



— WONEN AAN WEIDSE VELDEN  
**JAGERSHOF**

**LASTENBOEK**





De afbeeldingen zijn louter illustratief en niet bindend



## **APPARTEMENTEN JAGERSHOF, 20 NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN IN SINT-LODEWIJK (DEERLIJK)**

### **GELEGEN TUSSEN DE DORPSKERN EN DE GROENE WEIDSE AKKERS**

Woonproject Jagershof is gelegen in St-Lodewijk, in de volkmond 'Sellewie', tussen weidse groene akkers en de dorpskern. Een grote troef van deze nieuwbouwappartementen is de locatie: gelegen in alle rust en toch op wandel- en fietsafstand van bakker, slager, buurtwinkel en de basisschool. Jagershof is een gezinsvriendelijke buurt, met een centraal gelegen groenplein met speeltoren en een wadi van 4000 m<sup>2</sup>.

St-Lodewijk is omgeven door verschillende wandel- en fietsroutes. Het Provinciaal domein De Gavers, waar tal van sportactiviteiten en natuurwandelingen mogelijk zijn, ligt op amper 6 km.



### **BEREIKBAARHEID**

Jagershof heeft een goede bereikbaarheid, zowel met de fiets, de wagen als het openbaar vervoer. De bushalte met verbindingen naar Anzegem, Tiegem, Vichte, Kortrijk, Harelbeke en Stasegem ligt op amper 500 m. Het Harelbeekse station ligt op een kwartier rijden. Ook de E17 is slechts 5 km verwijderd.

### **ONDERWIJS**

Op amper 350 m ligt de vrije basisschool van Deerlijk. Middelbare scholen, hogescholen en de universiteit zijn goed bereikbaar met de wagen en het openbaar vervoer. De universiteitscampus Kulak ligt op 10 km.

## OVER HET PROJECT

Het project biedt een diversiteit aan appartementen aan, gaande van compacte 1-slaapkamer appartementen van 74m<sup>2</sup> tot mooie, ruime penthouses van 115m<sup>2</sup> of meer. Elk appartement beschikt over een erg mooie buitenruimte (tuin of terras) met uitstekende zuidgerichte oriëntatie.

Het complex van 3 verdiepingen is omgeven door een prachtige parktuin en biedt een vrij zicht op de weidse velden.



### LIGGING:

Oude Pastoriestraat 1-3, 8540 Deerlijk

### BOUWPROMOTOR:

Chapter George Develops, Harpstraat 5/001, 8530 Harelbeke

### ARCHITECT:

Bureau Goddeeris Architecten, Kortrijk

### STUDIEBUREAU STABILITEIT:

Group D Engineering, Torhout

### EPB EN VEILIGHEIDSCOORDINATOR:

REALED, Waregem

### LANDSCHAPSARCHITECT:

Buro voor Buitenruimten, Zedelgem



## OVER DE ARCHITECTEN

Het ontwerp van Bureau Goddeeris Architecten bestaat uit een ogenschijnlijk rechthoekig volume dat door een doorgedreven detaillering, zowel in grondplan als in gevelaanzicht; perfect assimileert met de woningen van het project en de groene omgeving.

## OVER CHAPTER GEORGE

Chapter George werd in september 2021 opgericht door twee vrouwelijke ondernemers met een passie voor vastgoed. Het team telt een 10-tal medewerkers en heeft Harelbeke als thuisbasis. Chapter George realiseert duurzame nieuwbouw- en renovatieprojecten van hoogstaande kwaliteit en met een creatief, functioneel en onderscheidend design. Als projectontwikkelaar stelt het drie kernwaarden centraal. Naast passie en authenticiteit staat ook de mensgerichtheid centraal. Passie verwijst naar de liefde voor architectuur en vastgoedontwikkeling, authenticiteit komt tot uiting in de oprechte en no-nonsense aanpak. Het mensgerichte aspect is duidelijk merkbaar in het hechte team van specialisten waar we mee samenwerken. Met de focus op het interne team enerzijds, maar ook met oog op het uitwerken van langdurige en duurzame partnerships anderzijds.



### Chapter George Develops BV

Harpstraat 5/001  
8530 Harelbeke  
T 056/77 88 50  
M 0470/88 80 50

## **INHOUDSOVERZICHT:**

### **1. Beschrijving project**

- 1.1. Gemene delen
- 1.2. Privatieve delen

### **2. Ruwbouw**

- 2.1. Werfinrichting
- 2.2. Grondwerken – uitgraving – grondopruiming
- 2.3. Funderingen
- 2.4. Draagstructuur
- 2.5. Niet-dragende binnenwanden
- 2.6. Gevels
- 2.7. Buitenschrijnwerk en beglazing
- 2.8. Isolatie
- 2.9. Dakafwerking – platte daken
- 2.10. Regenwaterafvoeren
- 2.11. Rioleringen

