



Hier voelen
LEVENSGENIETERS
zich thuis.

Huizen M5-M18

INHOUDSOPGAVE

<i>1. Algemeen</i>	4
<i>2. Beschrijving van het project</i>	8
<i>3. Ruwbouw</i>	9
<i>4. Technische installaties</i>	13
<i>5. Afwerking</i>	19
<i>6. Buiteninrichting</i>	21
<i>7. Mededeling aan de kopers</i>	22

1. ALGEMEEN

Dit lastenboek beschrijft de bouw en de afwerkingen van de 14 huizen 'M5' tot 'M18' die deel uitmaken van fase 1 van vastgoedontwikkelingsproject 'Les Promenades d'Uccle'.

Deze beschrijving heeft betrekking op de ruwbouw en afwerking van de woningen, net als op de omgeving. U vindt hierin een algemene omschrijving voor alle huizen.

De commerciële merken opgenomen in deze beschrijving worden ter informatie verstrekt als indicatie van de prestaties en de kwaliteiten van het beschreven materiaal. De keuze van de merken wordt overgelaten aan de projectontwikkelaar.

Het is de taak van de architect en de ingenieursbureaus om op het ogenblik van de goedkeuring van de technische gegevens na te gaan of het kwaliteits- en prestatieniveau overeenstemt met deze beschrijving.

1.1 | BOUWRECHTEN, AANSLUIT- EN INFRASTRUCTUURKOSTEN

Zijn in de verkoopprijs inbegrepen: de bouw- en wegenbelasting, evenals de kostprijs van de studies van de Preventiedienst van de Brandweer.

De aansluiting op de openbare riolering is inbegrepen in de verkoopprijs. Niet inbegrepen: de kosten voor de aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit).

De levering, de plaatsing, de aansluiting en de opening van de verschillende meters zijn voor rekening van de koper, boven op de overeengekomen verkoopprijs, net als de kosten voor de kabel- en telefoonaansluiting.

Deze aanneming omvat niettemin alle noodzakelijke administratieve stappen bij de verschillende water-, gas- en elektriciteitsmaatschappijen, om vóór de voorlopige oplevering alle bijbehorende aansluitingen te verkrijgen.

De koper zal moeten instaan voor de kabel- en telefoonaansluiting. De projectontwikkelaar zal voor deze aansluitingen wachtkokers hebben voorzien. In elke woning wordt ook een aansluiting via de glasvezelkabel voorzien. De telefoon- en tv-aansluitingen in elke woning worden in cat6-bekabeling uitgevoerd. Er is een coxaansluiting voorzien.

De projectontwikkelaar kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor een eventuele vertraging in de uitvoering van de aansluitingen door de nutsmaatschappijen, die op zijn beurt de uitvoeringstermijn zou verlengen.

De officiële technische goedkeuring van de gas- en elektriciteitsinstallaties is in de verkoopprijs inbegrepen.

1.2 | BETALING

In opeenvolgende deelbetalingen naargelang de vordering van de werken in overeenstemming met de verkoopsovereenkomst.

1.3 | TOEGANG TOT DE BOUWPLAATS (VEILIGHEIDSMATREGELEN)

De koper of diens afgevaardigde zal de bouwplaats, na een afspraak te hebben gemaakt, pas mogen betreden als hij wordt vergezeld door



een afgevaardigde van de projectontwikkelaar. De maatregelen en voorzorgsmaatregelen met betrekking tot de veiligheid zullen in acht moeten worden genomen.

1.4 | MATEN EN ANDERE AANDUIDINGEN OP DE PLANNEN

De bouwvergunning- en uitvoeringsplannen zijn te goeder trouw opgesteld door de architecten en de raadgevende ingenieurs. De maten die hierop zijn vermeld, zijn theoretische ruwbouwmaten die niet tot op de centimeter nauwkeurig zijn gewaarborgd; tijdens de uitvoeringswerken kunnen er minieme verschillen ontstaan. Elk verschil naar boven of naar beneden dat binnen de algemeen aanvaarde toleranties blijft, is in het voordeel of nadeel van de koper zonder aanleiding te geven tot een prijsaanpassing.

