

Ts

Thuis aan de Statie

DEINZE



# T's Thuis aan de Statie

DEINZE



## INHOUD

06

Thuis aan de Statie

10

Deinze

18

Architectuur

22

AWG architecten

24

Duurzaamheid

26

I State

28

De appartementen

48

Lastenboek

# THUIS AAN DE STATIE



## comfortabele appartementen met zonneterrassen

Thuis aan de Statie is een nieuwbouwproject gelegen op de hoek van de Tolpoortstraat en de Ommegangstraat. Het project bestaat uit 29 appartementen, met één, twee en drie slaapkamers, elk voorzien van een privaat terras. Daarnaast is er één commerciële casco hoekruimte en worden er achttien bovengrondse autostaanplaatsen voorzien.

Naast een privaat buitenruimte per appartement, genieten alle bewoners van een uitgestrekt, gezamenlijk dakterras van maar liefst 300m<sup>2</sup> met groenelementen. Het is een plaats voor ontmoeting en gezelligheid, waar bewoners samen kunnen vertoeven.

Net als de huiselijke sfeer, is de ligging van Thuis aan de Statie een ijzersterke troef. Zo bent u dankzij de centrumligging slechts een voetstap verwijderd van talloze winkels, diensten, sportfaciliteiten, natuur, cultuur en meer. Bovendien ligt ook het openbaar vervoer aan uw voeten en zorgt het nieuwe stationsplein voor rust en levenskwaliteit op deze bijzonder vlot bereikbare locatie.

Het hoge comfort vertaalt zich in het gebruik van efficiënte, vooruitstrevende technieken, waarbij ieder appartement werd voorzien van een eigen warmtepomp in combinatie met vloerverwarming voor een gelijke warmteverdeling en optimaal plaatsgebruik, zonder radiatoren. Bovendien worden de appartementen uitgerust met een ventilatiesysteem type D met maximale warmterecuperatie en een warmwaterboiler geïntegreerd in de warmtepomp. Een laag energieverbruik wordt zo ten allen tijden gegarandeerd.

## What's in a name

---

'Thuis aan de Statie' combineert het gevoel dat het project teweegbrengt met de erg gunstige locatie aan het station oftewel 'statie' (stoasie) in de Deense volksmond. De naam representeert het warme nest waarin bewoners terechtkomen na een drukke dag op het werk. Ze stappen iets verderop van de trein, laten het werk achterwege en genieten van een ontladende babbel op het gezamenlijke dakterras of van de rust op hun eigen private terras. Thuis aan de Statie staat voor bourgondische gezelligheid op een vlot bereikbare locatie waar bewoners in een mum van tijd thuis zijn.



# DEINZE



## Tolpoortstraat

---

Eén van de sterkste troeven van Thuis aan de Statie is haar centrale ligging op de hoek van de Tolpoortstraat en de Ommegangstraat, in de stationsbuurt van Deinze. Deze ligging is de ideale uitvalsbasis nabij talloze voorzieningen. Zo bent u slechts een kleine wandeling verwijderd van talloze winkels, horecazaken, sportfaciliteiten, culturele evenementen, maar ook natuur.

De nabijheid van het station zorgt voor een moeiteloze en duurzame verbinding met uw werk, hobby's, familie, vrienden, etc. Het nieuwe stationsplein aan uw deur krijgt bovendien een make-over om u tegen te zeggen, hetgeen de rust en levenskwaliteit op deze plek garandeert.

## Natuur

---

### De Brielmeersen (7 min. fietsafstand)

De Brielmeersen is een park en recreatiedomein in het centrum van Deinze. Haar 35 hectare biedt enorm veel ontspanningsmogelijkheden voor de meest uiteenlopende generaties, van een erkende dierentuin tot een kinderboerderij, speeltuin, joggingspiste, minigolfterrein, cafetaria, jachthaven, petanqueterrein en eindeloze wandelpaden.

## Horeca

---

### Bourgondisch leven (1 min. wandelafstand)

Wie houdt van het bourgondische leven, zal zich snel thuis voelen in Deinze. Talloze horecazaken hebben zich verspreid over de hele stadskern. Het is er genieten van rijkelijke Belgische kost, verfijnde keuken, Italiaanse gezelligheid of een drankje met zicht op de Leie. Bovendien is het iedere woensdag markt in Deinze, waarna het heerlijk nagenieten is op één van de omliggende terrasjes.

“Net als de huiselijke sfeer,  
is de ligging van Thuis aan de  
Statie een ijzersterke troef.”





## Mobiliteit

### Openbaar vervoer (1 min. wandelafstand)

Wonen in Deinze is ook wonen op een boogscheut van Gent, Kortrijk en Brugge. Na een autorit van 20 minuten staat u in Gent, na 25 minuten in Kortrijk en na 35 minuten in Brugge. Bovendien zijn al deze steden eveneens perfect bereikbaar met de trein. Daarnaast zorgt ook het bussennetwerk van Deinze voor een vlotte verbinding, zowel binnen als buiten de stad.

### Mobipunt (10 min. wandelafstand)

In 2018 verwelkomde Deinze het eerste Belgische Mobipunt in haar stadskern, een strategisch gelegen plek met een divers aanbod aan vervoersmogelijkheden. Het Mobipunt bevindt zich tegenover het dienstencentrum Leiespiegel en bevat een fiet-senstalling, fietspomp, deelfietsen, deelauto's en een oplaadpunt voor elektrische wagens.

### Verkeersveilige fietsstad

Deinze is een fietsstad en dat vertaalt zich in enorm veel nieuwe fietspaden, fietstunnels en fietsbruggen. Bovendien kwam er een nieuwe stadsboulevard die de Gaversesteenweg (N35) met de Gentseseenweg (N43) verbindt. Hierdoor wordt het centrum van Deinze van autoverkeer ontlast en is het er veiliger voor fietsers en wandelaars.

## Recreatie

### Divers sportaanbod (2-7 min. fietsafstand)

De Brielmeersen is niet alleen de groene long van Deinze, maar ook een trekpleister voor sportfanaten. Naast een Finse loop-piste, vonden ook een atletiekstadium, tennisterreinen en het Burgemeester Van de Wielestadion van voetbalclub KMSK Deinze hun thuis in het recreatiedomein.

Binnen sporten kan in de sporthal en het zwembad Palaestra. Voor een stevige work-out is er de fitness en het E-Fit Center in het shoppingcenter Driespoort. Daarnaast zijn er diverse sportclubs actief in Deinze, voor o.a. voetbal, volleybal, basket, atletiek, tafeltennis, tennis en padel.



## Onderwijs

Deinze is een onderwijsstad en dat is te merken aan het ruime aanbod aan basis-, secundair, volwassen- en kunstonderwijs. Dat laatste verzamelt zich in de nieuwe kunstacademie (Kade Podiumkunsten & Kade Beeldende Kunsten), de trots van burgemeester Jan Vermeulen.

## Kunst en cultuur

### Leietheater (11 min. wandelafstand)

Het cultuurcentrum Leietheater wordt sinds 2019 warm omarmd door de Deinzenaars. De 450 zitplaatsen van de theaterzaal worden dan ook goed gevuld tijdens hun avondjes uit. Het is er genieten van voorstellingen en concerten vergezeld van een optimale kijk- en luisterbeleving.

### Mudel (9 min. wandelafstand)

Kunstzinnige zielen komen aan hun trekken in Deinze dankzij het Mudel: het Museum van Deinze en de Leiestreek. Dit stedelijk museum voor beeldende kunst en volkskunde bezit uitsluitend werken van kunstenaars die gewoond en/of gewerkt hebben in de streek rond de Leie, onder wie George Raveel, Constant Permeke en Emile Claus.

## Shopping

Winkelstraten en shoppingcenters (1-10 min. wandelafstand)  
Shoppen in Deinze kan op de Markt of in de – sinds de fusie verlengde – Tolpoortstraat. Talloze handelaars hebben zich in deze winkelstraten genesteld, waardoor er een breed assortiment aan producten te vinden is. Ook DEINZESHOPPING en het shoppingcenter Driespoort bieden beide een bijzonder gevarieerd aanbod aan winkels, handig samengebundeld op één locatie.





