



**Project KOKSIJDE**  
**Residentie “Les Moineaux” – app. 3.1**

*8670 Koksijde, Lejeunelaan 22 / bus 0301*

---

**KOPERSLASTENBOEK**

---

*Klant : .....*

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

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

*Telefoon : .....*

*Mail : .....*

# KOKSIJDE

## RESIDENTIE “LES MOINEAUX”



## 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 .....	8
3.5	ISOLATIE.....	9
3.6	AFWERKING PLAT DAK .....	9
3.7	DAKBEDEKKING .....	9
3.8	GOTEN EN REGENWATERAFVOEREN.....	9
3.9	BUITENSCHRIJNWERK.....	9
3.9.1	BUITENDEUREN .....	9
3.9.2	RAMEN.....	10
3.9.3	POORTEN.....	10
3.10	BORSTWERINGEN EN TERRASSCHERMEN .....	10
4	AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN .....	11
4.1	ALGEMEEN .....	11
4.2	GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL .....	11
4.3	TRAPHALLEN EN OVERLOPEN .....	11
4.4	LIFT .....	12
4.5	FIETSENBERGING & PARKEERPLAATSEN.....	12
4.6	NUTSVOORZIENINGEN.....	12
4.6.1	ELEKTRICITEIT .....	12
4.6.2	STADWATER.....	13
4.6.3	AARDGAS.....	13
4.6.4	DATACOMMUNICATIE .....	13
4.7	SCHILDERWERKEN.....	13
4.8	OMGEVINGSAANLEG EN GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN .....	13
5	AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN.....	15
5.1	ALGEMEEN .....	15
5.2	NUTSAANSLUITINGEN.....	15
5.3	VENTILATIE.....	15
5.4	ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	15
5.5	VERWARMING.....	16
5.6	SANITAIRE INSTALLATIE.....	16
5.7	HERNIEUWBARE ENERGIE .....	17
5.8	PLEISTERWERKEN.....	17
5.9	VLOEREN & FAIENCES & RAAMTABLETTEN .....	17
5.10	BINNENSCHRIJNWERK.....	18
5.11	KEUKEN.....	18
6	ALGEMENE BEPALINGEN.....	20
6.1	PLANNEN & AFMETINGEN .....	20
6.2	MATERIAALKEUZE & WIJZIGINGEN .....	20
6.3	EIGEN WERKEN.....	20
6.4	VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE .....	21
6.5	DUURZAAMHEID – ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING .....	21
6.6	DIVERSE .....	22
6.7	OPLEVERING.....	22

# 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 pakket dat werd samengesteld door de interieurspecialisten van de bouwpromotor.

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.

## 1.2 PROJECTVOORSTELLING

Welkom bij Les Moineaux, een prachtige residentie aan het prestigieuze Quartier Sénégalais in Koksijde. Architect Berkein zorgde voor een stijlvolle inpassing van Les Moineaux aan de gekende wijk. Voor wie op zoek is naar een elegante thuis aan zee, bieden we 9 moderne appartementen met één of twee slaapkamers op wandelafstand van winkels, restaurants, de duinen en het strand.

Les Moineaux bezit duurzaamheid als grote troef. Wie aan duurzaamheid denkt, denkt vaak aan zonnepanelen maar in Les Moineaux gaan we nog een stapje verder. De appartementen beschikken over geothermische verwarming dankzij een collectieve bodem-waterwarmtepomp. Vloerverwarming is daarbij een must, zo geniet u niet alleen van aangename warmte in de winter, maar ook van verfrissing in de zomer. Dankzij plafondhoge deuren en prachtig parket ademen de appartementen smaakvolle klasse uit. De stijlvolle afwerking is een perfecte match met de optimale lichtinval. Zo geniet u van natuurlijk licht en een verfijnde sfeer in uw eigen oase van rust aan de kust.

Daarenboven is ook aan de wagen en de fiets gedacht. Bovenop de 8 ondergrondse parkeerplaatsen zijn 28 fietsstalplaatsen voorzien, meer dan voldoende reden om de wagen veilig te laten staan en de kustregio per fiets te verkennen. Vergeet verder vooral niet om bij thuiskomst te genieten vanop uw terras.