### **3. Afwerking van de gemene delen**

- 3.1. Pleisterwerken
- 3.2. Schilderwerken
- 3.3. Chape
- 3.4. Vloeren
- 3.5. Schrijnwerk
- 3.6. Elektriciteit
- 3.7. Videofonie
- 3.8. Lift
- 3.9. Trappen
- 3.10. Brievenbussen
- 3.11. Terrassen en balustrades
- 3.12. Teller lokalen en vuilnisberging
- 3.13. Ondergrondse parkeerkelder
- 3.14. Bovengronds parkeren
- 3.15. Omgevingsaanleg
- 3.16. Brandcentrale – branddetectie
- 3.17. Oplevering

### **4. Afwerking van de privatieve delen - appartementen**

- 4.1. Pleisterwerken
- 4.2. Chape
- 4.3. Vloeren, vloerbekleding en venstertabletten
- 4.4. Muurbekleding
- 4.5. Binnen schrijnwerk
- 4.6. Verlaagde plafonds
- 4.7. Keuken
- 4.8. Sanitaire installaties
- 4.9. HVAC
- 4.10. Elektriciteit
- 4.11. E-peil

### **5. Algemene verkoopvoorwaarden**

## 1. BESCHRIJVING PROJECT

### 1.1. Gemene delen

Deze zijn vastgelegd in de basisakte en houden hoofdzakelijk het volgende in:

- Het onverdeelde aandeel in het terrein
- De grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet-dragende wanden, de gevels en vloerplaten
- De terrassen en balustrades
- De dakconstructie, dakbedekking en de isolatiematerialen
- De dakgoten, afleiders en het rioleringsnet
- De trappen en liften
- De vloerbekleding en de muurafwerking van de gemene delen
- Het buitenschrijnwerk – ramen deuren inclusief glaswerken
- Het binnen schrijnwerk van de gemene delen
- De technische kokers met de water- en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen
- De elektrische installatie gemene delen
- De videofoon en brievenbussen
- De kelder: garage, vuilnislokaal en teller lokalen
- De gemeenschappelijke tuin

Deze opsomming geldt als voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

### 1.2. Privatieve delen

**Het project bestaat uit 20 appartementen en een ondergronds garagecomplex met 24 afgesloten garages.**

Het gebouw bestaat uit 3 (bovengrondse) verdiepingen. Het gelijkvloers en de eerste verdieping bestaan uit 7 appartementen, het bovenste verdiep telt 6 appartementen.

Het gebouw heeft een kelderverdieping waar zich 24 garages bevinden, telkens gekoppeld aan een appartement en de mogelijkheid een extra garage aan te kopen indien beschikbaar. De detailbeschrijving van het gebouw vindt u terug in de basisakte. Het verkoopplan geeft weer hoe deze appartementen eruitzien.

De privatieve delen van het project Jagershof omvatten in hoofdzaak volgende elementen:

- De vloerbekleding en de elementen waarop ze rusten met uitzondering van de dragende structuur
- De binnenmuren en tussenschotten met deuren uitgezonderd de dragende elementen
- De bekleding van de muren en het plafond
- De toegangsdeur tot de kavel
- De technische installaties voor zover ze dienen voor het desbetreffende privaat, de elektrische, sanitaire- en verwarmingsinstallatie, videofooninstallatie en de ventilatie.
- Het binnen schrijnwerk en de keukeninstallatie

Deze opsomming is een illustratie en niet limitatief.

## **2. RUWBOUW**

### 2.1 Werfinrichting

#### **Het afsluiten van de bouwplaats**

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering gemene delen. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer. Na afspraak en mits uitdrukkelijk akkoord kan de koper in het bijzijn van de bouwheer de werf bezoeken.

#### **Aansluitingen nutsvoorzieningen**

Alle voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitkosten (tot en met de waterteller, teller kast elektriciteit, data en telefonie) vallen ten laste van de koper, evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluitingen. De bouwheer wordt gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen voor elektriciteit en water af te sluiten.

#### **Werfinrichting**

Vallen ten laste van de bouwheer:

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken

De werf wordt ingericht overeenkomstig de stedelijke bouwverordeningen

#### **Veiligheidscoördinator en EPB**

De bouwheer duidt een veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever aan met als opdracht:

- Coördinatie van de veiligheid en/of controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van het bouwproject.
- De EPB-verslaggever voert eveneens de ventilatie verslaggeving uit conform de wettelijke bepalingen.
- Het opmaken van het postinterventiedossier

De daarmee gepaarde kosten voor het postinterventiedossier, de EPB-verslaggeving en de ventilatie verslaggeving is inbegrepen in de prijs. De studie wordt door de EPB-verslaggever opgemaakt ten einde te voldoen aan de actuele eisen.

### 2.2. Grondwerken – uitgravingen – grondopruiming

De uitgravingen zijn voldoende afgestemd en afgetoetst op basis van de stabiliteitsberekeningen door de stabiliteitsingenieur en in functie van het plaatsen van funderingen, riolen, onderzoekskamers en eventuele drainagewerken.