## Integratie in de omgeving

Thuis aan de Statie bestaat uit drie doordacht ontworpen gebouwen. Twee van die gebouwen zijn kleinere complexen die de straatwand aan de Ommegangstraat naadloos vervolledigen. Op de hoek van de Tolpoortstraat en Ommegangstraat is er plaats voor een groter, vrijstaand gebouw dat de toegang tot de binnenstad markeert.

Aan de Tolpoortstraat wordt een deel van het terrein ingericht als verblijfsgebied en toegevoegd aan de openbare ruimte van het Statieplein. Het publieke karakter ervan wordt versterkt door een commerciële ruimte in het hoekgebouw. Hier kan de toevallige passant verpozen op een bank of op het terras.

Tussen de drie gebouwen bevindt zich een niet-bebouwde zone met gemeenschappelijke tuinen, alsook autostaanplaatsen voor bewoners. Door dit binnengebied open te trekken, krijgen het project en de aanpalende woningen meer lucht, ruimte en natuur. Bovendien bevordert deze collectieve buitenruimte samen met het dakterras de sociale interactie tussen de bewoners.

## De werkelijke essentie van duurzaam bouwen

Meer dan op een specifieke stijl, richt Thuis aan de Statie zich op solide gebouwen die kracht en ruimtegevoel uitstralen. Het project tracht simultaan zeer hedendaags te zijn en deel uit te maken van een lange bouwtraditie. Opdat de gebouwen op de lange termijn nuttig en bruikbaar zouden blijven, wordt er gebouwd met de gedachte dat het project hergebruikt, aangepast, verbouwd en gerecycleerd moet kunnen worden. Thuis aan de Statie staat voor de werkelijke essentie van duurzaam bouwen met intelligente casco's.

## Materiaalkeuze

Baksteen is één van de meest duurzame bouwmaterialen die mooi verouderd. Dit materiaal vormt dan ook de basis van de gebouwen, echter met een lichte, genuanceerde grijze kleur. Door middel van voegkleur wordt bovendien gespeeld met lichtere en donkerdere gevelvlakken om de geleding van het gebouw te versterken.

Daarnaast worden de gevels afgewerkt met prefab beton elementen (plinten, muurafdekkers, sier- en kroonlijsten) waarvan de kleur wordt afgestemd op deze van het gevelmetselwerk. De terrassen, borstweringen en pergolastructuur worden uitgevoerd in metaal, met een lichte okerkleurige afwerking. De kleurkeuze van het buitenschrijnwerk, ramen en deuren, wordt hierop eveneens afgestemd.



# AWG ARCHITECTEN

## Internationale, multidisciplinaire speler

Door Bob Van Reeth opgericht in 1976 als de ArchitectenWerkGroep (AWG) en heropgericht in 2001 als awg architecten, kan het kantoor inmiddels bogen op een lange en rijke traditie.

Dankzij hun kern van negen vennoten met daarrond een multidisciplinair team van een 25-tal medewerkers telt hun portfolio inmiddels meer dan 750 concrete projecten, zowel in binnen- als buitenland. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige plannen en masterplannen, gebouwen en complexen van diverse programmatuur, evengoed als interieurs, decors en (gebruiks-)objecten.

## Continuïteit in contacten en dossierkennis

Awg architecten werkt voor elk project met een kernteam bestaande uit een architect-vennoot, project-architect en een architect-medewerker. Continuïteit in contacten en dus ook dossierkennis is hierbij de basis. Bovendien worden projecten met regelmaat intern besproken zodat de opgebouwde expertise en ervaring in andere projecten steeds ten dienste staat van elk project.

Voor Thuis aan de Statie bestaat het kernteam uit de architecten: Jan Verrelst, architect-vennoot, Erik van de Scheur, project-architect, Theo van de Beek en Frederik Cuyvers.

## Stad als drager voor de architectuur

Voor awg architecten is de stad de drager voor de architectuur: "We zijn gefascineerd door de manier waarop gebouwen betrokken zijn op de cultuur van de stad. Een bijzondere aandacht gaat uit naar hoe collectieve ruimtes en overgangsruimtes die bij een gebouw horen, kunnen beschouwd worden als een meerwaarde voor de publieke leefwereld."

Bovendien ontwerpt awg architecten met de gedachte dat als gebouwen de tijd kunnen overleven, ze onderdeel worden van ons collectief geheugen, ons patrimonium en de cultuur van een stad.



Jan Verrelst



Erik de Scheur



The van de Beek



Frederik Cuyvers



# DUURZAAMHEID

De aandacht voor duurzaamheid schuilt in de gehele benadering van het project. Zo wordt Thuis aan de Statie niet alleen gasloos gebouwd, maar krijgt het ook een erg solide, duurzaam skelet met het oog op hergebruik, aanpassingen, verbouwingen en recyclage. Daarnaast zorgt het collectieve dakterras voor sociale duurzaamheid en wordt duurzame mobiliteit gepromoot door het openbaar vervoer op wandelafstand en de ruime fietsenstalling.

Bovendien worden er diverse technische oplossingen voor water en energie geïmplementeerd in het project. Zo wordt het gebouw uitgerust met een gesloten ventilatiesysteem D en zonnepanelen. Het verwarmingssysteem is gebaseerd op lucht-water warmtepompen, telkens in combinatie met vloerverwarming. Ten slotte wordt er regenwater op de daken opgevangen, gebufferd en gerecupereerd voor de bewatering van het maaiveld en de groendaken. Het resterende regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.





Bernard Looyens



Bart Craeghs

## Verreikende kennis en kunde

---

### Gebouwen, buurten en mensen verbinden

Gefundeerd op tien jaar technische, juridische, commerciële en financiële kennis in vastgoed, realiseerden Bert Craeghs en Bernard Looyens hun vastgoedbedrijf ISTATE. Vandaag zijn ze actief in residentieel vastgoed in Deinze, Antwerpen, Brussel, Leuven en Eindhoven.

Als innovatieve projectontwikkelaars verbinden zij gebouwen met buurten en mensen. Door woningen binnen in een project bewust te combineren met winkels, coworking spaces of horeca zorgen ze voor leven en beleving in een wijk. "We creëren voor elke buurt een mix tussen wonen, werken, dromen, lachen, experimenteren en dineren. ISTATE ontwikkelt échte leefomgevingen, waar thuiskomen automatisch gebeurt."

### Groen, vooruitstrevend en ongezien

Elk project van ISTATE heeft een groen kantje. "We vliegen metershoge bomen in, we hertekenen een façade met groene stadsterrassen of brengen barbecuehoekjes in gemeenschappelijke tuinen. Ongeziene urban retreats."

