

Residentie Better Living bestaat uit drie wooneenheden - rustig en centraal gelegen in het hart van Aalst. De naam van de Residentie reflecteert de diverse sterktes van het pand; u gaat een levensperiode tegemoet van minder stress en veel meer levenskwaliteit in een appartement dat speciaal is ontworpen met veel aandacht voor privacy en “goed gevoel”. Deze twee sleutelbegrippen worden bewerkstelligd door een keuze van zeer kwalitatieve materialen en doordachte structuur van het pand.

OPBOUW

Per verdieping bestaat **Residentie Better Living** uit slechts één wooneenheid, om optimale privacy te garanderen. Op het gelijkvloers is er een appartement met 1 slaapkamer en bureau/dressing. Deze unit kan aan de achterzijde van het gebouw genieten van een terras en een private groenruimte. Het appartement op de eerste verdieping omvat drie slaapkamers en twee terrassen, waarvan één gedeeltelijk overdekt. De penthouse op de tweede verdieping beschikt eveneens over 3 slaapkamers en twee terrassen.

Een carport met autostaanplaatsen en een fietsenberging met oplaadpunten zijn te bereiken via een doorrit in het gebouw. Deze doorrit is voorzien van een poort die de veiligheid en privacy van de bewoners garandeert.



UITSTRALING

Het ontwerp van Ai-COD architecten resulteert in een tijdloos gebouw dat zich vloeiend in het straatbeeld integreert. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan duurzaam materiaalgebruik en detaillering in de afwerking. Ai-COD steunt op 4 pijlers: architectuur, interieur, coördinatie en design. In dit project worden moderne woningen gerealiseerd die de functionaliteit van de ruimte respecteren. Comfort en design zijn niet alleen mooie woorden, maar worden ook perfect op elkaar afgestemd.



ENERGIE

Alle individuele wooneenheden worden gerealiseerd volgens het BEN-principe: een Bijna-Energie-Neutrale wooneenheid. Bouwen volgens de BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen (en in heel Europa). Het bijzondere aan BEN-gebouwen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald. Een BEN-woning heeft een E-peil dat lager of gelijk is aan E30. In [Residentie Better Living](#) streven we naar een E-peil lager of gelijk aan E20, te verifiëren na een luchtdichtheidsmeting.

Als extra krijg je als BEN-eigenaar 100% korting op het kadastraal inkomen en dit gedurende 5 jaar, indien het E-peil kleiner of gelijk is dan E20¹. Vanzelfsprekend betalen investeringen in energiebesparende maatregelen en groene energie zichzelf ook terug door een lage energiefactuur!

¹ <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/bijna-energieneutraal-bouwen-ben>

TROEVEN

[Residentie Better Living](#) staat voor een uniek aanbod, waarbij de verdiepingen niet gedeeld worden met andere bewoners. Als eigenaar bent u op zoek naar

- privacy: slechts één wooneenheid per verdieping
- ruimte: elke wooneenheid omvat terrassen die buitenleven mogelijk maken
- comfort: vloerverwarming, driedubbel zonwerend glas, domotica en elektrische oplaadpunten voor de wagen/fiets, in een gebouw met rolstoeltoegankelijke lift
- complete uitrusting en kwaliteit in keuken, badkamer en sanitair
- zeer lage algemene vaste kosten door energie-optimalisatie en mogelijkheid tot mede-eigendom zonder syndicus

Het totaalpakket van [Residentie Better Living](#) onderscheidt zich van het gangbare, waarbij opties en personaliseren mogelijk maar niet noodzakelijk zijn! Een echte opportuniteit voor de zorgzame toekomstige eigenaar die meerwaarde kan appreciëren.

UW BOUWGARANTIE

Wij bouwen volgens de Wet Breyne en onder 100% bankwaarborg:

- Prijs bij aankoop is prijs bij oplevering
- Bij aankoop 5% te betalen van de totale aankoopsom (betreft gedeeltelijk aandeel in de grond)
- De verschillende schijven van de bouwwaarde worden pas vereffend vanaf het verlijden van de notariële akte
- Afrekening bij het verlijden der notariële akte: saldo grondprijs vermeerderd met de op dat ogenblik reeds uitgevoerde schijven van de bouwwaarde
- Nadien zullen de verdere schijven gefactureerd worden volgens de vordering der werkzaamheden
- Elke factuur is vergezeld van een ondertekend attest van de architect
- De uitvoeringsdatum van de privatieve en gemeenschappelijke delen, waardoor deze in oplevering kunnen genomen worden, wordt notarieel vastgelegd in de notariële akte of basisakte.

AALST

De stad Aalst onderging de laatste jaren een ware metamorfose en schudde daarmee zijn reputatie van grijze industriestad voorgoed af. Getuige daarvan zijn de vele investeringen en infrastructuurwerken op het vlak van o.a. mobiliteit, cultuur en beleving, lokale handelaars enz. In Aalst is het voor jong en oud aangenaam leven en wonen. Het bruisende winkelhart van de stad is zo goed als verkeersvrij en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels. Voor een pauze kan u terecht op één van de vele terrasjes op de historische Grote Markt of het groene Vredeplein. Met het multifunctionele sportcentrum 'Schotte' werd een nieuwe impuls gegeven aan sporten en bewegen tussen het groen. De nieuwe stadsbibliotheek 'Utopia' is naast boekencentrum ook academie en culturele ontmoetingsplaats. Met zijn centrale ligging in (Oost)-Vlaanderen is de stad Aalst echt een unieke en ideale thuisbasis.