In de aanneming is inbegrepen:

- Alle uitgravingen
- Het stutwerk, beschoeiing enz..
- Het uitbreken en afvoeren van eventueel oud metselwerk

### 2.3. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn louter indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekeningen van de belastingen van het gebouw incl. de nuttige extra belastingen. De ingenieur bepaalt de exacte funderingstype, de afmetingen en de samenstellingen van het beton.



Alle nodige werken in functie van de funderingen zijn voorzien zoals het uitgraven, afvoeren van grond, aanvullingen en verdichting, alle wapenings- en betonwerken en eventuele speciale technieken. Er wordt een aarding voorzien voor de volledige elektrische installatie.

#### 2.4. Draagstructuur

De draagstructuur wordt opgetrokken volgens de plannen opgemaakt door het desbetreffende studiebureau en conform de bijhorende stabiliteitsstudie. Deze studie is conform de voorschriften en Belgische normen. Deze studie bepaalt onder andere de betonsamenstelling, de coëfficiënten van overbelasting en spanning en de specificaties van de wapeningen.

De bekistingen zijn voldoende geschoord om alle vervormingen tegen te gaan, na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd mits goedkeuring van het studiebureau en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Het studiebureau draagt de uitsluitende verantwoordelijkheid voor de opmaak en dimensionering van de dragende constructie.

Het dragend metselwerk zal, naargelang het geval, uitgevoerd worden in kalkzandsteen of alternatief volgens de richtlijnen van het studiebureau.

De vloerplaten worden uitgevoerd met predallen (of breedvloerplaten) en ter plaatse gestort beton volgens de voorschriften van het studiebureau.

#### 2.5. Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenmuren worden voorzien in metselwerk, gipsblokken of een alternatief te kiezen door de bouwheer. In de vochtige ruimtes zijn er waterafstotende hydromuren voorzien. Deze worden geplaatst volgens de verkoopplannen. De bouwheer heeft het recht om aanpassingen door te voeren in functie van uitvoeringsmethode, beschikbaarheid en technieken. Muren die op vraag van de koper worden bijgeplaatst kunnen enkel onder de vorm van lichte scheidingswanden en worden verrekend.

Aangepaste indelingsplannen en wandposities ten opzichte van de verkoopplannen dienen tijdig voorgelegd te worden aan het studiebureau stabiliteit en technieken.

#### 2.6. Gevels

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk Wienerberger Riego Lona of gelijkwaardig conform de bouwvergunningplannen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald door de architect om tot een harmonieus geheel te komen voor de totaliteit van het project. Het exacte materiaal, de eventuele voegverbanden en de kleurkeuzes worden bepaald door de bouwheer. De bouwheer behoudt het recht op basis van beschikbaarheid en prijsevolutie een alternatief voor te stellen.

Buitenwanden worden voorzien van voldoende isolatie om te voldoen aan de EPB-eisen conform de geldende maatregelen op datum van de bouwvergunning en conform de eisen van de brandweer. De dorpels worden uitgevoerd in arduin of beton en worden voorzien van een druiplijst. De dorpels worden zoveel mogelijk in één stuk gemaakt. Indien de lengte te groot is, wordt de dorpel onderverdeeld.

#### 2.7. Buitenschrijnwerk en beglazing

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken kunststof profielen, kleur naar keuze architect. Er wordt een heldere beglazing voorzien, neutraal van kleur. De berekening van waarden van de profielen en het glas maken deel uit van een aparte studie, opgemaakt door de EPB-verslaggever conform de EPB-eisen daterend van de bouwvergunning.

Waar nodig zal veiligheidsglas voorzien worden conform de geldende normering. Een doorvalbeveiliging in aluminium wordt geplaatst voor de opengaande delen die lager liggen dan de schoothoogte.

## 2.8. Isolatie

Alle isolatiediktes en materialen worden bepaald in functie van de studie EPB-verslaggever. Het globale isolatiepeil van het gebouw zal minstens voldoen aan E-peil 20 en S-peil 31.

De gemene muren worden ontdubbeld met 5 cm minerale wol ertussen. Tussen de verdiepen wordt gewerkt met een akoestische folie en zwevende chape om contactgeluiden te minimaliseren. Het normaal akoestisch comfort is van toepassing in alle appartementen.

## 2.9. Dakafwerking – platte daken

Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, de dakdichting zal in vezel versterkte roofing of gelijkwaardig worden uitgevoerd en geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant. Op de dakdichting is de wettelijke waarborgtermijn van 10 jaar van toepassing.

De helling van dit dak wordt bekomen door een afschotlaag bestaande uit een lichte cementgebonden deklaag met een helling van minstens 1.5 cm per meter. Het dak wordt geïsoleerd conform de geldende EPB-regelgeving.

Op het dak zijn zonnepanelen voorzien. Het dak is daarvoor berekend en de panelen worden geplaatst volgens de EPB-verslaggeving.