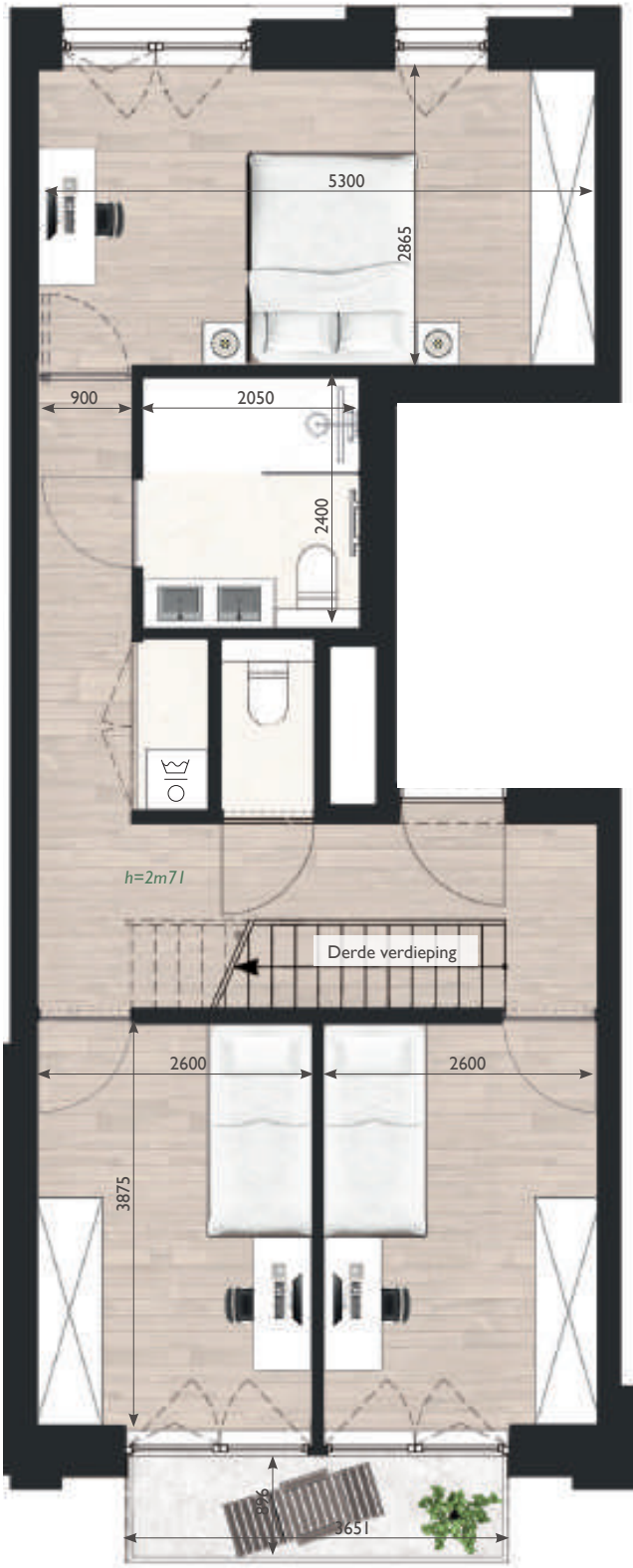
Bovendien maakt de directie per twee kwartalen een prospectietrip naar stedelijke omgevingen op het Europese en internationale front om te kijken wat er reilt en zeilt in vooruitstrevende landen zoals Denemarken en Singapore.

### Positief rendement

Ook het rendement kleurt positief. ISTATE ontwikkelt vastgoed op slimme locaties, vaak in opkomende wijken. Zonder de skyline te verstoren, vallen hun gebouwen op. "Onze vormtaal is 'noted yet discrete'. We zetten een buurt op de kaart en geven ze ademruimte."

DE APPARTEMENTEN







Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.



APPARTEMENT C0.1  
OPP: 96,6 m²  
TERRAS: 17,7 m²

HANDELSRUIMTE 0.2  
OPP: 96,6 m²

APPARTEMENT C0.3  
OPP: 87,6 m²  
TERRAS: 25 m²

APPARTEMENT C0.5  
OPP: 91,4 m²  
TERRAS: 24,5 m²

APPARTEMENT C0.4  
OPP: 91,4 m²  
TERRAS: 21,8 m²



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.