## 1.3 ONTWIKKELINGSTEAM

Projectontwikkelaar	<i>NV Groep Huyzentruyt Wagenaarstraat 33 B-8791 Beveren-Leie (Waregem) BTW BE 0424.720.537 RPR Gent afd. Kortrijk</i>
Architect	<i>Multiprofessioneel Architectenburo BERKEIN</i>
Stabiliteitsbureau	<i>AIKO Architecten en Ingenieurs cvba</i>
Veiligheidscoördinator & EPB-adviseur	<i>REALED bv</i>

## 1.4 CHARTER DER WONINGBOUWERS

NV Groep Huyzentruyt 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** : er is een opslag van 10.000 liter regenwater voorzien ; 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** : een infiltratievoorziening conform de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening is eveneens voorzien ; het water dat vanuit de regenwaterput overloopt wordt tijdelijk opgevangen in een buffervoorziening van 10.000 liter, vanwaar het via waterdoorlatende membranen en/of perforaties in de bodem zal infiltreren.

**Zwart water** : het water afkomstig van de toiletten wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater afgevoerd naar de gemeenschappelijke septische put met overloop naar de publieke riolering.

## 2.5 KELDER

Volgens de vergunde plannen is er een ondergrondse parkeerkelder voorzien, met open parkeerplaatsen afgebakend met geschilderde belijning en met een open fietsenstalling. Op dit niveau zijn ook de privatieve bergingen en gemeenschappelijke technische ruimtes voorzien voor nutsaansluitingen en diverse technieken.

Vanuit de kelder leidt een betonnen trap naar de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers.

De parkeerkelder is bereikbaar vanaf de rijweg via de inrijhelling aan de rechterzijde van het gebouw.

Alle ondergrondse constructies, vloer op volle grond en wanden in aanraking met de grond worden uitgevoerd in lichtgrijs waterdicht constructief gewapend beton. Wand en vloer van de inrijhelling worden eveneens uitgevoerd in effen lichtgrijs constructief waterdicht 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. De vloer van de inrijhelling wordt geborsteld of behandeld met een speciale coating met het oog op een antislip-afwerking.

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



## 3 RUWBOUWERKEN

### 3.1 GEVELMETSSELWERK & -BEKLEDING EN BEKLEDING BUITENPLAFONDS

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

Alle gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met gevelstenen type Wienerberger Dover Wit Ecobrick. De stenen worden klassiek ver metseld in wild verband. Bepaalde geveldelen, volgens aanduiding op de ontwerpplannen, worden uitgevoerd met verticaal geplaatste gevelstenen. De gevelsteen wordt opgevoegd met voegwerk toon op toon.

Gespreid over de gevelvlakken wordt volgens aanduiding op de plannen een houten gevelbekleding aangebracht met (in dikte en breedte) ongelijkmatige verticale profilering, zwart van kleur ; de houtsoort en behandeling is gekozen in functie van de vereiste duurzaamheid en brandtechnische eigenschappen.

De onderzijde van uitkragende luifels en balkons 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.

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 gelijk 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 betonnen balken.

### 3.4 KAPCONSTRUCTIE

Niet van toepassing voor dit gebouw.



### 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:

- Hellingslaag
- Dampscherm
- Isolatie : polyisocyanuraat (PIR) of gelijkwaardig
- Dichting van het dakvlak en de dakopstanden in polyesterroofing.
- Op het plat dak bij de appartementen op de tweede en derde verdieping, buiten de voor privaat gebruik afgebakende zones (terrassen), worden rolkeien of -grind uitgespreid tussen de dakopstanden; op het hoogste plat dak wordt bovenop de dichting geen verdere afwerking voorzien.
- 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

Niet van toepassing voor dit gebouw.

### 3.8 GOTEN EN REGENWATERAFVOEREN

Hang- of bakgoten : niet van toepassing voor dit gebouw.

De regenwaterafvoeren worden onzichtbaar weggewerkt achter de gevelafwerking of in de technische kokers binnenin. Ze worden uitgevoerd in kunststof, en tegen de constructie bevestigd met bijpassende montagebeugels.