Samengevat: alleen de maten die zijn opgenomen op de technische plannen die als basis dienen voor het verkoopcontract, de bovenvermelde toegestane toleranties in acht genomen, zijn bindend tussen de koper en de projectontwikkelaar.

De meubelen en wandkasten worden op de plannen ter informatie weergegeven met het oog op een mogelijke inrichting van de vertrekken. Ze maken geen deel uit van deze verkoop, tenzij ze uitdrukkelijk zijn opgenomen in de commerciële verkoopbeschrijving. De tekening van de voorzieningen blijft daarbij illustratief ten opzichte van het verkochte model.

De projectontwikkelaar behoudt zich in overleg met de architect of de ingenieurs het recht voor in dit document beschreven materialen en benodigdheden te vervangen door materialen van soortgelijke kwaliteit, om technische en esthetische redenen, bevoorradingsmoeilijkheden of andere.

De projectontwikkelaar kan in overleg met de architect wijzigingen aanbrengen aan deze beschrijving, om de technieken en/of het comfort van de eigenaars te verbeteren, of als deze

wijzigingen worden vereist door technische of economische verplichtingen, zonder de prestaties of de kwaliteit van de bouwwerken ongunstig te beïnvloeden. De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor de samenstelling van de wanden te wijzigen en de plannen aan te passen aan de eisen van de structuur en de uitvoering, of om welke andere reden ook die nuttig of noodzakelijk wordt geacht, hetzij om ze aan te passen aan het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van esthetische, technische of wettelijke aard.

De dikte van de muren, de samenstellingen ervan, de binnenafwerking, de voorzieningen en de types ramen worden opgenomen in deze verkoopbeschrijving die voor de koper het enige contractuele referentiedocument is.

De raamverdelingen en de afmetingen ervan zijn net als de openingsrichting die op de architectuurplannen is opgenomen, eveneens ter informatie. Voor de structurelementen, de fundering en de stabiliteit van de bouwwerken zijn alleen de plannen van de ingenieur stabiliteit van toepassing. Voor de technische voorzieningen zoals de speciale technieken, de elektriciteit, de ventilatie, de akoestiek enz., zijn alleen de plannen en/of documenten van de ingenieur speciale technieken en/of van de fabrikanten van toepassing.

1.5 | VOORRECHTEN VAN DE PROJECTONTWIKKELAAR

De projectontwikkelaar behoudt zich in overleg met de architect of de ingenieurs het recht voor in dit document beschreven materialen en benodigdheden te vervangen door materialen van soortgelijke kwaliteit, om technische en esthetische redenen, bevoorradingsmoeilijkheden of andere.

De projectontwikkelaar kan in overleg met de architect wijzigingen aanbrengen aan deze beschrijving, om de technieken en/of het comfort van de eigenaars te verbeteren, of als deze wijzigingen worden vereist door technische of



economische verplichtingen, zonder de prestaties of de kwaliteit van de bouwwerken ongunstig te beïnvloeden. De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor de samenstelling van de wanden te wijzigen en de plannen aan te passen aan de eisen van de structuur en de uitvoering, of om welke andere reden ook die nuttig of noodzakelijk wordt geacht, hetzij om ze aan te passen aan het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van esthetische, technische of wettelijke aard.

De dikte van de muren, de samenstellingen ervan, de binnenafwerking, de voorzieningen en de types ramen worden opgenomen in deze verkoopbeschrijving die voor de koper het enige contractuele referentiedocument is.

De raamverdelingen en de afmetingen ervan zijn net als de openingsrichting die op de architectuurplannen is opgenomen, eveneens ter informatie. Voor de structurelementen, de fundering en de stabiliteit van de bouwwerken zijn alleen de plannen van de ingenieur stabiliteit van toepassing. Voor de technische voorzieningen zoals de liften, de speciale technieken, de elektriciteit, de ventilatie, de akoestiek enz., zijn alleen de plannen en/of documenten van de ingenieur speciale technieken en/of de fabrikanten van toepassing.