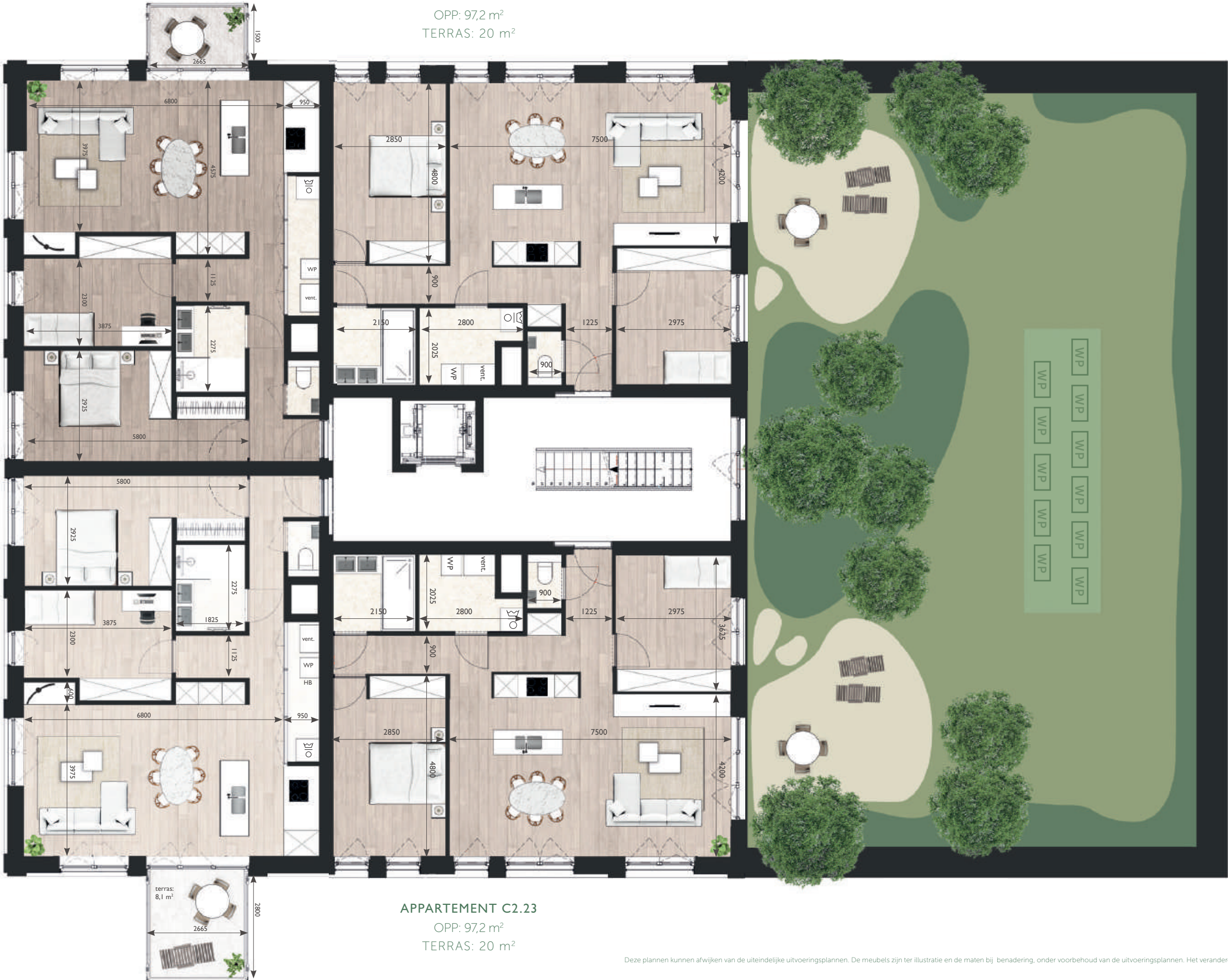


APPARTEMENT C2.25  
OPP: 91,4 m<sup>2</sup>  
TERRAS: 4,9 m<sup>2</sup>

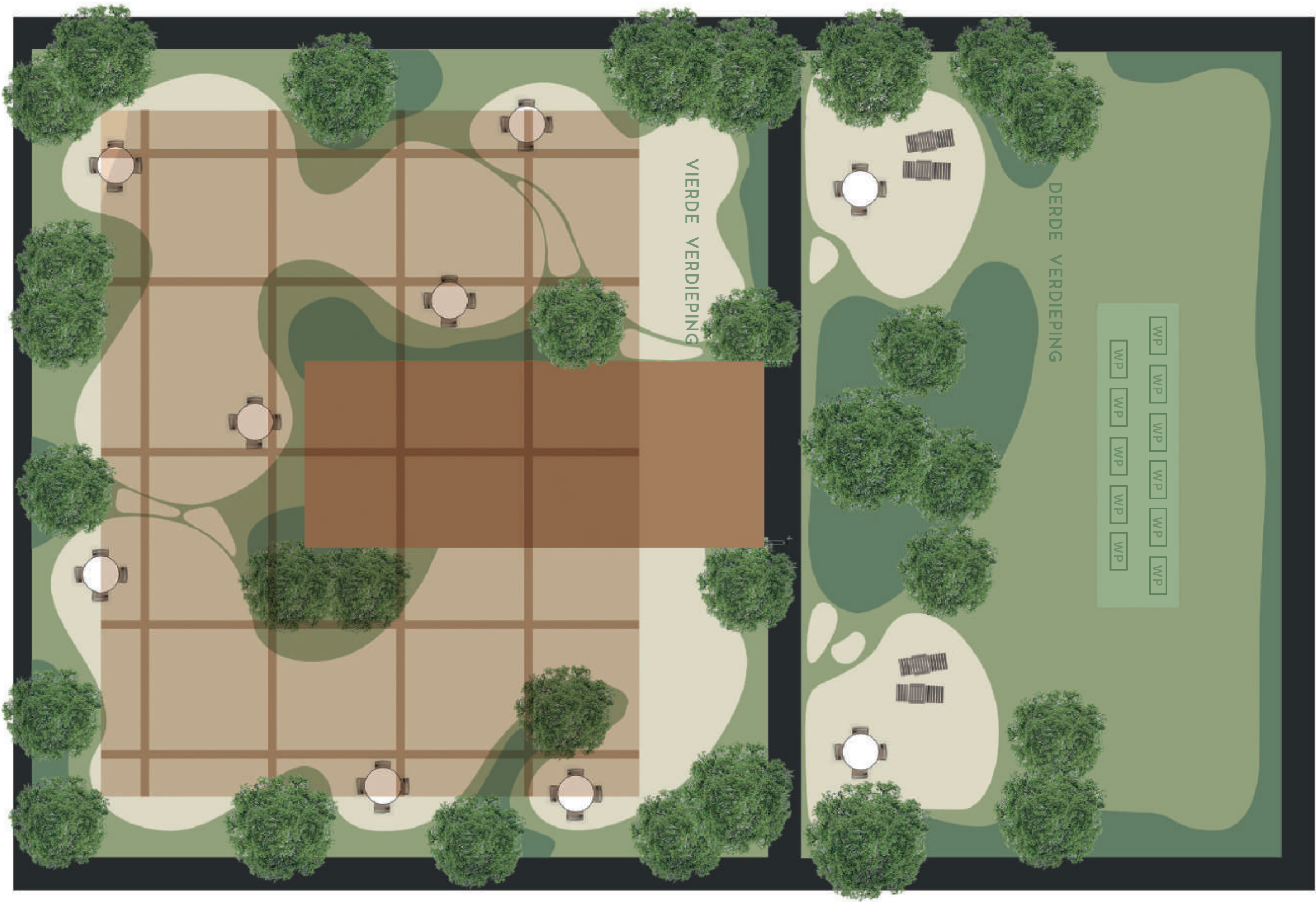
APPARTEMENT C3.24  
OPP: 91,4 m<sup>2</sup>  
TERRAS: 8,1 m<sup>2</sup>

APPARTEMENT C3.22  
OPP: 97,2 m<sup>2</sup>  
TERRAS: 20 m<sup>2</sup>

APPARTEMENT C2.23  
OPP: 97,2 m<sup>2</sup>  
TERRAS: 20 m<sup>2</sup>



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.





# LASTENBOEK

## BOUWTEAM

|                           |                            |                                  |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <b>PROMOTOR:</b>          | <b>STABILITEITSSTUDIE</b>  | <b>VEILIGHEIDS COORDINATIE</b>   |
| IState NV                 | Concreet                   | Enerdo & EPB-verslaggeving       |
| Lange Slachterijstraat 36 | Antwerpse Steenweg 144     | Oostereindestraat 31             |
| 2060 Antwerpen            | 2950 Kapellen              | 3560 Lummen                      |
| <b>BOUWHEER:</b>          | <b>STUDIE TECHNIEKEN</b>   | <b>NOTARIS</b>                   |
| Field Works BV            | Enerdo                     | Notarissen Michoel & Fleerackers |
| Lange Slachterijstraat 36 | Oostereindestraat 31       | Cogelsplein 21                   |
| 2060 Antwerpen            | 3560 Lummen                | 2100 Deurne                      |
| <b>ARCHITECHT:</b>        | <b>LANDSCHAPSARCHITECT</b> | <b>VERKOOP</b>                   |
| AWG Architecten           | Ars Horti                  | Landbergh                        |
| Paardenmarkt 85           | ’S Herenbaan 26/A          | Kongoplein 2                     |
| 2000 Antwerpen            | 2840 Rumst                 | 9800 Deinze                      |

## SITUERING VAN HET PROJECT

**Tolpoortstraat 155, 9800 Deinze**

Schijn uw licht op één van de opkomende buurten van Deinze, op slechts vijf minuten lopen van de Markt - “t Huis aan de Statie”.

Binnenkort zullen drie nieuwe gebouwen in een verfijnde en tijdloze stijl verrijzen aan het vernieuwde, groene stationsplein.

De stationsbuurt evolueert van een ruige omgeving naar een nieuwe, zachte buitenkant en wordt steeds meer autovrij.

Laat je verleiden door een betaalbaar woonalternatief in het centrum van Deinze, op slechts een steenworp afstand van Gent!

## ARCHITECTUUR

“ t Huis aan de Statie” wordt een hedendaags, hoogkwalitatief wooncomplex op de hoek van de Tolpoortstraat en de Omme-gangstraat, en is meer dan een losse verzameling van apparte-

menten. Kom thuis en ontmoet boeiende medebewoners aan de BBQ op het gezamenlijke groendak aan de Tolpoortstraat.

Het project bestaat uit 3 residentiële gebouwen die op de benedenverdieping verbonden worden door een gezamenlijke binnenplaats met parkeergelegenheid. De groene geest van de spoorberm wordt doorgetrokken op de daktuin van de bovenverdieping van het hoofdgebouw waar je zalig kan relaxen tussen het groen en onder een stadspergola.

Het visitekaartje van het project, behoudens de betaalbare prijsinzet van elk appartement afzonderlijk, is onze uniek vormgegeven daktuin, onbestaande tot op heden in Deinze.

Het ontwerp van het project brengt door haar uitvoering een ode aan de industriële, ruige charme van een stationsbuurt, maar wordt verfijnd door een groen en sociaal duurzaam resultaat.

## SAMENSTELLING VAN HET PROJECT

Het project bestaat uit 29 appartementen en 1 commerciële hoekruimte op de benedenverdieping. Aan de binnenzijde van het project bevinden zich 18 autostaanplaatsen en een grote gezamenlijke fietsenberging, die hun ingang via de Omme-gangstraat vinden.