### 3.9 BUITENSCHRIJNWERK

#### 3.9.1 BUITENDEUREN

Alle buitendeuren worden uitgevoerd met pvc vijfkamerprofielen. De kleur aan binnenzijde is wit (kleur van de profielen in de massa), profielen aan buitenzijde afgewerkt met effen folie in zwarte kleur (benaderend RAL9005 / RAL9011). Ze zijn voorzien van beslag en binnenkruk in de kleur van het profiel.

De algemene inkomdeur bevindt zich centraal in de voorgevel ; deze deur, voorzien van een zijlicht, is maximaal beglaasd, zoals getoond op de gevelplannen. Als siertrekker wordt een platte band van bovenzijde tot onderzijde gelakt in kleur idem als buitenzijde buitenschrijnwerk geplaatst. 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.

De sasdeur, of tweede inkomdeur (voorbij de brievenbussen) wordt uitgevoerd in hout, zie rubriek over de afwerking van de gemene delen verder in dit document.

Links van de algemene inkomdeur bevindt zich de toegangsdeur tot de fietsenberging. Deze deur is een kaderdeur met gezandstraald glas. Deze deur is aan binnenzijde voorzien van een paniekkruk ; op de buitenkant wordt een siertrekker geplaatst in de vorm van een platte band van bovenzijde tot onderzijde gelakt in kleur idem als buitenzijde buitenschrijnwerk. De deur is van buitenaf enkel te openen met sleutel.

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 wit (kleur van de profielen in de massa), profielen aan buitenzijde afgewerkt met effen folie in zwarte kleur (benaderend RAL9005 / RAL9011), 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. Afmetingen benaderend volgens type, plan of voorontwerp. De ramen worden voorzien van brede glasslagen voor dubbele beglazing en van het nodige beslag dat aan zijn functie zal beantwoorden.

Er wordt overal super-isolerende heldere beglazing 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.

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

Ramen zonder schoot op bovenliggende verdiepingen worden voorzien van een klaar glazen doorvalbeveiliging.

Op alle ramen van elk appartement worden elektrisch bediende screens voorzien. De kleur van de screendoeken wordt door de verkoper-bouwpromotor gekozen uit het standaard gamma van de leverancier.

### **3.9.3 POORTEN**

Bij de toegang tot de kelder, onderaan de inrijhelling, is een sectionaalpoort met grote secties voorzien. Ze wordt uitgevoerd in signaalwit (RAL 9003) en is voorzien van een industriële poortmotor. Per wooneenheid worden twee handzenders meegeleverd. Een timer zorgt voor automatische sluiting van de poort na elke opengaande beweging. De poort wordt uitgerust met een systeem van voorrangregeling voor het veilig in- en uitrijden.

Ter hoogte van de inrit wordt een spijltjesbalustrade geplaatst in hetzelfde kleur als buitenzijde buitenschrijnwerk.

## **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 balustrade is samengesteld uit klaar veiligheidsglas, geplaatst in een verticaal en horizontaal zwart profiel. Afmetingen en vorm van de diverse profielen zijn volgens het model van de gekozen constructeur. De afmetingen beantwoorden aan de norm NBN B 03-004.

Tussen de privaat te gebruiken terrassen, volgens indeling op de plannen, wordt een terrasscherm geplaatst ; deze schermen zijn van ondoorzichtig glas, reiken tot een hoogte van +/- 1,90 m boven de terrasvloer, en zitten gevat in een zwart kader.

## **4 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **4.1 ALGEMEEN**

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 (met een brievenbus per appartement) wordt opgehangen tegen de muur in de inkomhal. Elke brievenbus is voorzien van een brievenbusslotje (met brievenbusleuteltje buiten het algemeen sleutelplan), en van uniforme busnummering en naametiketten. De buitenunit van de videofooninstallatie wordt al dan niet geïntegreerd in het brievenbusensemble.

De sasdeur (binnen, voorbij de brievenbussen) is vervaardigd uit hout, gelakt, en voorzien van veiligheidsglas. 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 trap van de ondergrondse verdieping (tussen kelder en gelijkvloers) wordt uitgevoerd in geprefabriceerd lichtgrijs constructief beton, de treden zijn voorzien van antislipvoorziening. De trapsledes van de trappen op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in ter plaatse gestort

of geprefabriceerd lichtgrijs constructief beton. De treden worden afgewerkt met een hoogwaardige keramische tegel, en afgewerkt met bijhorende plinten. De onderkant wordt gepleisterd en geschilderd. De gemeenschappelijke overlopen op de bovengrondse verdiepingen worden betegeld met een hoogwaardige keramische tegel, formaat 60 x 60 cm. Op de ondergrondse verdieping 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 tint.