1.6 | DOOR DE KOPERS GEVRAAGDE WIJZIGINGEN EN EXTRA WERKEN

In bepaalde gevallen kan de koper binnen het aanbod voorgesteld door de projectontwikkelaar een keuze maken, voor zover dit mogelijk is volgens de vordering van de werken.

Voor elke aangevraagde wijziging zal de projectontwikkelaar een kostenraming en eventueel een verlenging van de termijnen vooropgesteld in de koopakte of de koopovereenkomst voorstellen. Pas na schriftelijke goedkeuring daarvan door de klant zullen de wijzigingen worden doorgevoerd.

Indien bepaalde aangevraagde wijzigingen bijkomende prestaties van de architecten of de raadgevende ingenieurs met zich meebrengen, worden deze ten laste gelegd van de koper en vóór de uitvoering aan hem ter goedkeuring voorgelegd.

De eventuele wijzigingen die kunnen worden aangebracht door de koper, zullen strikt beperkt zijn tot de keuze van de binnenafwerkingen. Er is geen enkele wijziging mogelijk met betrekking tot de structuur van de woningen, de voornaamste technische installaties, de gevels, de daken en in het algemeen geen enkele wijziging waarvoor een aanpassing van de stedenbouwkundige en milieuvergunningen noodzakelijk is.

De meerwerken en wijzigingen aangevraagd door de koper tijdens de werken zullen pas kunnen worden uitgevoerd na diens schriftelijke toestemming. Deze moet worden verzonden naar de projectontwikkelaar binnen de 15 kalenderdagen te tellen vanaf de ontvangst door de koper van de kostenraming opgesteld door de projectontwikkelaar.

Als deze termijn wordt overschreden, zal de projectontwikkelaar zich het recht voorbehouden om de voorwaarden van de overeenkomst die er betrekking op heeft, te herzien.

De algemene verkoopvoorwaarden zijn de voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst.

1.7 | DOOR DE KOPER GEVRAAGDE SCHRAPPINGEN

Het schrappen van werken die zijn opgenomen in deze beschrijving, zal schriftelijk worden aangevraagd door de koper. De geschrapte werken zullen voor 75 % in mindering worden gebracht. In dat geval zal alleen de schriftelijke toestemming van de projectontwikkelaar als bewijs fungeren.



1.8 | DOOR DERDEN UITGEVOERDE WERKEN

De koper mag vóór de voorlopige oplevering van de woning niet zelf werken van welke aard ook uitvoeren of laten uitvoeren door derden, tenzij hij daarvoor de schriftelijke toestemming van de projectontwikkelaar heeft gekregen.

1.9 | HIËRARCHIE VAN DE DOCUMENTEN

In geval van tegenstrijdigheden tussen de documenten zal het document met de minst zware verplichtingen voor de projectontwikkelaar de overhand hebben. Worden er voorstellen gedaan met verschillende prestaties, dan gaat de keuze uit naar de prestaties die het meest geschikt zijn voor het type gebouw dat wordt gebouwd.

Wanneer er sprake is van tegenstrijdigheden of onduidelijkheid tussen de verschillende referentiedocumenten, is dit de volgorde van prioriteit:

- De stedenbouwkundige vergunning voor de structurele en gevelaspecten ervan
- Deze verkoopbeschrijving
- De verkoopplannen die worden overhandigd tijdens de ondertekening van de verkoopovereenkomst (behalve voor de weergave van de keuken en de technische aspecten)
- Het technische plan
- Het dossier van de keukeninstallateur

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project bestaat in de eerste fase uit 18 rij- en hoekwoningen die in 4 blokken verdeeld zijn, namelijk 'M1-M4', 'M5-M10', 'M11-M14' en 'M15-M18'.

3. RUWBOUW

3.1 | GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten de graafwerken voor de ondergrondse verdieping en de fundering.

De overtollige grond wordt afgevoerd buiten de bouwplaats, met uitzondering van de teelaarde van goede kwaliteit, waarvan een voldoende grote hoeveelheid ter plaatse zal worden opgeslagen om op het einde van de werken te worden uitgespreid over de tuinen en groene zones.