Huidige beschrijving bevat enkel de appartementen, de gemeenschappelijke ruimtes en de privatieve parkeerplaats

**Gelijkvloers:**

**18 privatieve parkeerplaatsen**

**Gebouw A:**

- Inrit auto’s
- 1 gemeenschappelijke fietsenberging in de onderdoorgang
- Traphal naar de bovenliggende appartementen

**Gebouw B:**

- Trappenhal met lift
- 1 appartement met één slaapkamer en terras

**Gebouw C:**

- trappenhal met lift
- 4 appartementen met twee slaapkamers en terras
- 1 commerciële hoekruimte met terras
- algemene inkomhal
- technische lokalen
- gemeenschappelijke fietsenberging

**1e verdieping:**

**Gebouw A:**

- trappenhal
- 1 appartement met één slaapkamer en terras

**Gebouw B:**

- trappenhal met lift
- 1 appartement met één slaapkamer en terras

**Gebouw C:**

- Trappenhal met lift
- 4 appartementen met één slaapkamer en terras
- 4 appartementen met twee slaapkamers en terras

**2de verdieping:**

**Gebouw A:**

- trappenhal
- 1 duplex appartement met drie slaapkamers en terras

**Gebouw B:**

- trappenhal met lift
- 1 duplex appartement met drie slaapkamers en terras

**Gebouw C:**

- Trappenhal met lift
- 4 appartementen met één slaapkamer en terras
- 4 appartementen met twee slaapkamers en terras

**3de verdieping:**

**Gebouw A:**

- trappenhal
- 1 duplex appartement met 3 slaapkamers en terras

**Gebouw B:**

- trappenhal met lift
- 1 duplex appartement met 3 slaapkamers en terras

**Gebouw C:**

- Trappenhal met lift
- 4 appartementen met twee slaapkamers en terras

**Dakverdieping:**

**Gebouw A:**

- Extensief groendak

**Gebouw B:**

- Extensief groendak

**Gebouw C:**

- Gemeenschappelijk aangelegd dakterras met pergolastructuur

De indeling van de appartementen gaat volgens de bijgaande plannen. Er wordt geen mogelijkheid tot variante oplossingen voorzien. Dragende muren kunnen niet verplaatst worden, noch worden er bijkomende openingen in gemaakt. De oppervlaktes zijn berekend gemeten tot en met de buitengevels en tot aan de as van de gemene muren.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de plannen en het lastenboek, indien opgelegd door de bevoegde autoriteiten of door de regels der kunst. Alle afmetingen dienen ter plaatse opgemeten te worden. Kleine afwijkingen tussen de plannen en de realiteit zijn mogelijk en zijn geen voorwerp voor prijsherzieningen.

ALGEMEEN

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde: 1) De omgevingsvergunning afgeleverd door de gemeente Deinze op 21.12.2021, 2) basisakte, 3) aankoopakte, 4) verkoop/aankoop-beloofte, 5) verkooplastenboek, 6) plannen.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Alle op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de beschrijvingen van het verkooplastenboek.

1. RUWBOUWWERKEN

1.1. GRONDWERKEN

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

1.2. FUNDERING

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en onder verantwoordelijkheid van het ingenieursbureau stabiliteit Ingenieursbureau Concreet BV, Antwerpsesteenweg 144, 2950 Kapellen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstelling. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

1.3. RIOLERING EN AFVOEREN

Het volledige riolerings- en afvoerstelsel wordt uitgevoerd in PVC (of gelijkwaardig) volgens de geldige normen. en wordt zo veel mogelijk onder de funderingsplaat gelegd. Eventuele controle van de rioleringsbuizen zal gebeuren vanuit toezicht luiken die voorzien zijn op de schachten van niv 00., en vanuit toezicht putten gelegen in buitenomgeving / buitenterrassen. De kopers van de woningen gelegen op niv 00 zullen toegang verlenen ingeval van calamiteiten. De aansluiting op de straat-riolering gebeurt volgens de geldende voorschriften van de stad door de nutsmaatschappijen. Het gebruik van een vergruizer (groenten, afval, toilet,... ) is niet toegestaan.

Recuperatie van regenwater

Bij blok A en B wordt er telkens een RWP voorzien van 5.000 liter. Dit water zal gerecupereerd worden om de tuin te besproeien. Bij blok C wordt er een RWP van 40.000 liter voorzien. Dit water zal gerecupereerd worden om het groendak te irrigeren, alsook de tuin te besproeien op gelijkvloers. De overloop van de RWP zal geleid worden naar een infiltratievoorziening, al dan niet geïntegreerd met de RWP zelf.

1.4. STRUCTUUR

Alle structurele elementen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes van de structurele bouwonderdelen worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de geldende Belgische/ Europese normen.

1.4.1. Beton

Worden uitgevoerd in gewapend of prefabbeton:

- Vloer en dakplaten
- Balken, wanden, kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onder-richtingen van het ingenieursbureau.
- Trap en liftkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen
- Trappen in de gemene delen van blok A en B.
- De trap van Blok C kan uitgevoerd worden in beton of staal volgens beslissing van bouwheer i.s.m. met architect
- Andere door de ingenieur stabiliteit aangeduide componenten

1.4.2. Staalconstructies

Bovenop de pergola wordt er een draadnet in RVS voorzien zodat de toekomstige begroeiing kan beklimmen. Het geheel van de stadspergola wordt van een lichte bronskleurig afwerking voorzien cf. omgevingsvergunning.

Ook worden alle uitkragende privatieve terrassen mogelijk in staal uitgewerkt. Deze worden ook van een lichte bronskleurig afwerking voorzien cf. omgevingsvergunning. Indien niet in staal uitgewerkt, zal er specifiek voor de uitkragende terrassen gewerkt worden in prefab beton elementen met opstaande borstweringen in bronskleur.

1.4.3. Metselwerk

Dragend metselwerk

Het eventuele metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in betonblokken, snelbouwsteen, kalkzandsteen of gelijkwaardig.

Niet dragend metselwerk

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak, betonblokken, snelbouwsteen, kalkzandsteen, cellobetonblokken of gipskarton. Voor de badkamers en/of douchekamers worden waterbestendige materialen gebruikt.

1.5. ISOLATIE

Thermische isolatie

Het gebouw wordt uitgevoerd conform de wettelijke EPB re-

gelgeving. De uiteindelijk uitvoering kan lichtjes afwijking van deze startverklaring. De EPB-verslaggeving (EnergiePrestatie en Binnenklimaat wetgeving) is verzorgd en gecontroleerd door Studiebureau Enerdo, Oostereindestraat 31, 3560 Lummen.

Er wordt een maximaal E-peil gegarandeerd van E-30, en een S-peil van S-31 voor alle appartementen, en dat conform de wettelijke EPB regelgeving.

Akoestische isolatie

De vloeren op de verdiepingen zijn van het "zwevende" type: onder de chape wordt een akoestisch isolerende mat gelegd. Rondom de muren en de chape wordt ook een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

Kopers die inbouwspots willen plaatsen in hun privaat appartement dienen een vals plafond te voorzien. De promotor staat geen doorboringen van de betonplaat toe, teneinde de akoestische kwaliteiten ervan niet te compromitteren.

Tussen de wanden die de appartementen scheiden en de schachten wordt een akoestische isolatie voorzien. Om de ruimtebeleving te maximaliseren werd er gekozen om geen inkomsas te creëren. Dat wil zeggen dat er geen binnendeur tussen de hal en de leefruimte is voorzien.

1.6. GEVEL

1.6.1. Baksteen

De gevel van het gelijkvloers en de verdiepingen zal worden uitgevoerd in een gevelsteen met een licht grijs groen kleurschakering cf. omgevingsvergunning waarvan de architect en de bouwheer gezamenlijk het esthetisch karakter bepalen.

Het gehele visuele geveleffect wordt vervolledigd door uitkragende terrassen in staal in een bronskleurig afwerking voorzien cf. omgevingsvergunning, bepaald door de architect en de bouwheer.

De raamdorpels op de verdiepingen zullen in zink en/of aluminium voorzien worden.

Alle dekstenen zullen in prefab beton of in zink uitgevoerd

worden. Alle doorlopende plinten en raamdorpels op gelijk-vloers worden ook in prefab beton voorzien.

### 1.6.2. Beplating

De gevel van de dakopbouw in gebouw C op niveau 4 zal afgewerkt worden met een aluminium dan wel hardhouten beplating, waarvan de architect en de bouwheer het esthetisch karakter samen bepalen.

## 1.7. DAKEN

### 1.7.1. Platte daken GEBOUW A en GEBOUW B

De platte daken boven gebouwen A en B worden als volgt opgebouwd:

- Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur.
- Waar nodig hellingsbeton, dampscherm, isolatie en bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig.
- De afwerking bestaat uit een extensief groendak waar-op ook zonnepanelen voorzien kunnen worden

### 1.7.2. Plat dak /dakterras GEBOUW C

Het plat dak boven gebouw C wordt opgebouwd als volgt:

- Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur.
- Waar nodig hellingsbeton, dampscherm, thermische isolatie en bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig.
- De afwerking van het gemeenschappelijke dakterras bestaat flagstones of gelijkwaardig op een substraat-laag binnen de wettelijk voorgeschreven dimensies. Op de overige zones zal een extensief / intensief, niet te betreden groen dak worden uitgevoerd.

