Bij terrassen waarbij er een opstap is naar buiten, wordt er wel een raamtablet in **blauwe hardsteen of gelijkwaardig** voorzien.

5.11 Hout of laminaatvloeren

Een vloerbekleding in **laminaat** met een **handelswaarde¹ (HW) van 25 €/m²** is voorzien in volgende ruimtes:

- Slaapkamers
- Bureau ruimtes zoals aangeduid op verkoopplan

De plaatsing van de laminaatvloer is voorzien in standaarddiktes en volgens het principe van een zwevende vloer. Bijhorende mdf-schilderplinten zijn voorzien.

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

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

In het bijzonder wordt er op gewezen dat afwijkende diktes en (hout)soorten een andere plaatsingstechniek (lijmen, ...) of extra droogtijd van de dekvloer vereisen. Bij het wijzigen van de vloerbekleding van vloertegel naar laminaat, kan het zijn dat de vloerverwarming verzaamd moet worden om dezelfde binnentemperatuur te bekomen.

5.12 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn van **type tubespaan**, vlak “klaar voor de schilder”, voorzien van een standaard alu-kruk en standaard hang- en sluitwerk, hoogte deurgehelen 2m11. De bekleding en omlijsting zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

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

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

De **binnentrappen** in de woningen zijn voorzien in beuk met open treden. Langs 1 zijde wordt er een handgreep of balustrade voorzien.

5.13 Keuken

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

In een bijgevoegd **overzicht vindt u het budget (excl. BTW)** dat wij voor de levering en de plaatsing van uw keuken hebben voorzien. Deze budgetten werden voorafgaandelijk en specifiek voor de desbetreffende (woon)unit opgemaakt in overleg met de betrokken keukenleverancier(s) en bieden de mogelijkheid om een uitgeruste keuken in de aankoopprijs te integreren.

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

Het is de koper toegestaan om de levering en plaatsing van de keuken uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden. In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op dertig ten honderd van de waarde van deze werken. De uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaats vinden NA de voorlopige oplevering.

De door u vastgelegde keuken dient:

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

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

6. Buitenaanleg

6.1 Terrassen

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in een **waterdoorlatende klinkers** op gestabiliseerd zand.

De uitkragende terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in blijvend **zichtbaar prefabbeton**. De terrassen op platte daken of inpandige terrassen, worden afgewerkt in **betontegels** op tegel dragers, de keuze van betontegels wordt bepaald door bouwheer en architect.

6.2 Buitenaanleg en beplanting

De privatieve tuinen worden genivelleerd en ingezaaid. Ze zijn door de koper verder te onderhouden na voorlopige oplevering. Indien de koper een tuinhuis wenst te plaatsen, dienen de architecturale richtlijnen in de statuten gevolgd te worden.

Indien vereist voor de stabiliteit worden keerelementen voorzien ter hoogte van grote niveauverschillen, anders worden de hoogteverschillen opgevangen door uitvoering in taluds.

Een visueel groenscherm (type, hoogte en uitvoering bepaald door de architect) wordt waar mogelijk tussen de privatieve tuinen voorzien.

Bijlage 1: budgettenlijst sanitair

Bijlage 2: budgettenlijst keuken