## 2.10. Regenwaterafvoeren

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink of PE. Om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren en bepaalde aansluitingen te realiseren worden slabben in lood, zink of aluminium gebruikt.

## 2.11. Rioleringen

### **Gescheiden rioleringsstelsel**

Regen- en afvalwater worden via rioleringsbuizen verzameld voor de verdere afvoer naar de openbare riolering. Hierbij moet het regenwater steeds gescheiden blijven van het andere afvalwater. De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn dikwandige pvc-buizen of PE-buizen die BENOR gekeurd zijn volgens de geldende berekeningsnormen. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een efficiënte lozing van het afval- en het huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd door middel van natuurlijke standverluchting of luchtsnuivers indien noodzakelijk, te bepalen door het studiebureau technieken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in buizen in pvc met BENOR garantie. In elk appartement is een waterafvoer voorzien in de berging voor een wasmachine. In de berging is enkel het gebruik van een condensatie droogkast toegestaan.

### **Regenwaterput**

Voor de regenwaterafvoer is er een regenwaterput voorzien van totaal 10.000l. Het regenwater wordt hergebruikt voor het besproeien van de tuin, en voor gebruik in de gemene delen. De overloop van de regenwaterput is aangesloten op de infiltratiekom centraal in de groenzone.



### **3. Afwerking van de gemene delen**

Het ontwerp, de afwerking en de keuze van materialen van de gemeenschappelijke delen worden bepaald door de architect.

#### **3.1. Pleisterwerken**

Alle plafonds worden uitgevoerd in spuitplamuur. De dragende en niet-dragende muren worden afgewerkt met pleisterwerk. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. Gipsblokken en wanden worden schilderklaar afgewerkt.

#### **3.2. Chape**

Boven de isolerende uitvullingslaag wordt effen chape voorzien. Tussen deze 2 lagen wordt de akoestische isolatiemat geplaatst, uitgezonderd op het gelijkvloers.

#### **3.3. Vloeren**

In de inkom en het sas op de verdieping is een bevloering voorzien in keramische tegels met aangepaste plinten, volgens de keuze van en in samenspraak met architect en bouwheer. Een vloermat ter hoogte van de algemene inkomdeur is voorzien. Type en kleurkeuze van de vloermat worden bepaald door de architect. De vloer van de ondergrondse kelder wordt uitgevoerd in gepolierd beton.

#### **3.4. Schrijnwerk**

##### **Binnen schrijnwerk**

De sasdeur wordt uitgevoerd in kunststof profielen of gelijkwaardig. Alle andere binnendeuren zijn schilderdeuren met een brandweerstand volgens de brandweervoorschriften. Het deurgeheel is steeds voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in inox.

##### **Sluitwerk**

De inkomdeur is zowel aan de binnen- als buitenzijde voorzien van een trekker. De sasdeur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker en aan de binnenzijde van deurkruk. De deur is voorzien van een elektrisch slot. De inkomdeur en de sasdeur worden voorzien van automatische deurpompen.

#### **3.5. Elektriciteit**

De voorziene installatie vertrekt naar de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een contactdoos met automatische zekeringen - met een bijkomende differentieelschakelaar - is aanwezig. In de gemene delen zijn armaturen voorzien. In de hoofdingang, de traphal en de gangen worden deze bediend met een detector. Een noodverlichting wordt voorzien zoals bepaald in de brandweervoorschriften.

#### **3.6. Videofonie**

Een volledige videfooninstallatie bedient alle appartementen, elk aan de desbetreffende inkom. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de inkomdeur in het gebouw bedient. De videfoon met drukknoppen en naambordjes wordt ingewerkt in de inkomhallen van het gebouw.

#### **3.7. Lift**

Er wordt per kern een personenlift voorzien voor minimaal 6 personen, uitgerust met alle veiligheidssystemen en beantwoordend aan de nieuwste wetgeving. Alle liften voldoen aan de toegankelijkheidsnorm NEN-EN 81-70. De volledige installaties worden gekeurd voor indienststelling door een erkend controle-organisme.

De lift heeft stopplaatsen op elk niveau met een automatische schuifdeur en is voorzien van een elektromagnetische rem in geval van stroomonderbreking. De buitenkant wordt geschilderd volgens de kleur bepaald door de architect. De wanden van de cabine zijn bekleed in inox, de vloer is betegeld en een spiegel en aangepaste verlichting worden voorzien volgens de keuze van de architect. Zoals bij wet bepaald wordt ook een noodtelefoon voorzien. De aansluiting en het abonnement hiervan zijn ten laste van de gemeenschap.

### 3.8. Trappen

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in gewapend afgewerkt beton met ingegoten antislipneuzen. De traphallen worden voorzien van handgrepen en balustrades in staal of aluminium, RAL kleur te bepalen door de architect. Er worden brandblusapparaten en/of haspels geplaatst conform de brandweervoorschriften.

### 3.9. Brievenbussen

De locatie en het ontwerp van de brievenbussen wordt bepaald door de architect.