LIGGING

De Dokter André Goffaertstraat is een éénrichtingsstraat die parallel loopt met de Parklaan. Op 2 minuten wandelen staat u midden in het groen van natuurgebied 'Osbroek' en bereikt u vlot het nieuwe sport- en recreatiecomplex 'Schotte'. De rustige ligging van [Residentie Better Living](#) betekent niet dat u inboet aan bereikbaarheid, integendeel. U bent er op wandelafstand van de Grote Markt en het commerciële winkelhart van Aalst. Met de wagen bent u binnen vijf minuten op de oprit E40; via de Parklaan komt u meteen op de Aalsterse stadsring met vlotte verbinding naar Gent, Ninove, Dendermonde, Wetteren, ...



HET TEAM

Architect: Ai-COD architectenvennootschap BV-BVBA
Dorpsstraat 177 te 9420 Erpe
9420 Erpe
info@aicod.be

Bouwheer: VDB Concepts
Keizersplein 53A
9300 Aalst

Verkoop: Verrassend Vastgoed BVBA
Léo de Bethunelaan 8
9300 Aalst
053 42 30 01 – info@verrassendvastgoed.be

Aannemer: Jurgen Van Impe
Botermelkstraat 39
9420 Erpe-Mere

Notaris: Notaris Pascale Van den Bossche
Keizersplein 61
9300 Aalst

Studiebureau stabiliteit:
Pieter Vantieghem BVBA
Ingooigemstraat 39
8553 Otegem

INLEIDING

[Residentie Better Living](#) ligt in een rustige straat op wandelafstand van het stadscentrum van Aalst, het stadspark en natuurgebied “Osbroek” , sportinfrastructuur en diverse winkels. De stadsring van Aalst en de oprit van de autosnelweg E40 zijn vlakbij.

Het tijdloze gebouw omvat slechts drie wooneenheden en integreert zich vloeiend in het straatbeeld. Een carport is te bereiken via een doorrit in het gebouw. De doorrit is voorzien van een poort die de veiligheid en privacy van de bewoners moet garanderen. Er is bijzondere aandacht besteed aan materiaalgebruik en detaillering. Elke wooneenheid beschikt over een kwalitatieve buitenruimte.

Elke afgewerkte wooneenheid wordt aangeboden inclusief vloerbekleding, binnenschrijnwerk, betegeling, sanitaire toestellen, keukeninrichting en keukentoestellen.

De gemeenschappelijke delen worden afgewerkt zoals omschreven in hoofdstuk 5 van dit lastenboek.

De afwerking van de privatieve wooneenheden is in detail beschreven in hoofdstuk 6 van dit lastenboek.

Het staat de kopers vrij een andere keuze te maken dan de voorgestelde afwerking in overeenstemming met de bepalingen van hoofdstukken 7 en 8.

ALGEMEEN

2.1. ARCHITECTUUR

De Architect, ingeschreven op de lijst van de orde van architecten, staat in voor het ontwerp, de opmaak van de bouwaanvraag, de opmaak van het technische lastenboek, de intekening van het type wooneenheden en de opvolging van het gebouw. Er kan in optie een offerte worden aangeboden voor een ontwerp van de interieurinrichting op maat.

Architect: Frederik De Hauwere
Ai-COD architectenvennootschap bv-bvba
Dorpsstraat 177 te 9420 Erpe
0496 / 27 87 84
www.aicod.be
info@aicod.be

2.2. STABILITEIT

De Ingenieur Stabiliteit staat in voor het algemene stabiliteitsconcept van het gebouw. Hij is tevens belast met het toezicht op de goede uitvoering der werken.

Ingenieur stabiliteit: bvba Pieter Vantieghem
Ingooigemstraat 39 te 8553 Otegem
Tel 056 / 77 61 65
GSM 0473 / 45 08 88

2.3. ENERGIEPRESTATIE

Alle wooneenheden zijn BEN; een Bijna-Energie-Neutrale wooneenheid heeft een E-peil dat lager of gelijk is aan E30. Dit wordt vanaf 2020 de standaard in Vlaanderen (en in Europa). Het bijzondere hieraan is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, sanitair warm water en ventilatie. De energie die nog nodig is, wordt gehaald uit groene energie. Wij streven in dit gebouw naar een E-peil lager of gelijk aan E20, te verifiëren na een luchtdichtheidsmeting. Als extra krijgt de eigenaar van de wooneenheid 100% korting op het kadastraal Inkomen en dit gedurende vijf jaar als het E-peil kleiner of gelijk is dan E20.

2.4. AFWERKING VAN DE WOONEENHEDEN

De kopers kiezen de gewenste afwerking ,deuren, keuken, sanitaire toestellen, ... bij de door de bouwheer voorgestelde leverancier. Na controle op technische haalbaarheid door de architect is de bestelling effectief. De eventueel gekozen supplementen worden pas na betaling besteld. Deze betaling gebeurt onafhankelijk van de betaling van de voorziene schijven in het basispakket.