### 1.7.3. Schuine daken GEBOUW A en B

De schuine daken boven de gebouwen A en B worden opgebouwd als volg:

- Binnenafwerking met plafond uit brandwerende plaat-materiaal
- Dampscherm, thermische isolatie tussen de houten roostering, die de draagstructuur vormt, volgens de studie van de ingenieur en dan onderdak.
- Lattenwerk en leien als afwerking, inclusief zinken randafwerking.

### 1.7.4. Dakafvoeren

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in HDPE en/of PVC volgens instructies van het studiebureau technieken. De afwatering van de uitkragende terrassen op de verdiepingen gebeurt via klokputjes en standleidingen die door de luchtsouw van de gevel lopen en aangesloten zullen worden op de infiltratievoorziening.

### 1.7.5. Buitenterrassen

Op de buitenterrassen op gelijkvloers (bij app. C01. en C05) mogen er geen vaste elementen geplaatst worden omwille van de doorgang van de braadweer tussen blok B en C in geval van calamiteit.

De kopers van app. B0.1 en C0.3 en C0.4 zullen toestemming moeten geven om onderhoudswerken aan het afwateringssysteem (RWP en infiltratievoorziening) uit te voeren vanuit hun buitenterrassen

# 2. BUITENSCHRIJNWERK

## 2.1. RAMEN

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in Aluminium, PVC of hout (Type en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect ism de bouwheer) Alle opengaande delen zijn met draaifunctie voorzien en sluiten wind- en waterdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen zijn draai of draai-kipramen. In elke ruimte is er minstens 1 raam draai-kip.

## 2.2. INKOMDEURGEHEEL

De inkomdeur aan de gevel wordt uitgevoerd in Aluminium cf. omgevingsvergunning, (Type en kleurkeuze worden bepaald door de leidinggevende architect.) Ook de sasdeur ter hoogte van de inkom aan de straatzijde is voorzien in Aluminium cf. omgevingsvergunning.

## 2.3. POORTEN

De parkeerplaatsen op de binnenplaats zullen bereikbaar zijn via een gelijkvloerse inrit/doorrit in GEBOUW A en zal worden voorzien van een automatische poort/hekwerk, waarvan de vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de architect. Er wordt per staanplaats 1 zender voorzien. Daarnaast is de poort te openen met een klavier of sleutel (voor voetgangers of fietsers zonder staanplaats).

Ook de vormgeving, het type en de kleur van de automatische poort/hekwerk tussen GEBOUW B en GEBOUW C, die dienstdoet ingeval van brand, zal door de architect en bouwheer gekozen worden. Deze poort heeft ook een ingebouwde deur die gebruikt kan worden door fietsers en bewoners

Beide poorten worden van een lichte bronskleurig afwerking voorzien cf. omgevingsvergunning.

## 2.4. LEUNINGEN BALUSTRADES

De terrasleuning en balustrades worden uitgevoerd met spijlen waarbij het type en de kleur worden bepaald door de leidinggevende architect. Deze elementen worden van een lichte bronskleurig afwerking voorzien cf. omgevingsvergunning.

# 3. AFWERKING

## 3.1. BINNEN VLOERAFWERKING

### 3.1.1. Gemeenschappelijke delen bovengronds

De vloeren worden uitgevoerd tegels waarvoor de architect ism de bouwheer het formaat, type en kleur kiest.

De fietsenberging van gebouw C zal worden afgewerkt met een gepolierde betonvloer. Alle technische ruimten zullen afgewerkt worden met een slijtvaste gepolierde chape.

### 3.1.2. Privatieve delen

#### 3.1.2.1. Leefruimte, slaapkamers

De binnen vloerafwerking in de droge ruimtes leefruimte

en slaapkamers wordt uitgevoerd in een type samengestelde parketvloer (190cmx19cmx1cm) – kleuren Riesling (White)-Grey - Verlijming van samengesteld parket op een bestaande droge chape.

Alle ruimtes met parket worden afgewerkt met een MDF schilderplint

### 3.1.2.2. Badkamer en toilet:

De afwerking met keramische vloertegels zullen van het type Grigio Venato (60cm X 60cm X 1cm) of gelijkwaardig zijn, dubbel verlijming in rechtverband op een bestaande en daartoe geschikte vlakke cementchape, standaard voeg greige (958).

Bij de doucheruimte wordt de vloer gelegd op een helling-schape inclusief een afvoerlokput in RVS als afvoer.

### 3.1.2.3. Berging (indien aanwezig):

De afwerking keramische vloertegels Vogue (45cm X 45cm X 0,9cm), plint Vogue 45cmx7cm keramisch, verzaagd met rechte, niet ingekleurde bovenzijde met klein facet 4 kleuren, Graziano Vogue, Fumo Graziano Vogue, Perla Graziano Vogue, Greige-Graziano Vogue Sabbia.

## 3.2. WANDEN

### 3.2.1. Gemeenschappelijke delen bovengronds

Alle wanden van de gemeenschappelijk delen bij blok A en B worden gepleisterd en wit geschilderd.

De wanden van de gemeenschappelijk delen bij blok C worden uitgevoerd met akoestische betonblokken in wit geschilderd al dan niet met een dunpleister.

De inkomsas van blok C wordt betegeld met tegels van groot formaat 60cm X 60cm X 1cm van het gamma Bom-arbre classiek (type Granitocer ALPI of gelijkwaardig). Definitieve keuze wordt bepaald door leidinggevende architect i.s.m. bouwheer.

De wanden van de fietsenberging worden gepleisterd en wit geschilderd.

### 3.2.2. Privatieve delen bovengronds

De metselwerkwanden van de appartementen worden "klaar voor de schilder" opgeleverd, hetzij d.m.v. een uitvlak laag op de betonwanden, hetzij d.m.v. bezetting op metselwerk, hetzij door affilmen van gipsblokken, gipskartonplaten of kalkzandsteen. De koper of zijn schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

### 3.2.3. Badkamer wand

In de badkamers worden wandtegels voorzien op alle wanden van vloer tot plafondhoogte.

Bij de douchewand wordt er een bepleistering (al dan niet met cementering) inclusief een waterdichtingsmat (kerdi doek of gelijkwaardig) voorzien om vochtproblemen te voorkomen.

Wandtegels Neve M100 (20cmx10cmx0,6cm), verlijmt in recht verband, op een bestaande en daartoe geschikte vlakke cementering, standaard voeg wit of grijs (914).

De wanden van de WC ruimte worden "klaar voor schilderen" opgeleverd, hetzij d.m.v. een uitvlak laag op de betonwanden, hetzij d.m.v. bezetting op metselwerk, hetzij door affilmen van gipsblokken, gipskartonplaten of kalkzandsteen. De koper of zijn schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

## 3.3. TABLETTEN

Ramen worden voorzien tot aan de verdiepingsvloer, zonder venstertabletten op enkele uitzonderingen na.

Voor deze uitzonderingen bij enkele ramen van blok A, B en C worden wel venstertabletten in kunststeen of composiet voorzien.

## 3.4. PLAFONDS

### 3.4.1. Gemeenschappelijke delen bovengronds

De structurele betonelementen worden gepleisterd en wit geschilderd. Eventuele verlaagde plafonds worden uitgewerkt met gipskartonplaten uitgevlakt en eveneens wit geschilderd.

### 3.4.2. Privatieve delen bovengronds

Alle vlakke plafonds bij de appartementen worden gepleisterd met dunpleister. Bij de schuine daken van blok A en B worden de plafonds brandwerend afgewerkt met een gipskartonplaat.