### 3.10. Terrassen en balustrades

De balustrades – enkel van toepassing op de verdiepingen – worden uitgevoerd in aluminium volgens keuze van de architect. De hoogte van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementering.

De bevoering van de terrassen is voorzien in tegels op tegeldragers, kleur en soort te bepalen door de bouwheer in samenspraak met de architect. Het plaatsen van zonnetenten of zonneluifels is niet toegestaan. Het plafond van de terrassen wordt voorzien in hardboordplaten – type en kleur bepaald door de architect.

### 3.11. Screens

De plaatsing van verticale screens langs de buitenzijde is, mits meerprijs, slechts toegelaten voor ramen met een breedte van minstens 120 cm en voor volgende appartementen:

- A02.01
- A02.02
- A02.03
- B02.01
- B02.02
- C02.01

Voor deze appartementen zijn de structurele ingrepen als voorbereiding op een eventuele plaatsing van screens – naar keuze van de klant - reeds inbegrepen. De elektrische voeding is voorzien. Screens plaatsen in opbouw op de ramen wordt niet toegelaten. De plaatsing van lamellen en/of screens of gordijnkasten aan de binnenzijde wordt niet voorzien door de bouwheer en is ten laste van de koper. Bij plaatsing ervan door de koper of huurder/gebruiker dienen de uniformiteitsvoorschriften uit de basisakte gevolgd te worden.

### 3.12. Teller lokalen en vuilnisberging

De wanden van deze lokalen worden uitgevoerd in binnen metselwerk (meegaand gevoegd of beton), silicaatsteen of gipsblokken. Het plafond laat de predallen/gewelven zichtbaar. Er is een gepolierde betonvloer voorzien. De wanden van de teller lokalen worden niet geschilderd.

### 3.13. Ondergrondse parkeerkelder

Deze parkeerruimte bevindt zich op niveau -1 en is rechtstreeks toegankelijk via de liften of traphal. In deze parkeerruimten bevinden zich tevens de teller lokalen en bovendien een vuilnisberging voor gemeenschappelijk gebruik. De vloer is uitgevoerd in polierbeton, de buitenwanden in ter plaatse gegoten vlak beton.



De binnenwanden worden uitgevoerd in zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd). Wanden noch plafonds in de kelder worden geschilderd. De nodige signalisatie is voorzien. Elke garage beschikt over een aansluitpunt voor een elektrische laadpaal.

#### 3.14. Bovengronds parkeren

Een parkeerzone bevindt zich op het maaiveld aansluitend op het groene middengebied en is met de wagen toegankelijk via de Oude Pastoriestraat. De buitenverharding is uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

Voor de staanplaatsen is er een belijning of een lijnaanduiding in de verharding. De nutsleidingen voor de installatie van een laadpaal voor elektrische wagens worden voorzien.

#### 3.15. Omgevingsaanleg

De verhardingen en groenaanleg rondom het gebouw worden aangelegd door de bouwheer, in samenspraak met de architect en de bevoegde gemeentediensten. Het onderhoud van de groenzones is ten laste van de vereniging van mede-eigenaars waarbij de kosten ervan zullen verdeeld worden volgens beschrijving in de basisakte.

De planten- en boomkeuzes alsook de schikking van het plantmateriaal is gebeurd op basis van een ontwerp van de landschapsarchitect.

#### 3.16. Brandcentrale – Branddetectie

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden uitgerust met een adresseerbare analoge brandcentrale voor melding, waarschuwing en alarmering. Rookdetectoren worden voorzien in alle technische ruimtes, de circulatieruimtes in de gemene delen. In de appartementen worden een rookdetectoren op batterij voorzien volgens de geldende regelgeving.

#### 3.17. Oplevering

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin en afval.

### **4. Afwerking van de privatieve delen – appartementen**

#### 4.1. Pleisterwerken

Alle muren worden uitgevoerd in volwaardig pleisterwerk en alle plafonds in spuitplamuur. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. Schilder- en behangwerken zijn niet inbegrepen.

Alle ruimten in de privatieve appartementen zijn bepleisterd, incl. bergingen, uitgezonderd achterzijde van collectoren/warmtepomp/ventilatiekanalen/plafond van de berging... (elektrische leidingen zijn ingewerkt).

#### 4.2. Chape

Boven de isolerende uitvullingslaag (schuimbeton of PUR) wordt effen chape voorzien. Tussen de twee lagen wordt de akoestische isolatiemat geplaatst.

#### 4.3. Vloeren, vloerbekleding en venstertabletten

##### **Tegelvloeren en/of parketvloeren**

De vloer van inkomhal, leefruimte, de keuken, de nachthal, het toilet, de berging, de slaapkamers en de badkamer(s) wordt voorzien in een vol keramische tegelvloer met bijbehorende plinten gesneden uit de vloer. De prijs voor de plaatsing begrepen in de koopprijs werd gebaseerd op een tegelformaat van 60x60 cm volgens een legpatroon in recht kruisverband, grijs gevoegd. Voorziene handelswaarde voor de vol keramische tegel bedraagt €40 incl. plinten, excl. BTW en excl. plaatsing.