2.5. MAATVOERING

De maatvoering op de plannen is benaderend. Kleine aanpassingen in functie van de stabiliteit en uitvoeringsmodaliteiten zijn toegelaten zonder akkoord van de kopers. De bruto oppervlaktes zijn berekend gemeten overeenkomstig de eigendomsgrenzen: buitenkant buitenmuren of as scheidingsmuren.

De oppervlaktes van de terrassen worden apart opgegeven.

De oppervlaktes van de optioneel aan te kopen parkeerplaatsen onder de carport zijn eveneens apart opgegeven. Op de presentatieplannen zijn de netto oppervlaktes van de lokalen gemeten tot de binnenkant van de muren.

Het weergegeven meubilair is enkel informatief en is niet begrepen in de bouwprijs van de wooneenheid.

CONSTRUCTIE

3.1. FUNDERING

Op basis van een sondering werd door de ingenieur stabiliteit een funderingsvoorstel uitgewerkt. De nodige vorstranden zijn hierin geïntegreerd.

3.2. AARDING

Er wordt een aardingslus voorzien onder de fundering van het gebouw, en dit in overeenstemming met het 'Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI)'.

3.3. RIOLERINGEN

Het rioleringsstelsel maakt deel uit van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De rioleringsbuizen onder de betonvloerplaat en in volle grond worden uitgevoerd in PVC.

Het rioleringsstelsel is een gescheiden systeem (regenwaterafvoer (RWA) en droog weer afvoer (DWA)). Deze rioleringsbuizen zijn aangesloten op het openbaar rioleringsnet en uitgerust met de infiltratiebekkens en waterputten volgens de richtlijnen van de gemeente. De diameter is bepaald in functie van de geldende normen.

Teneinde een eenvoudig onderhoud of ontstopping uit te kunnen voeren, worden de leidingen aan de binnenzijde voorzien van ontstoppingspunten en aan de buitenzijde van de nodige toezichtsputen.

De aflopen aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in zink.

3.4. BOUWWERKEN IN BETON

De vloerplaten, kolommen en balken worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de betreffende stabiliteitsstudie. De stabiliteitsplannen hebben voorrang op de architectuurplannen. Afmetingen zouden sporadisch kunnen aangepast worden tijdens het bouwproces, conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsplannen of in functie van uitvoeringsdetails. Deze wijzigingen beïnvloeden noch de functionaliteit noch de esthetiek van uw wooneenheid.

3.5. BOUWWERKEN IN STAAL

De berekeningen, het ontwerp, de fabricage, de oppervlaktebehandeling en de montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving en de geldende normen en voorschriften terzake. Afmetingen zouden sporadisch kunnen aangepast worden tijdens het bouwproces, conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsplannen of in functie van uitvoeringsdetails. Deze wijzigingen beïnvloeden noch de functionaliteit noch de esthetiek van uw wooneenheid.

3.6. METSELWERKEN

De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden zullen uitgevoerd worden in hetzij snelbouwblokken, hetzij betonmetselwerk. Waar nodig volgens de EPB-regelgeving wordt, eveneens rekening houdende met de raadgevingen van de ingenieur, een kimlaag uit cellenbetonblokken voorzien. Afmetingen zouden sporadisch kunnen aangepast worden tijdens het bouwproces, conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsplannen of in functie van uitvoeringsdetails. Deze wijzigingen zullen geen invloed hebben op het “genot” van uw wooneenheid.

3.7. GEVELS

De voorgevel wordt uitgevoerd in metselwerk van gevelstenen, in een lichte kleur te bepalen door de architect. De achterzijde wordt uitgevoerd in gevelbepleistering op isolatie.

De dorpels ter hoogte van de vloerpassen zijn in blauwe steen, de raamdorpels zijn in aluminium, in hetzelfde kleur van de ramen. Gevelplinten zijn uit blauwe steen.

3.8. DAKBEDEKKING

De platte daken worden uitgevoerd met een onderliggende betonplaat en hellingsbeton, een dampscherm, een isolatielaag (dikte volgens de EPB-verslaggeving) en een dichtingslaag.

De hellende daken worden opgebouwd uit een houten dakstructuur, waartussen isolatie wordt aangebracht. Het dak wordt verder opgebouwd uit een onderdak en dakdichting uit vezelcementleien.

De waterafvoer wordt gerealiseerd met de nodige afvoerbuizen in aluminium, in een bij benadering dezelfde kleur als de gevel, die voorzien worden van een bladvanger. Om een overbelasting bij verstopping tegen te gaan zijn er de nodige spuwers voorzien.

3.9. SCHEIDINGSWANDEN

De scheidingswanden tussen de wooneenheid en de aanpalende woning is voorzien van 5cm akoestische isolatie.

3.10. BINNENMUREN

De niet dragende binnenmuren zijn opgetrokken uit snelbouwsteen. In overleg met de bouwheer, de architect en de ingenieur stabiliteit kunnen, indien de ruwbouwwerken nog niet uitgevoerd zijn, kleine aanpassingen aangebracht worden. Dragende binnenmuren kunnen niet worden gewijzigd.