#### **4.4 LIFT**

In de residentie is een hoogwaardige lift voorzien 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 verdiepingaanduiding, volautomatische bediening en noodtelefoon 24/24u.

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

In de ondergrondse garage is plaats voor acht personenwagens, waarvan één voor mindervaliden. De parkeerplaatsen zijn afgebakend door middel van geschilderde belijning.

Op elke parkeerplaats is een laadpunt voorzien onder de vorm van een afzonderlijk gezekeerd en aan de privatieve teller gekoppeld en met slot/sleutel afsluitbaar stopcontact, met vermogen tot 2,0 kW.

Ondergronds bevindt zich eveneens een gemeenschappelijke open fietsenberging voor 16 fietsen. Deze fietsenberging is ingericht met genummerde fietsstaanplaatsen en is uitgerust met fietsrekken, -beugels en/of -haken.

Ook op begane grond wordt plaats voorzien voor het stallen van fietsen. Links van de algemene inkom aan voorzijde van het gebouw, is een afzonderlijke fietsenstalling voor 12 fietsen aanwezig. De ruimte is uitgerust met de nodige fietsrekken, -beugels en/of -haken.

#### **4.6 NUTSVOORZIENINGEN**

##### **4.6.1 ELEKTRICITEIT**

De volledige elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig alle actueel geldende wettelijke bepalingen en de bepalingen van de elektriciteitsmaatschappij, 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 privatieve gebruiker.

#### **4.6.2 STADSWATER**

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 (haspels) die hiermee gevoed worden, en voor de automatische bijvulling van de regenwaterput. 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 waterleverende maatschappij.

#### **4.6.3 AARDGAS**

Het gebouw wordt gasloos verwarmd. Aansluiting op stadsgas is hier bijgevolg niet van toepassing.

#### **4.6.4 DATACOMMUNICATIE**

De bouwpromotor zorgt voor aansluitingsmogelijkheden op het netwerk van internet- en telefonie providers.

Vanaf de gemeenschappelijke aansluitmodules opgehangen in het gemeenschappelijke meterlokaal worden datakabels (glasvezel en koper) geleid naar elk appartement. Deze worden los uit de kabelgoot van de zekeringskast geplaatst en zullen door de provider worden verder aangekoppeld aan de modem die door de provider wordt geleverd.

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. Ook de toegangsdeuren naar gemeenschappelijke lokalen en naar de appartementen die uitgeven op deze vertrekken, worden éézijdig, aan publieke kant geschilderd.

De binnendeuren, wanden en plafonds in de parkeerkelder, van technische en andere gemeenschappelijke lokalen (zoals fietsenstalling en huisvuilopslag) in de kelder en op gelijkvloers 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.

Op twee plaatsen in het gebouw is er infrastructuur voor het stallen van fietsen voorzien, zie rubriek 4.5. Het gebruik ervan wordt geregeld door de syndicus.

Het hemelwater dat verzameld wordt via dak en afvoeren van het gebouw, wordt opgevangen in een hemelwaterput met inhoud van 10.000 liter, met overloop naar een ondergrondse infiltratievoorziening. In de uitzonderlijke omstandigheid dat de hemelwaterput leeg is, wordt er voorzien in een manueel vulsysteem, zodat de continuïteit van waterbevoorrading vanuit de regenwaterput voor de voeding van de dienstkranen door een beperkt ingreep van de gebruikers kan worden verzekerd.

Aan voorzijde van het gebouw, tussen rooilijn en voorgevel ter hoogte van de inkomdeur en toegangsdeur naar de fietsenberging, wordt het toegangspad (deels met helling) en de trappen uitgevoerd in groot formaat tegels met effen lichtgrijze betonkleur.

De terrassen op begane grond, toegewezen aan de respectievelijke appartementen voor privaat gebruik en onderhoud, worden uitgevoerd in keramische terrastegels 60x60. De terrasvloer wordt uitgevoerd met lichte helling naar buiten voor een degelijke afwatering. Het hemelwater infiltreert zo op eigen perceel, in de omliggende tuinzone.