## 3.5. BINNENDEUREN

De inkomdeuren van de appartementen worden gevat in een geschilderde in RAL kleur houten MDF omkadering en voorzien van een veiligheidscilinder en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien van de noodzakelijke brandweerstand. De inkomdeuren hebben een driepuntsvergrendeling.

De standaard binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke schilderdeuren gevat in een houten (te schilderen) kader waarvan de deurbladen bestaan uit holle kern/tubespaan en voorzien van een aluminium kruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De pivoterende deuren worden op dezelfde manier als de standaard binnendeuren afgewerkt.

De koper zal zelf zorgen voor het dichten van spijker- of vijsgatjes in de omlijsting en het afkitten van de omlijsting.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

## 3.6. KEUKEN

Er wordt een keuken geïnstalleerd met volledige plafond aansluiting en muuraansluiting.

Draai en klapdeuren worden opgehangen met voldoende klipscharnieren.

Pottenwagens en voorraadladen zijn voorzien van telescopische geleiders. Het geheel is compleet uitschuifbaar, geruisloos werkend en voorzien van een veiligheidspal tegen uitvallen.

Meubels zijn voorzien met greep bij onderkasten en hoge kasten en greep loos bij bovenkasten.

Kasten en lades hebben een uitvoering in speciale Eggerkleur

volgens standaard keukenplan en uitgerust met Werkblad Composiet 'Beach Iceberg' 2cm Plinten zijn ook uitgevoerd in speciale Eggerkleur.

De keuken zal uitgerust zijn met:

- een spoelbak Franke in vlakbouw met één-greeps mengkraan,
- een elektrisch met inductie kookvuur met recirculatie-dampkap,
- een inbouw vaatwasser
- een inbouw conventionele oven,
- een inbouw koelkast
- een aparte inbouw diepvries 2 schuifladen

Alle toestellen zijn van het merk Bauknecht of gelijkwaardig.

## 3.7. SANITAIRE TOESTELLEN

### 3.7.1. Badkamer

Er wordt een badkamer geïnstalleerd bestaande uit:

- Wastafel Extra 1000\*450 of 1200x450 met één of twee doorgestoken kraangat(en) voorzien van wastafelmengkraan ééngreeps in chroom
- Spiegelkast 100 of 120cm
- Douche systeem met sproeier Ideal Standaard en regen douche met mengkraan
- Elektrische handdoekdroger Procasa 1000 Wit .

### 3.7.2. Toilet

Hangtoilet Duravit D-Neo Pack met softclose WC-zitting met Geberit Bedieningsplaat met duotoets Procasa Thiny handwasbakje 400 x 220mm met fonteinkraantje in chroom.

## 3.8. SCHILDERWERKEN

In de gemeenschappelijke delen bovengronds zijn de al dan niet bepleisterde wanden en plafonds geschilderd. De schilderdeuren in de gemeenschappelijke delen worden geschilderd.

In de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien met uitzondering van de inkomdeur. De architect kiest de kleuren. Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderen, behangen, meubilering, gordijnkasten, gordijnen, vliegenramen, verlichtingsarmaturen,

enz ... De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het privatieve gedeelte.

## 3.9. BRIEVENBUSSEN

Per appartement wordt in de inkomhal op het gelijkvloers een brievenbus met slot voorzien.

## 3.10. TRAPPEN

De trappen in de gemeenschappelijke delen van blok A en B worden uitgevoerd in prefab glad zichtbeton.

De trappen van blok C worden in glad beton voorzien of in staal. In de laatste geval worden alle stalen treden uitgevoerd met een anti-slip laag.

In de duplexen wordt een houten trap of prefab betontrap voorzien met leuning.

## 3.11. UITKRAGENDE TERRASSEN

De stalen uitkragende privatieve terrassen op de verdiepingen zijn uitgevoerd als stalen prefab element die aan de bovenzijde is afgewerkt in een staalplaat met antisliplaag. De onderzijde wordt in één esthetisch geheel afgewerkt in staal. Het geheel wordt van een bronskleurig afwerking voorzien cf. omgevingsvergunning. Indien niet in staal uitgewerkt, zal er specifiek voor de uitkragende terrassen gewerkt worden in prefab beton elementen met opstaande borstweringen in bronskleur.

## 3.12. BUITENTERRASSEN

De buiten terrassen van blok A op niv 01 en 03 worden afgewerkt met betontegels of gelijkwaardig keramische tegels op stelvoeten. De buiten terrassen van blok B op niv 00 worden afgewerkt met flagstones op volle grond of gelijkwaardig.

De buiten terrassen van blok C op niv 00 en 03 worden afgewerkt met flagstones of gelijkwaardig.

### 3.13. BUITENAANLEG

De aannemer verzorgt de buitenaanleg. Het onderhoud hiervan is echter gemeenschappelijk en op kosten van de eigenaars. De aannemer behoudt zicht het recht om gedurende de garantieperiode van de aanplantingen, en op kosten van de eigenaars, een onderhoudscontract af te sluiten. De keuze van materialen, beplanting en vormgeving is te bepalen door de landschapsarchitect. De omgevingswerken worden afgewerkt na het volledig beëindigen van de bouwwerken. Beplantingswerken en buitenafwerking kunnen enkel worden uitgevoerd in het gepaste seizoen. Op de aanleg van planten wordt geen waarborg gegeven.

## 4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een erkend controle-orangisme.

De bewegingsdetectoren van het gemeenschappelijk gedeelte zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. Alle gemeenschappelijke delen zijn voorzien van de nodige branddeuren, rookkoepels, veiligheidsverlichting en pictogrammen en in overeenstemming met de geldende wetgeving.

### 4.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BOVENGRONDS

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter m.n. trapzalen, bordessen, inkomgeheel, meterlokalen en lift.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. Noodverlichting en pictogrammen worden geplaatst op punten aangegeven in het brandweerverslag en in overeenstemming met de geldende wetgeving.

Technische installaties zijn overal ingebouwd bij trapzalen, bordessen, en inkomgehelen.

### 4.2. PRIVATIEVE DELEN BOVENGRONDS

Elk appartement is voorzien van videofonie, met individueel scherm en deuropener, dit alles verbonden met de sasdeur gelijkvloers. Aan de toegangsdeur van het appartement is een bedrukknop voorzien.

Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van de inkomdeur op het gelijkvloers.

Per appartement wordt er een individuele digitale teller voorzien 3x25A, 3F+N, 400V en een private zekeringskast. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Er worden geen verlichtingstoestellen voorzien in de private delen behalve op het terras. Hier wordt een buitenarmatuur gekozen door de architect. De meters (tellers) worden gegroepeerd geplaatst in het gemeenschappelijke meterlokaal. De zekeringskasten worden in de appartementen geplaatst.

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement:

#### Inkom (indien van toepassing):

- 1 of meerdere lichtpunten afhankelijk van grootte
- 1 enkel stopcontact op plintheogte

#### Nachthal (indien van toepassing):

- 1 of 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte

#### Leefruimte:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt één aansluiting van data en TV/FM-distributie
- 1 kamerthermostaat
- 1 videofooninstallatie
- 1 RJ45 aansluitpunt (Internet)

#### Keuken:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 wandlichtpunt met 1 schakelaar

- 4 stopcontacten op werkbladhoogte
- aansluiting dampkap
- aansluiting elektrisch vuur (inductie)
- aansluiting oven
- aansluiting koelkast
- aansluiting vaatwasmachine

#### Badkamer:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 voeding voor een wandlichtpunt met schakelaar
- 2 stopcontacten op tablethoogte

#### Berging/Bergkast

- Aansluiting wasmachine
- Aansluiting droogkast
- Aansluiting telecom (coax + fiber)
- Dubbel stopcontact telecom
- Stopcontact ventilatie
- Stopcontact onderhoud

#### WC:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

#### Slaapkamer(s):

- 1 of 2 lichtpunten met 1 of 2 schakelaar(s) (volgens plan)
- 2 of 3 stopcontacten op plintheogte (volgens plan)
- 1 RJ45 aansluitpunt (Internet)

#### Opstelling CV

- In technische berging / kastenwand / nis

#### Voeding

- Voeding voor buitenunit warmtepomp

### 4.3. LIFT INSTALLATIE

Het gebouw beschikt over moderne lift installaties. Er is één lift voorzien in GEBOUW B en één in GEBOUW C. De liften zullen voldoen aan de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De afwerking wordt gekozen door de leidinggevende architect.