3.11. VOCHTISOLATIE

Overal waar nodig wordt een vochtdichting aangebracht volgens de regels der kunst, teneinde een hoogwaardig constructief gebouw te bereiken. In alle muren op het gelijkvloers zal een vochtwerende laag worden aangebracht, dit over de volledige breedte van de muur.

3.12. THERMISCHE ISOLATIE

Het gebouw is zo ontworpen dat het aan de EPB-regelgeving voldoet. Alle buitengevels, de vloeren en de daken zijn geïsoleerd (type en dikte volgens EPB berekening). Elke verdieping heeft een isolerende uitvullaag waarin de aflopen en leidingen worden geïntegreerd.

3.13. AKOESTISCHE ISOLATIE

De nodige maatregelen worden genomen om de comforteisen 'normaal akoestisch comfort' te realiseren inzake zowel luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie als de toelaatbare geluidsniveaus.

- dubbele muur met akoestische isolatie tussen traphal en de wooneenheid;
- zwevende vloeren op isolatiemat en isolerende uitvullaag;
- optioneel kan de koper kiezen voor akoestische verluchttingsroosters.

3.12. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk en lamellen in aluminium ter hoogte van de doorrit wordt uitgevoerd in een RAL kleur in contrast met de gevel. Om een maximale dichting te realiseren worden tochtstrips of -borstels in de deurprofielen geïntegreerd.

In elke ruimte waar een raam voorzien is, is minstens één vleugel van het draai-kip systeem of schuifraam. Optioneel kan een muggenraam voorzien worden. Op eenvoudig verzoek kan de koper een prijsvoorstel bekomen.

De ramen worden voorzien in drievoudige beglazing en hebben een k-waarde van 0,6W/mK, wat veel vooruitstrevender is dan de geldende norm. De zuidgerichte ramen, die niet onder een luifel of overkraging gelegen zijn, zijn voorzien van zonwerende beglazing, waarmee het risico op oververhitting beperkt wordt. Overeenkomstig de EPB-regelgeving zijn de nodige ventilatieroosters voorzien. Optioneel kan een muggenraam voorzien worden. Op eenvoudig verzoek kan de koper een prijsvoorstel bekomen.

3.13. TECHNISCHE KOKERS

De kokers worden gemetseld in snelbouw- of betonsteen. Zij bevatten de schouwen, ventilatiekanalen, toevoerleidingen, valleidingen. In de bergingen wordt een controleluik voorzien in de kokers. De kokers kunnen niet gewijzigd worden omwille van akoestische en technische redenen.

De afvoerleidingen worden voorzien in PVC (of gelijkwaardig materiaal).

De schouwen voor toevoer van lucht en rookgasafvoer van de centrale verwarming zijn dubbelwandig. Het ventilatiesysteem wordt voorzien volgens de geldende normering, en volgens de uitvoeringsplannen van de installateur.

3.14. VENSTERTABLETTEN

Alle ramen die boven de afgewerkte (vloer)pas worden geplaatst worden voorzien van een venstertablet. Indien de keuze van de kopers niet gekend is vóór de plaatsing van het pleisterwerk zal het venstertablet uitgevoerd worden in natuursteen van 2cm dikte.

Indien de ramen tot op de afgewerkte (vloer)pas worden geplaatst zal de vloerbekleding tot tegen het raam worden aangewerkt.

3.15. TERRASSEN

De terrassen worden uitgevoerd in beton. De vloer wordt bekleed met keramische tegels volgens een handelswaarde van €35,-/m² (excl. BTW). De borstwering aan de terrassen is minstens 110cm hoog en uitgevoerd in gemoffelde metalen, inox profielen, metselwerk en/of glas.

3.16. DEKVLOEREN

Om een goede akoestiek te bekomen wordt de dekvloer, minimaal 5cm gewapende chape, door middel van een akoestische tussenlaag op de isolerende PU uitvullaag geplaatst. Leidingen worden in de isolatielaag geïntegreerd.

3.17. PLEISTERWERK

Alle muren en plafonds worden behangklaar opgeleverd, hetzij met bezetting op metselwerk, hetzij met een uitvlaklaag op beton. Sommige plafonds (zoals aangeduid op de plannen) zijn opgehangen gipskarton plafonds. Het uitplamuren, behangen of schilderen zal door de kopers uitgevoerd worden. De wanden rondom de douche worden bezet met een aangepaste samenstelling.

3.18. TOEGANGSDEUR TOT DE WOONEENHEID

De toegangsdeur wordt uitgevoerd als een deur met een brandweerstand van 30 minuten. De deur heeft een bladbreedte van 93cm.

De toegangsdeur wordt aan de trapzijde gelakt in een kleur in harmonie met de traphal door de vereniging van mede-eigenaars. De schilderwerken zijn niet voorzien in het basispakket.

Aan de binnenzijde zullen de kopers zelf de deur afwerken. Er is een bijpassend beslag op deze deuren voorzien.

TECHNISCHE UITRUSTING

4.1. ALGEMEEN

Alle tellers zullen opgesteld worden volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen in de inkom. De aansluitingskosten, de indienststelling, verbruiks- en abonnementskosten en eventuele bijkomende voorzieningen zijn ten laste van de Kopers en zullen rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen worden voldaan of door de bouwheer worden gefinancierd.