De resterende zones rond het gebouw, tot aan de perceelsgrensen, worden ingezaaid met gras. Langs de buitencontour van het perceel worden ligusterhagen aangeplant. Drie op het terrein aanwezige bomen worden behouden. Het beheer ervan wordt geregeld door de syndicus.

Er is verlichting voorzien centraal voor het gebouw ter hoogte van de algemene inkom en de inpandige fietsenberging ; zo ook voor de inrijhelling.

## 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

Met het oog op het ontzorgen van onze klanten werd er voor gekozen om de aansluitingen van water, elektriciteit en gas alsook telecommunicatie door Groep Huyzentruyt uit te voeren. Deze kosten zitten inbegrepen in het contractbedrag.

Voor datacommunicatie zijn de primaire collectieve aansluitingen voorzien. De privaatieve 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) met Smartzones in configuratie D-0.90, of gelijkwaardig.

Het systeem controleert 24 uur per dag de luchtkwaliteit op CO<sub>2</sub>, RV (relatieve vochtigheid) en/of VOC's (geur, vluchtige organische componenten) 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 aansluiting : 25A 3x400V per appartement.

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-bepleisterde 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. Op alle buitenterrassen wordt een standaard uniform lichtarmatuur voorzien gekozen door de bouwpromotor.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de technische plannen (nog door de promotor te bezorgen). Wijzigingen aan dit plan zijn niet mogelijk.

Stopcontacten 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, alsook een afzonderlijke voeding voor het verwarmingstoestel.

In elke privatieve berging (op gelijkvloers of in de kelder) is een lichtpunt en dubbel stopcontact voorzien, gekoppeld aan de privatieve teller.

Er wordt in elk appartement een binnenpost met een kleurenscherm van de algemene videofooninstallatie geïnstalleerd. Hiermee kan het elektrisch slot van de sasdeur op gelijkvloers worden ontgrendeld om toegang te verlenen aan bezoekers.

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 EN KOELING**

Het gebouw wordt verwarmd met geothermie, waarbij de warmte aan de ondergrond onttrokken wordt met een warmtepomp. Afgifte van de warmte gebeurt via vloerverwarming op lage temperatuur.

De gewenste ruimtetemperatuur wordt geregeld met een ruimtevoeler en temperatuurstelling op de warmtepomp. De temperatuur in de kamers en badkamer kan afzonderlijk worden geregeld via handmatige inregeling van de ventielen. In de badkamer wordt een elektrische bijverwarming van 1,5 kW geplaatst. Naregeling in slaapkamer(s) en badkamer via afzonderlijke ruimtethermostaten is mogelijk tegen meerprijs.

Bij een buitentemperatuur van -7°C wordt volgende binnentemperatuur verzekerd, nl. in living / keuken 21°C, in badkamer 24°C en in slaapkamers 18°C.

Via de ingebouwde module voor passieve koeling kan het appartement in de zomermaanden met enkele graden worden verfrist, gebruik makend van de lussen van de vloerverwarming.

## **5.6 SANITAIRE INSTALLATIE**

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd conform de technische plannen (nog door de promotor te bezorgen). Toevoer- en afvoerleidingen zijn voorzien voor de op het technisch plan aanwezige toestellen. Wijzigingen aan dit plan zijn principieel niet mogelijk.

Alle sanitaire toestellen worden gevoed met koud stadswater. De gootsteen (in de keuken) en wastafel en douche (in de badkamer) worden eveneens uitgerust met warm stadswater. Per appartement is een vorstvrije dienstkraan voorzien op regenwater, op het terras. De exacte locatie hiervan kan worden gewijzigd tijdens uitvoering afhankelijk van de in de gevel ingewerkte regenwaterafvoeren van de terrassen.

De productie van sanitair warm water (voor gootsteen, wastafel en douche) wordt verzekerd door de geothermische warmtepomp ; het toestel heeft een ingebouwd rvs boiler van 180 liter, dat een comfortabele hoeveelheid warm water garandeert.

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 technische plannen. Een variante keuze binnen het gamma van de toegekende leverancier kan gemaakt worden in de toonzaal van Groep Huyzenruyt.