Optioneel kan parket voorzien worden, waarbij de prijs voor de plaatsing werd gebaseerd op een standaard recht legpatroon en gelijkmd op de chape. Bij deze vloeren wordt een schilderplint geplaatst in voorbehandelde MDF, hoogte 7 cm, exclusief opkitten. De voorziene handelswaarde voor het samengesteld parket (met standaard recht legpatroon) bedraagt €85 incl. plinten, excl. BTW en excl. plaatsing.

#### 4.4. Muurbekleding

In de badkamer wordt ter hoogte van de douche een muurbekleding met wandtegels voorzien tot tegen het plafond. Waar in plaats van een douche gekozen wordt voor een bad, zal de voorzijde van het bad betegeld worden en zal een spatrand van ongeveer 40 cm hoog voorzien zijn. De voorziene handelswaarde voor wandtegels bedraagt €40/m<sup>2</sup>, excl. BTW en excl. plaatsing. De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de opdrachtgever aangewezen tegelleverancier.

Er is geen wandbetegeling voorzien in de keuken en de toiletten. De hangtoiletten worden aan de voor- en bovenzijde afgewerkt met een MDF-bekleding tot +/- 1m20.

#### 4.5. Binnen schrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke brandwerende schilderdeuren in een genageld systeem, voorzien van een driepuntssluiting, spionoog, cilinderslot en aluminium deurbeslag, met een MDF omlijsting of gelijkwaardig. Het deurblad is voorzien van een brandwerende strip in het kader, technisch goedgekeurd met certificaat BENOR-ATG 2287. De kantafwerking is onbehandeld. Het dagstuk en de slaglat zijn vochtwerende MDF 18 mm onbehandeld of gelijkwaardig.

De binnendeuren in alle appartementen zijn van hetzelfde type en hebben een deurbladhoogte van 211,5 cm. Deze deuren worden geplaatst volgens de EPB- normering, dat wil zeggen dat er een ventilatiedoelvoer is van minimum één centimeter (of 70 cm<sup>2</sup>) hoogte tussen de afgewerkte vloer en de onderzijde van elk deurblad aanwezig zal zijn, teneinde de luchtdoorstroming te garanderen.

De draairichting van de deuren is aangeduid op de plannen van de architect. Indien de koper wijzigingen wenst aan de afmetingen, de draairichting of het type van de binnendeuren dient deze tijdig een aangepast plan voor te leggen ter nazicht en goedkeuring van de bouwheer.

Waar muren en/of deuren reeds zijn geplaatst en de koper alsnog wijzigingen wenst aan te brengen zal de kost van de aanpassingen van deze muren en/of deuren ten laste zijn van de koper. De binnendeuren worden ongeschilderd opgeleverd.

#### 4.6. Verlaagde plafonds

Omwille van bouwtechnische redenen of in functie van het verloop van technische leidingen worden in sommige appartementen delen ervan voorzien van een vals plafond in gipskartonplaat, dit volgens aanduiding op de verkoopplannen. Deze plafonds worden opgeleverd, volgens graad F2a, waarbij de voegen en vijsgaten 2-laags worden opgevuld.

Waar geen verlaagd plafond komt, wordt de betonplaat afgewerkt met een laag spuitplamuur waarbij de voegen tussen 2 platen of ter hoogte van een metalen ligger voorafgaandelijk gedicht worden met een krimparme specie.



Er is geen schilderwerk noch voorbereidend werk voor de schilder voorzien op de plafonds in de privatieve delen.

Alle overige verlaagde plafonds in het appartement, op vraag van de koper, zijn optioneel en ten laste van deze laatste, evenals de afwerking ervan waar van toepassing. Boringen in betonplaten, voor bijvoorbeeld het inwerken van inbouw plafondspots, worden slechts toegelaten na goedkeuring ervan door de bouwheer en door de door de bouwheer aangestelde studiebureaus.

De minimale vrije hoogte in de privatieve appartementen is 2m60 met uitzondering van de zones die een verlaagd plafond hebben.

#### 4.7. Keuken

In basis wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien volgens detailplan van de fabrikant en met volgende handelswaarde, excl. BTW, incl. plaatsing:

App A00.01 – 9.500€	App B01.02 – 10.900€
App A00.02 – 10.500€	App C01.01 – 9.500€
App A00.03 – 11.200€	App C01.02 – 10.900€
App B00.01 – 11.200€	App A02.01 – 9.000€
App B00.02 – 7.900€	App A02.02 – 11.500€
App C00.01 – 10.500€	App A02.03 – 11.200€
App C00.02 – 7.900€	App B02.01 – 10.500€
App A01.01 – 9.000€	App B02.02 – 10.100€
App A01.02 – 11.600€	App C02.01 – 10.500€
App A01.03 – 12.500€	
App B01.01 – 10.300€	

#### **Volgende toestellen van een A-merk zijn voorzien:**

- Combitoestel microgolfoven-oven
- Inductiekookplaat
- Koelkast (met vriesvak)
- Vaatwasmachine
- Dampkap met koolstoffilter
- Onderbouw spoeltafel met mengkraan

Gezien het een project betreft zonder gasaansluiting, is er geen mogelijkheid om een kookplaat op gas te plaatsen.