4.2. CENTRALE VERWARMING

De centrale verwarming en voorziening van sanitair warm water gebeuren individueel op gas.

De privatieve gasmeter, die door de Kopers wordt aangevraagd, staat opgesteld in inkom op het gelijkvloers. De verbindingsleiding voor gas tussen de meter en de wooneenheid is begrepen in de aannemingsprijs.

De condensatieketel wordt geplaatst en vakkundig aangesloten in de berging of een speciaal daarvoor voorziene ruimte. Deze ruimte en de schouw voldoen aan de eisen van de gasmaatschappij en de geldende normen.

De gaswandketel en de vloerverwarming worden gedimensioneerd in functie van de vooropgestelde comforteisen. Volgende binnentemperaturen worden gewaarborgd ten opzichte van een buitentemperatuur van -10°C (berekend volgens NBN 62-003):

Living	22°C
Keuken	20°C
Badkamer	24°C
Kamers	18°C
Hal	18°C

Er wordt vloerverwarming voorzien in alle ruimtes, behalve in de bergingen.

Mits schriftelijk akkoord van de koper kan optioneel een bijverwarming in de badkamer worden aangeboden.

4.3. SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en richtlijnen van de watermaatschappij en de geldende normen.

De voedingsleiding tussen meter en de wooneenheid met aangepaste diameter is opgenomen.

Elke wooneenheid wordt uitgerust met een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk vertrekpunt kan worden afgesloten.

Voor de warmwaterbereiding verwijzen we naar de centrale verwarming. Voor alle, op de presentatieplannen, aangeduide sanitaire toestellen zijn de toevoer en afvoerleidingen opgenomen.

De afvoerbuizen, in het gebouw, worden uitgevoerd in PVC of een gelijkwaardig materiaal en zijn bestand tegen hoge temperaturen. De toevoerleidingen worden voorzien in een 3-lagige kunststofbuis.

Op het gastentoilet na zijn alle kranen voorzien van warm en koud water.

In elke wooneenheid wordt een afvoer en koudwaterpunt voor een wasmachine voorzien.

4.4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI). Elke wooneenheid heeft een individuele teller opgesteld in de inkomhal op het gelijkvloers. De voedingskabel tussen de elektriciteitsmeter en het elektriciteitsbord wordt opgenomen.

Het elektrische verdeelbord dat voorzien wordt van een monofasige aansluiting 240V-40A, wordt privaat in een berging opgesteld en uitgerust met de nodige verliesstroomschakelaars van 300 en 30 mA, een aangepaste aarding en de bijhorende beveiligingsautomaten. Alle borden zullen door een erkend keuringsorganisme worden geschouwd. Dit keuringsverslag zal samen met de 'as-built' plannen aan de kopers overhandigd worden.

Bovengronds (behalve in de carport) worden alle leidingen ingewerkt in vloer, plafond en/of muur.

Alle schakelapparatuur is van het merk Velbus.

Er zijn geen lichtarmaturen in de privatieve delen opgenomen.

De lichtarmaturen van de terrassen en de plaats van deze armaturen werden in samenspraak met de architect gekozen en zijn in het project opgenomen. Om een eenheid in architectuur te behouden mogen de kopers het type van armaturen en hun inplanting niet wijzigen.

Er is een domotica aangestuurd systeem dat de oplaadpunten voor fietsenstalling, en optionele carport kan voorzien van stroom.

De elektriciteit in de privatieve delen wordt voorzien volgens de plannen.

4.5. VENTILATIE

De wooneenheid wordt geventileerd met een C+ systeem. Dit systeem beïnvloedt het E-peil van de wooneenheid in positieve zin, en vergt weinig onderhoud. Een gebalanceerde ventilatie zorgt voor een goede luchtkwaliteit in de woning. De aanvoer van de verse lucht zal geschieden in de droge ruimtes d.m.v. ventilatieroosters boven de raamprofielen.

De natte ruimtes (badkamers, toiletten en keuken) en berging worden mechanisch verlucht volgens het principe van vraaggestuurde ventilatie. Op basis van vochtsensoren wordt het debiet bepaald. De nodige afvoerkanalen met bijhorende roosters zullen hiervoor geplaatst worden en zijn in de prijs opgenomen. Ook in de slaapkamer zal de afvoer van lucht mechanisch gebeuren, dit door middel van een CO₂-gestuurde regeling.

Voor de keuken wordt een afzuigkanaal tot boven het dak geplaatst. De ventilator wordt bij de dampkap geïntegreerd.

Voor de mogelijke droogkast wordt geen afvoerkanaal voorzien. Ze zullen van het zelfcondenserende type moeten zijn.

De nodige toevoerkanalen van verse lucht voor de gasinstallatie zullen volgens de geldende wetgeving gedimensioneerd en geplaatst worden.

4.6. TELEFOON EN TV DISTRIBUTIE

Elke wooneenheid wordt uitgerust met een telefoon en kabeldistributieaansluitingspunt. De leidingen en aftakpunten zijn voorzien. De bouwheer dient echter zelf in te staan voor de aansluiting bij een telecomleverancier van zijn keuze.