Extra voorziene afwerking: regendouche in opbouw

## 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-energie neutraal. Het bouwen volgens de BEN-principes is sowieso een erg duurzame keuze.



In meer op de BEN-standaard werd voor dit project gezocht naar een configuratie om een nog strenger maximaal **E20-peil** te bekomen. Daarmee wordt gedurende een periode van 5 jaar een 100% vermindering op de onroerende voorheffing bekomen.

De keuze voor geothermie levert de voornaamste bijdrage aan hernieuwbare energie voor dit project. Bovendien worden op het bovenste platte dak 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. Wand in gipsblokken (isolava) worden afgelast (klaar voor de schilder). Alle buitenhoeken worden met metalen profielen versterkt.

De pleisterwerken zijn klaar voor de schilder en worden standaard uitgevoerd volgens volgende criteria: een normale afwerkingsgraad en kwaliteitsniveau Q1 tem Q3.

De plafonds (betonnen onderzijde van de breedplaatvloeren) zijn afgewerkt met spuitpleisterwerk. Verlaagde plafonds (in gyproc of mdf) worden schilderklar afgewerkt. Het plafond in de technische berging wordt noch gepleisterd noch voorzien van verlaagd plafond.

De dagkanten van ramen en eventuele terrasdeuren worden aan binnenzijde uitgepleisterd, en worden bijgevolg niet voorzien van houten afkastingen.

## 5.9 VLOEREN & FAIENCES & RAAMTABLETTEN

In de inkom/nachthal, living en slaapkamers is parket voorzien met een handelswaarde geleverd en geplaatst van €100,-/m<sup>2</sup> te kiezen uit een standaard gamma in de toonzaal van Groep Huyzentruyt, incl. bijhorende plinten of schilderplinten en met inbegrip van de nodige stop- of overgangsprofielen. Het parket wordt geplaatst op een dekvloer van zandcementchape.

De bevoering in keuken, wc, 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,- /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 moet aangepast zijn 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.

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 tot 30,- €/m<sup>2</sup>. Faience voor de douche wordt voorzien als plafondhoge bekleding van de metselwerkmuren in de omtrek van de douchetub en worden geplaatst op waterdicht vlies. De voegen worden standaard grijs opgevoegd.

De terrassen van alle appartementen worden afgewerkt met een lichtgrijze keramische tegel, 60x60 cm, geplaatst op tegel dragers (op rubbermatjes) met open voegen voor de afwatering. Tegen de raamprofielen wordt een grotere open voeg voorzien tegen mogelijk inblazen van vocht.

Leveren en plaatsen van keukenfaience is niet voorzien.

## 5.10 BINNENSCHRIJNWERK

De deur van de inkom/leefruimte is voorzien als een plafondhoge glazen deur in klaar glas met vloerveer en een inox trekker. De deuropening zal worden uitgepleisterd.

De overige binnendeuren zijn voorzien in plafondhoge geplamuurde hardboard (schilderdeuren), met kern in tubespaan en met binnenkast in mdf. De krukken (I-shape 19 mm) en scharnieren zijn in natuurlijk geanodiseerd aluminium of geborsteld rvs, volgens keuze van de promotor. De deuren hebben geen doorboorde slotgaten behalve dan de deuren van badkamer en toilet , hier wordt een speciaal WC slot voorzien.

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 deurbblad 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 schilderklaar afgewerkt. Bij de opbouw van het gebouw kan de aannemer, volgens noodwendigheid, bij de plaatsing van de technische leidingen, allerhande 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 € 18.404,86 (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 Huyzentryt. 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 die zin raden we ten zeerste aan om maatmeubilair of de inrichting van de meubelen in het appartement pas in bestelling te plaatsen na het ter plaatse opmeten van de gepleisterde ruwbouw.

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;
- coördinatieboek '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-built 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:

- net voor uitvoering uitvullagen en 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 energieverslaggever aangesteld.

De energieverslaggever berekent het S- en E-peil van de privatieven 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 zijn klaar voor de schilder en worden standaard uitgevoerd volgens volgende criteria: een normale afwerkingsgraad en kwaliteitsniveau Q1 tem Q3. 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 gepoetst 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)

THUIS IN BETAALBAAR WONEN