#### 4.8. Sanitaire installatie

##### **Leidingen**

De sanitaire installatie behelst de nodige leidingen voor een installatie conform de reglementen en de voorschriften van de watermaatschappij. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in BENOR PE-buizen en hebben een aangepaste diameter.

Waterleidingen worden uitgevoerd in V.P.E. kunststofbuizen omgeven door een bescherm mantelbuis. Plaatsing gebeurt volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma. Het distributiesysteem voor koud - en warmwater is opgebouwd uit kunststofleidingen of gelijkwaardig.

##### **Voorziene toevoeren en afvoeren:**

- Koud-warm watertoevoer voor de spoelbak van de keuken + afvoer
- Koud watertoevoer voor vaatwasmachine in de keuken + afvoer
- Koud watertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer
- Koud warm toevoer voor de wastafels en douche
- Koud watertoevoer voor handwasser

## Warmtepomp

Het aanbrengen van de leidingen voor sanitair gebeurt zoveel mogelijk in de speciaal daartoe voorziene kokers. Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwaterbereiding gebeurt met **een warmtepomp**. Productie van warm water gebeurt via de warmtepomp. De aansluitingen vanaf de warmtepomp tot aan de sanitaire toestellen worden uitgevoerd door de installateur van de sanitaire installatie. Een individuele koud waterverdeling is aanwezig voor elk appartement. Deze behelst de aansluiting van al de sanitaire toestellen. De bouwheer voorziet geen individuele/centrale waterverzachter.

## Sanitaire toestellen & badkamermeubilair

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien:

- Hangtoilet: diepspoel wit porselein met spaartoets
- Handwasser in toilet: wit porselein met koudwaterkraan
- Douchetub met douchethermostaat en sproeierset op glijstang
- Glazen douchewand hoogte 200 cm indien van toepassing
- Lavabomeubel met 1 of 2 spoeltafels, inclusief 2 lades, ééngreepsmengkraan, rechthoekige spiegel

Op de verkoopplannen wordt aangeduid wat van toepassing is in de desbetreffende appartementen.

Te gepasten tijde zal de leverancier van de sanitaire toestellen bekend gemaakt worden aan de koper, de bouwheer zal rekening houden met een leverancier die lokaal een toonzaal heeft waar de exacte toestellen kunnen bezichtigd worden.

In basis worden sanitaire toestellen van hoogwaardige kwaliteit voorzien volgens detailplan van de fabrikant en met volgende handelswaarde, excl. BTW, incl. plaatsing:

App A00.01 – 4.500€	App B01.01 – 3.500€
App A00.02 – 8.100€	App B01.02 – 4.000€
App A00.03 – 5.000€	App C01.01 – 3.500€
App B00.01 – 6.700€	App C01.02 – 4.000€
App B00.02 – 3.500€	App A02.01 – 4.000€
App C00.01 – 4.200€	App A02.02 – 4.000€
App C00.02 – 3.500€	App A02.03 – 4.500€
App A01.01 – 4.200€	App B02.01 – 6.200€
App A01.02 – 8.200€	App B02.02 – 4.000€
App A01.03 – 4.300€	App C02.01 – 8.000€

## 4.9. HVAC

### Ventilatie

De ventilatie voldoet aan de EPB-normen (energieprestatienormen voor het binnenklimaat) die van toepassing zijn op het ogenblik van het indienen van de bouwvergunning. De EPB-studie voorziet een ventilatiesysteem C met natuurlijke toe- en afvoer via de roosters op de ramen voor de droge ruimtes en individuele afvoer in de vochtige ruimtes (d.m.v. een ventilatietoestel op basis van sensoren).

### Centrale verwarming

Er wordt standaard individuele vloerverwarming voorzien per appartement, op basis van een lucht-water **warmtepomp**.

Gezien het een project betreft zonder gasaansluiting, is er geen mogelijkheid om een gashaard te plaatsen.

**Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -8°C:**

- Inkom 18°C
- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 22°C

Regeling gebeurt met een kamerthermostaat. Er wordt geen verwarming voorzien in de toiletten, bergingen, hal en gemeenschappelijke ruimtes tenzij de comforteisen (min. 18°C) dit zouden vereisen. De badkamer wordt voorzien van een stopcontact voor het optioneel plaatsen van een handdoekradiator.

**4.10. Elektriciteit**

De voorziene installatie vertrekt vanuit de teller kast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdzekeringenkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individuele zekeringenkast met automatische zekeringen - met een bijkomende differentiële schakelaar - is aanwezig in elk appartement. De leidingen gaan vanaf de zekeringenkasten naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor data-, telefoon- en TV-distributie. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de bouwheer.