4.7. VIDEOFOON EN TOEGANGSCONTROLE

Ter hoogte van de inkomdeur wordt een videofoon geplaatst. Dit oproep toestel wordt geïntegreerd in het brievenbusgeheel volgens ontwerp van de architect. In elke wooneenheid wordt een ontvangend videofoon toestel geplaatst. De inkomdeur op het gelijkvloers, die beveiligd is met een elektrisch slot, kan met dit toestel bediend worden.

Ter hoogte van de inkomdeur van elke wooneenheid is een bedrukknop voorzien, met zoemer in de privatieve hal van elke wooneenheid.

Er kan optioneel een binnenscherm worden bekomen. Momenteel kan je beeld ontvangen via je smartphone.

4.8. BRANDBEVEILIGING

Het ontwerp van de gebouwen werd opgemaakt op basis van het KB van 7 december 2016. Volgende onderdelen werden, in functie van het gebruik, geëvalueerd en voorzien.

- toegankelijkheid voor de brandweer;
- compartimentering;
- brandweerstand;
- trappen;
- noodverlichting;
- rookevacuatie en detectie;
- brandbestrijdingsmiddelen;
- veiligheidssignalisatie;
- brandalarm en waarschuwing.

In het kader van de bouwaanvraag werd door de brandweer een advies uitgebracht. De bouwheer zal er op toezien dat deze richtlijnen strikt worden opgevolgd en de werken worden uitgevoerd volgens de huidige normering inzake (brand)veiligheid.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

5.1. INKOMHAL

De vloer wordt uitgevoerd in keramische tegel. In de hal is een vloermat voorzien die in een vloermatkader wordt ingewerkt. Het plafond wordt schilderklaar afgewerkt. De verlichting is aangestuurd door bewegingsdetectoren.

5.2. INKOMDEUR

De inkomdeuren tot het gebouw wordt uitgevoerd in een aluminium omlijsting met veiligheidsglas of een geïsoleerd paneel en bijpassende deurtrekkers. De voordeur heeft een elektrisch slot dat vanuit elke wooneenheid geopend kan worden. Beide deuren zijn voorzien van een deurpomp zodat zij steeds automatisch gesloten worden en de inkomhal voor onbevoegden afgesloten blijft.

5.3. TRAPHAL EN LIFTBORDESSEN

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in zichtbeton. Het liftbordess wordt afgewerkt met keramische tegel, de wanden bepleisterd.

5.4. TELLERLOKAAL

Op het gelijkvloers wordt de zone onder de trap ingericht als tellerlokaal, t.b.v. water, elektriciteit -en gastellers. Dit lokaal is voorzien van een brandwerende deur.

5.5. VERLICHTING

De elektriciteit met de bijhorende verlichtingstoestellen wordt voorzien in alle gemeenschappelijke delen. In volgende ruimtes worden de nodige verlichtingsarmaturen voorzien:

- doorrit
- zone voordeur
- carport achter het gebouw
- inkomhal
- traphallen op verdiepingen 1 & 2
- trappen van gelijkvloers naar eerste en van eerste naar tweede verdieping

De lichtarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden gekozen door de architect en de bouwheer. Alle verlichting in de gemeenschappelijke delen is aangestuurd door bewegingsdetectoren met ingebouwde tijdschakelaars.

Er is een elektrisch bord voorzien in het tellerlokaal met een aparte voeding en een aparte elektriciteitsmeter. Dit elektrisch bord met bijhorende installatie zal na plaatsing door een erkend organisme geschouwd worden.

Ter hoogte van de inkomdeur en in de inkomhal worden lichtpunten voorzien die bij schemerlicht aangaan zodat de inkomhal permanent verlicht is.

5.6. LIFT

Elke wooneenheid, met uitzondering van het gelijkvloers, beschikt over een toegang tot een personenlift. De lift wordt uitgevoerd zonder machinekamer en zal aan de nieuwe Europese normering voldoen.

De binnenbekleding wordt voorzien in functie van de architectuur van het gebouw en bepaald in overleg met de architect.

Het bedieningspaneel wordt als volgt uitgerust: een stand- en richtingaanduider, een drukknop per verdieping, een sleutelschakelaar voor de brandweer, een drukknop voor het heropenen en vervoegd sluiten van de deuren, een nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een overlastaanduider.

5.7. CARPORT

Achter het gebouw bevindt zich een carport met parkeerplaats voor 3 personenwagens. Deze parkeerplaatsen kunnen optioneel worden aangekocht. De carport wordt opgebouwd uit staalstructuur met houten liggers, waarop dakdichting wordt aangebracht. Het geheel wordt voorzien van een groendak. Verlichting wordt aangestuurd via bewegingssensoren (cf. Art. 5.5).

De autostaanplaatsen in de carport worden niet beschouwd als berging. Het is dan ook niet toegelaten om hier constructies te voorzien voor een berging.

5.8. DOORRIT EN TOEGANGSPOORT

De toegangscontrole van de toegangspoort gebeurt zowel via afstandsbediening als via een sleutelcontact. Elke eigenaar ontvangt een afstandsbediening.

In de doorrit is een nis voorzien die fungeert als fietsenberging. De vloer van de doorrit wordt uitgevoerd in gepolierd beton.

5.9. BRIEVENBUSSEN, BEL EN VIDEOFOON

De brievenbussen worden overeenkomstig de voorschriften van b-post geplaatst op de grens met de openbare weg.