### 4.4. OPLAADSTATION ELEKTRISCHE AUTO'S

Er worden 2 laadzuilen voorzien met telkens 2 stopcontacten type 2 met een vermogen van 22 kW per stopcontact. Maximum 22 kW per laadzuil, met een loadmanagementsysteem waarbij een individuele vermogensregeling per laadpaal mogelijk is.

Het mode 3 laadstation is ontworpen voor het laden van volledig elektrische wagens en plugin hybrides.

Het laadstation bevat een RFID-badge lezer voor Mifare Classic en Desfire. Het klantenbeheer wordt geregeld vanuit de gekoppelde e-mobility gateway.

### 4.5. PV-SYSTEEM

Op het dak worden photo-voltaische installaties (zonnepanelen + omvormer) geplaatst volgens het benodigde vermogen berekend voor EPB normering (Min E-peil 30).

Op het moment van de oplevering, beschikken 1 appartement bij blok B en 8 appartementen bij blok C over een PV installatie. De rest van de appartementen zullen de mogelijkheid hebben om op hun kosten een PV installatie te kunnen plaatsen op het dak van het gebouw.

## 5. SANITAIRE INSTALLATIE

De gemeenschappelijke waterafnamepunten zijn aangesloten op de respectievelijke gemeenschappelijke watermeter (geplaatst in het technisch lokaal of elders volgens instructies van de watermaatschappij). De aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE-buis of gelijkwaardig, de afvoeren worden uitgevoerd in PE of gelijkwaardig, bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt in overeenstemming met de voorschriften van de waterleverende maatschappij uitgevoerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

### 5.1. VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming (vloerverwarming) en productie van warm water gebeurt individueel per appartement door middel van een

individuele lucht-water warmtepomp per kavel. De lucht/water warmtepomp is van het type splitopstelling en is berekend op een regime van 40°C/35°C voor verwarming. De warmtepomp bevat een interne geïsoleerde sanitaire warmwatertank van minstens 190 L. De warmtepomp is ontwikkeld en gefabriceerd volgens de kwaliteitsnorm ISO9001. Het systeem voldoet aan de Europese veiligheidsnorm. De opwarmtijd boiler naar 60°C is maximum 3 uur.

Alle appartementen zijn voorzien van vloerverwarming.

Bij het ontwerp van de installatie werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -8°C.

- Leefruimte: 22 °C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers/bureau/overige: 18°C

Thermostaatkoppen vormen het temperatuur regelend element van thermostatische radiatorcranken.

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale modulerende klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nachtregeeling zodat een economische werking bekomen wordt. De inplanting van de thermostaat wordt vooraf door de architect en installateur vastgelegd en kan niet gewijzigd worden. In het lokaal waar de kamerthermostaat is opgesteld worden geen thermostatische radiatorcranken toegepast.

## 5.2. VERLUCHTING EN VENTILATIE

De verluchting wordt uitgevoerd overeenkomstig de EPB-regelgeving volgens systeem D. Deze verluchting brengt via roosters en een kanalenet de verse lucht in de living en slaapkamers, en zuigt de vochtige lucht uit de badkamer, de WC en de berging. Door deze gecontroleerde ventilatie dient de dampkap en de droogkast van, het type ‘zonder afvoer’ te zijn (dampkap met koolstoffilter en droogkast voorzien van condensatieafvoer). Het onderhoud van de filters van de ventilatie-units of eventuele vervanging ervan berust bij de koper.

# 6. NUTSAANSLUITINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings- of indienststellingskosten van alle nutsleidingen welke aan de nutsmaatschappijen of lokale overheden moeten betaald worden (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering en kabel) zijn ten laste van de koper. De aansluitingskosten van de gemene delen worden pro rata het aantal quotiteiten verdeeld. Alle verbruik is ten laste van de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering. Bij de voorlopige oplevering dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. De meterstanden worden bij oplevering tegensprekelijk opgenomen.

# 7. AFSLUITING EN BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

Het de klanten verboden de werf te bezoeken zonder onderling overleg met de bouwheer en al zeker niet op eigen risico. Indien klanten zich desondanks toch zonder akkoord toegang verschaffen tot de werf, zonder eerst voorlopig op te leveren, vervalt de garantie op kleine zichtbare gebreken en op beschadigingen die zich tijdens de werf zouden voorgedaan hebben. De promotor/aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

# 8. DIVERSEN

## 8.1. DE OPLEVERING

De oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen geschiedt bezemschoon.

De koper zal dienen in te staan voor het “grondig opkuisen” van zijn kavel.

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het

ontstaan van gebrek.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder (lawaaihinder, indringend stof en vuil, ...) met zich kan meebrengen, hij dient dit te aanvaarden en kan hiervoor geen aanspraak maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

## 8.2. IN BEZITNEMING

De afgewerkte appartementen zullen in ontvangst genomen worden door de koper in het bijzijn van de promotor.

Er zal een staat van bevinding worden opgemaakt, zodat eventuele opmerkingen genoteerd worden.

Vóór het overhandigen van de sleutels zal de koper de volledige verkoopprijs (incl. Voor nutsaansluitingen) hebben betaald en de vrijgave van de waarborg heeft plaats gevonden.

Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

## 8.3. ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren, plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen. Het is mogelijk dat er bij metselwerkwallen uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen. Tijdens de schilderwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde barst vorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen. De privatieve delen worden niet geschilderd en/of behangen.

## 8.4. VERZEKERING EN RISICO, OVERDRACHT

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR-polis af. De bouwheer zal de eerste verzekeringspolis- en onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's betreffende brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars vanaf de voorlopige oplevering overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en zij zal er de premies voor betalen vanaf de voorlopige oplevering. De overdracht van risico's in overeenstemming met artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw als deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden. De kopers zijn verplicht hun goed tegen brand te laten verzekeren.

## 8.5. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken, waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

## 8.6. KOSTEN NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De kosten van registratie op de grondfracties.
- De notariskosten van de verkoopakte.
- De kosten van de basisakte.
- De BTW op de constructiewaarde van het privaatief.
- De definitieve aansluitingskosten van water, elektriciteit, telefoon, kabel TV en riolering.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en poetsgerief.

- Schilderwerken binnen het appartement/woning
- Los of vast Meubilair aangeduid op de verkoopplannen ter informatie.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

De bouwheer behoudt zich het recht om de definitieve sloten te plaatsen op toegangsdeuren en eventuele ramen op elk ogenblik dat hij wenst.

### 8.7. PLANNEN

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als ‘circa’ maten.

De secties en plaatsing van kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De plaatsen van alle aan- en afvoeren zijn bepaald door de verkoper en vastgelegd in het appartement. Ze kunnen niet gewijzigd worden. Zo zijn de toevoer van water, afvoer van vuilwater en fecaliën, alle elektriciteitspunten en de daarbij horende installaties, aanvoer van verse lucht, ...vastgelegd in het appartement. In de keuzes van de materialen is hiermee door de bouwheer 100% rekening gehouden.

### 8.8. ERELONEN ARCHITECT, INGENIEUR EN VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door kopers, dus anderen dan de vermelde architect en ingenieur zijn ten laste van de koper.

### 8.9. VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR EN TECHNISCHE STUDIES

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventiedossier. Betreffende stabiliteit wordt de studie en toezicht uitgevoerd door een ingenieurbureau.

BOUWHEER



VERKOOP



09 278 78 79  
WWW.LANDBERGH.BE