De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in vloeren en muren ingewerkt. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen van de architect en conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, wit van kleur en met een strakke vormgeving. Bij de standaard voorziene lichtpunten wordt een socket met lamp geplaatst. Er zijn geen verlichtingsarmaturen inbegrepen m.u.v. van 1 armatuur aan het terras volgens keuze van de architect.

**Beschrijving van de installatie appartement**

Volgens het voorliggend elektrisch plan. Indien hier wijzigingen worden aangebracht, dient men rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

**Woonkamer**

- 2 lichtpunten meervoudige richting
- 3 enkelvoudige stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 tv-aansluiting
- 2 utp-aansluitingen waarvan 1 voor telefonie
- Aansluiting thermostaat

**Keuken**

- 1 lichtpunt aan het plafond meervoudige richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht enkele richting
- 4 stopcontacten voor toestellen (combi-oven, koelkast, vaatwasser, dampkap)
- 1 rechtstreekse aansluiting voor kookfornuis
- 4 vrije stopcontacten aan het werkblad

**Inkom/nachthal**

- 1 stopcontact
- 1 appartementsbel in de inkom
- 1 lichtpunt aan het plafond meervoudige richting



## **WC**

- 1 lichtpunt enkele richting

## **Slaapkamer 1 (master bedroom)**

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten
- 1 utp-aansluiting

## **Slaapkamer 2/3**

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten
- 1 utp-aansluiting

## **Badkamer/douchekamer**

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting
- 1 stopcontact voor een handdoekradiator
- 2 stopcontacten naast wastafel

## **Berging**

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor de warmtepomp
- 1 voeding voor het ventilatietoestel

## **Terras**

- 1 lichtpunt enkele richting met armatuur, volgens keuze architect

## **Videfoon**

- 1 belinrichting per appartement met 1 drukknop aan de videfoon in het gemeenschappelijk inkom, 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement, 1 appartementsbel in de inkom, 1 videfoonontvanger in de leefruimte

## **Garage op verdiep -1**

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 aansluitpunt voorzien voor het aansluiten van een laadpaal voor elektrische wagens
- 1 stopcontact/aansluitpunt ten behoeve van de sectionale poort
- 2 stopcontacten

Ieder appartement wordt voorzien van de wettelijk verplichte (autonome) rookmelders op batterijen.

## **4.11. E-peil:**

Dankzij een aantal aanzienlijke inspanningen zoals de plaatsing van maar liefst 82 zonnepanelen, lucht-water warmtepompen, optimaal isolerende gevels en buitenschrijnwerk en ook regenwaterrecuperatie hebben alle appartementen een E-peil van maximum 20.

## 5. Algemene verkoopvoorwaarden

De bouwheer behoudt zich het recht voor de voormelde materiaalkeuze te wijzigen indien deze hem door de ter zake bevoegde overheid zou worden opgelegd, door overmacht in de levering of op vraag van de architect.

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek op vraag van de koper worden aangebracht mogen enkel en alleen de afwerking betreffen en dienen voorgelegd te worden voor akkoord. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op de vraag naar wijzigingen van de koper mits verduidelijkingen van de reden bij het uitblijven van een akkoord.

Door een belangrijke wijziging aan te brengen, ziet de koper af van de opleveringsdatum voorzien in de verkoopovereenkomst. De opleveringsdatum zal in dat geval verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Indien deze wijzigingen meerwerken inhouden dan zullen deze meerwerken worden verrekend. Bijkomende werken of bepaalde afwerkingen geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen.

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige of gelijkwaardige materialen. Wijzigingen mogen geenszins een nadelige invloed hebben op kwaliteit of gebruiksgemak.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het om een nieuwbouwproject gaat en dat zich bijgevolg een licht of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van het WTCB.

De aanduiding van het vaste en losse meubilair of andere niet-vaste interieurinrichting op het verkoopplan is enkel ten titel van inlichting en getekend ter illustratie, met uitzondering van hetgeen in dit lastenboek wordt beschreven.

Alle werkzaamheden die door u zelf of door derden worden uitgevoerd, vallen buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Dat betekent dat eventuele daaruit voortvloeiende gevolgen en gebreken voor uw eigen rekening zijn. Werken op eigen initiatief kunnen slechts uitgevoerd worden **na** de voorlopige oplevering van de private en algemene delen.

De klant zal zelf instaan voor het eventuele (verticale) transport van materiaal. Het gebruik van de liften zonder afdoende bescherming ervan is in geen geval toegestaan. Naast de verplicht te treffen voorzorgs- en veiligheidsmaatregelen, zal de klant u ook aansprakelijk kunnen gesteld worden voor aangebrachte schade aan de gemeenschappelijke ruimtes (gangen, liften,...).

De koper verklaart voorliggend lastenboek met 20 pagina's te hebben gelezen en de inhoud ervan te kennen.

Voor akkoord:

Datum: ..... Plaats: .....

De koper(s):