Er wordt een parlofooninstallatie met videofoon voorzien aan de inkomdeur. Deze staat in verbinding met elke wooneenheid, waardoor automatische deuropening mogelijk is van de inkomdeur. Aan de voordeur van elke wooneenheid wordt een beldrukknop voorzien.

AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

De afwerking zoals begrepen in de bouwprijs van de wooneenheid wordt hieronder beschreven. Bij afwijkende keuzes zal de leverancier van het desbetreffende materiaal de kopers bijstaan. De budgetten voor de afwerking worden opgegeven onder de vorm van de handelswaarde van de materialen, dit is de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW. De kost van de plaatsing (voor de vermelde afmetingen) is in de bouwprijs van de wooneenheid inbegrepen.

6.1. VLOERBEKLEDING

In de bouwprijs is de levering en plaatsing van stenen vloeren in de berging en badkamer aanwezig.

In de badkamer wordt een keramische tegel met een handelswaarde van € 100,-/m² (excl. BTW) voorzien. De vloer van de inloopdouche wordt voorzien in een speciaal daarvoor ontworpen tegel, voorzien van de nodige afvoergarnituur.

In de berging wordt een keramische tegel met een handelswaarde van € 40,-/m² (excl. BTW) voorzien.

De plaatsing van een bijhorende plint is voorzien daar waar geen wandbetegeling is voorzien. In de overige ruimtes wordt een handelswaarde van € 40,-/m² (excl. BTW) voorzien.

Overgangen tussen twee materialen worden uitgevoerd met een aluminium profiel welke zich in het midden van de deuropening zal bevinden.

Indien de kopers een duurdere vloerbekleding kiezen wordt de meerprijs berekend op basis van het verschil in handelswaarde en de netto oppervlakte van de lokalen, verhoogd met 10% snijverliezen. Bij de keuze voor parket zal het vloerverwarmingssysteem opnieuw gedimensioneerd worden, dit gezien het grotere isolerend vermogen van parket. Ook dit valt ten laste van de koper.

6.2. WANDAFWERKING

De betegeling van de douche zal recht tot tegen het plafond geplaatst worden. Deze tegel zal dezelfde zijn als de vloertegel. De handelswaarde van de wandtegels bedraagt €100,-/m² (excl. BTW).

Op het pleisterwerk zijn geen schilderwerken voorzien. Het uitplamuren, behangen of schilderen zal door de Kopers uitgevoerd worden. De kopers worden erop gewezen dat in een nieuw opgericht gebouw scheurtjes kunnen ontstaan in het pleisterwerk als gevolg van het “zetten” van het gebouw. Het is dan ook aangewezen pas 1 jaar na de oplevering definitief te schilderen.

6.3. VENSTERTABLETTEN

De venstertabletten worden uitgevoerd in gepolijste natuursteen met een dikte van 2cm.

6.4. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren van de wooneenheid zijn volkern schilderdeuren. De voorziene handelswaarde bedraagt € 250,-/stuk. De inkomdeur van elke wooneenheid is een brandwerende deur, met vertraging van 30 minuten.

6.5. SANITAIRE TOESTELLEN

Elke wooneenheid is uitgerust voor de volgende sanitaire toestellen.

Badkamer

- Inloopdouche, zoals beschreven bij de vloerbetegeling, met thermostatische mengkraan, hoofddouche en handsproeier;
- dubbele wastafel met ééngreepsmengkranen;

Toilet gasten

- porseleinen hangtoilet;
- porseleinen handwasbakje en kraan;

Budget excl. plaatsing:

wooneenheid 1:	€ 3.269,09 (excl. BTW)
wooneenheid 2/3:	€ 4.294,21 (excl. BTW)

6.5. KEUKEN

In de verkoopprijs van elke wooneenheid is een geïnstalleerde keuken begrepen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. De levering en plaatsing van minstens de volgende toestellen is voorzien:

- spoeltafel met mengkraan,
- kookplaat,
- afzuigkap,
- oven of microgolfoven en
- koel/vriescombinatie

Voor ieder van deze toestellen zijn de nodige aansluitingen voorzien.

Kopers dienen hun keuze te maken bij de door de bouwheer aangeduide leverancier. Aansluitingen voor bijkomende toestellen moeten tijdig opgegeven worden en worden aangerekend aan de kopers.

Budget incl. plaatsing:

wooneenheid 1:	€ 8.516,13 (excl. BTW)
wooneenheid 2/3:	€ 12.109,10 (excl. BTW)

WERKWIJZE TOT VASTLEGGING VAN WIJZIGINGEN EN KEUZE VAN DE AFWERKING

Alle mogelijke wijzigingen, keuzes en afwijkende keuzes worden door de architect afgetoetst op hun technische inpasbaarheid.

Tijdens het bouwproces zal op welbepaalde tijdstippen aan de kopers gevraagd worden hun keuzes inzake afwerking mee te delen. De kopers zullen hun keuze binnen een bepaald tijdsbestek schriftelijk bevestigen. Indien de kopers op dit verzoek niet reageren, zal verondersteld worden dat zij akkoord gaan met de door de bouwheer voorgestelde afwerking of aan de bouwheer de vrijheid laten inzake keuze van afwerking.

De kopers zullen zich inzake keuzes strikt moeten houden aan de timing die door de architect wordt opgelegd.

Om praktische redenen dienen alle wijzigingen gebundeld te worden. De architect zal op basis van deze door de koper gehandtekeningde vraag zijn plannen 1x aanpassen. Eventuele bijkomende wijzigingen achteraf, dienen vergoed te worden à rato van € 65,-/uur (excl. BTW).

7.1. WIJZIGING VAN INDELING VAN DE WOONEENHEID

Wijzigingen aan de indeling van de wooneenheid kunnen toegestaan worden voor zover het niet gaat om dragende muren en schachten en voor zover de vordering der werken dit toelaat.

Wijzigingen aan de uitwendige delen (zoals bv. ramen en terrassen) zijn niet toegelaten.

7.2. WIJZIGINGEN IN AFWERKING

De kopers maken in een eerste fase hun keuzes bij de door de bouwheer voorgestelde leveranciers / toonzalen. Deze zullen aan de kopers een gedetailleerde offerte voorleggen.

Afwijkende keuzes inzake afwerkingsmaterialen, toestellen en technische installatie dienen de kopers voor te leggen aan de leverancier van de desbetreffende materialen. Deze zal een prijsofferte voor de materialen, toestellen en plaatsing opmaken samen met eventuele bijhorende voorwaarden. Deze offerte en mogelijke verrekeningen worden voorgelegd aan de koper. Zij dienen deze "goed voor uitvoering" te ondertekenen. Zonder deze goedkeuring, die binnen een in de offerte bepaalde termijn moet bekomen worden, kunnen de gevraagde werken niet uitgevoerd worden en zal verondersteld worden dat de kopers alsnog akkoord gaan met de door de bouwheer voorgestelde afwerking of aan de bouwheer de vrijheid laten inzake keuze van afwerking.

Supplementen, door meerwerken of duurdere afwerking, dienen te worden betaald bij bestelling en worden pas uitgevoerd na betaling.

Minwerken zijn niet mogelijk, tenzij mits betaling van een schadevergoeding aan de bouwheer van 25%. De werken in min kunnen enkel na de oplevering worden uitgevoerd.

Wijzigingen kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen.

Volgende wijzigingen zijn al dan niet mogelijk:

A. Verwarmingsinstallatie

Het verplaatsen van de CV-ketel, boiler en collectoren is niet mogelijk. In de badkamer kan mits meerprijs gekozen worden voor een handdoekradiator als bijverwarming.

B. Sanitaire installatie

De positie van de sanitaire toestellen werd bestudeerd door de architect en de installateur. Het verplaatsen van de toiletten is niet mogelijk. Het verplaatsen van de andere sanitaire toestellen binnen een straal van 1 à 1,5 m, het vervangen of weglaten van sanitaire toestellen is mogelijk voor de zover de vordering der werken dit toelaat (dus vóór dekvloer en pleisterwerken) en in samenspraak met de architect. Het type sanitaire toestellen kan door de kopers gekozen worden in de door de bouwheer opgegeven toonzaal.

C. Elektrische installatie

De positie van het elektrisch bord kan niet gewijzigd worden. De positie en het aantal schakelaars, lichtpunten, spots, stopcontacten en aansluiting voor tel/data/TV kunnen gewijzigd worden voor de zover de vordering der werken dit toelaat (dus vóór plafond, dekvloer en pleisterwerken).

D. Wandafwerking

Het type, formaat en plaatsingsrichting kunnen gewijzigd worden. Het te betegelen oppervlak kan vergroot of verkleind worden.

E. Binnenschrijnwerk

De inplanting en afmetingen van de deuropeningen kunnen gewijzigd worden. Het toevoegen of verwijderen van deuropeningen is mogelijk. De draairichting en het type deur kunnen gewijzigd worden. Glazen deuren en schuifdeuren zijn eveneens mogelijk.

F. Keuken

Op het definitieve keukenplan, opgemaakt door de aangeduide leverancier / toonzaal, dient de definitieve keukenopstelling te staan. Deze kan gewijzigd zijn ten opzichte van de opstelling op de presentatieplannen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Het is de kopers verboden de bouwplaats te betreden zonder vergezeld te zijn van de architect of de bouwheer. Tijdens het weekend en de vakantieperiode zal de bouwplaats afgesloten zijn.

Het is de kopers niet toegestaan om zelf werken uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid. Het toelaten van derden om werken uit te voeren, het zelf uitvoeren van werken, de ingebruikname of de in ontvangstname van de sleutels van de wooneenheid gelden als voorlopige oplevering.

De bouwheer mag wijzigingen aanbrengen aan de constructie van het gebouw en de afwerking van de gemeenschappelijke delen indien hij dit om praktische, constructieve of technische redenen nodig acht. Geenszins zullen deze mogelijke aanpassingen afbreuk doen aan het esthetisch geheel of aan de geboden kwaliteit.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn mogelijk ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen. De plannen van de wooneenheden werden door de Architect te goeder trouw opgemaakt. De verschillen, welke zouden voorkomen, in meer of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen als 'circa' maten aanzien te worden.

De overeenkomst, de uitvoeringsplannen en dit lastenboek vormen één geheel. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan geldt de volgorde zoals vermeld.