De aanaardingen rond de bouwwerken zullen worden uitgevoerd met behulp van zand dat naargelang het geval en de voorschriften van de ingenieur stabiliteit al dan niet is gestabiliseerd. De aannemer zal ook kunnen gebruikmaken van de grond die afkomstig is van de graafwerken, als deze grond bruikbaar is voor het project en onder voorbehoud van de toestemming van de projectontwikkelaar, de architect en de ingenieur. In elk geval zullen de uitgevoerde aanaardingen rekening houden met de stabiliteit en de aard van de afgewerkte oppervlakken.

Indien nodig zijn de verlaging van de grondwaterspiegel en de afvoer van het water in de graafplaatsen inbegrepen in de aanneming tijdens de volledige duur van de werken.

3.2 | FUNDERING

De funderingen worden gepland en bestudeerd volgens de normen en voorschriften van de architect of ingenieur.

3.3 | RIOLERING

Het rioolstelsel, uitgevoerd volgens de voorschriften van de gemeentediensten, zal op de openbare riolering worden aangesloten via een geurafsluiter.

De afvoer- en verluchtungsleidingen worden in pvc uitgevoerd.

De regenwaterpijpen in gepatineerd zink worden aan de buitenkant op de woningen geplaatst en op de openbare riolering aangesloten via een afzonderlijke leiding in pvc.

Overeenkomstig de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en de gemeentereglementen worden er een bufferput en een regenwaterput met een totale capaciteit van 10.000 liter (met een bruikbare waterreserve van 5.000 liter) voorzien (stormbekken).



3.4 | STABILITEIT

De volledige draagstructuur is van het gemengde type.

De structuur bestaat uit dragend metselwerk in snelbouwstenen, beton- of kalksteenblokken, stalen liggers, liggers en pijlers in gewapend beton, in overeenstemming met de studies, plannen en berekeningen van het studie bureau stabiliteit.

3.4.1 | Vloerplaat kelder

De vloerplaat van de kelder wordt in beton uitgevoerd.

3.4.2 | Vloerplaat gelijkvloers

De vloerplaat van het gelijkvloers wordt uitgevoerd in beton (welfselplaten of breedplaten) met een nuttige draagkracht van ongeveer 250 kg/m² voor het deel boven de kelder, en in funderingsplaten in gewapend beton voor het deel op volle grond.

3.4.3 | Vloerplaten verdiepingen

De vloerplaten van de verdiepingen worden uitgevoerd in beton (welfselplaten of breedplaten) met een nuttige draagkracht van ongeveer 250 kg/m².

3.5 | METSELWERK

3.5.1 | Buitenmuren

Alle buitenmetselwerk (bovengronds) bestaat uit een draagmuur, isolatie, een spouw en een siergevel.

De buitenmuren van de kelder bestaan uit beton.

De muurafdekkingen en dorpels van ramen en deuren worden in blauwe hardsteen uitgevoerd.

De buitenmuur (de zogenaamde geïsoleerde spouwmuur) is als volgt samengesteld:

- Gevelbaksteen module 50 Floren Pallas, behalve voor de huizen M5 en M10, waarvan de volumes van de eerste verdieping met houten planken bekleed worden; en behalve voor de huizen M6 en M8, waarvan de volumes van de tweede verdieping met houten planken bekleed worden.
- Verluchte spouw
- PUR-isolatie in de gevel van 10 cm dik
- Binnenmuur (14 cm of 19 cm): beton-, kalksteen- of snelbouwblokken

De gevelmuur is d.m.v. gegalvaniseerde ankers met de binnenmuur verbonden, zodat het water naar buiten afgevoerd wordt. In de staande voegen van de gevelbekleding worden er openingen voorzien om het vocht tussen de muren af te voeren.

Alle gevelmetselwerk wordt met smalle voegen uitgevoerd. De binnenmuren van de garage worden opgaand door de metselaar gevoegd met een gewone legmortel. De staande voegen tussen het metselwerk, de ramen en de deuren worden afgedicht met een soepele kit.

3.5.2 | Binnenmuren en -wanden

De draagmuren worden in snelbouw-, beton- of kalksteenblokken van 14 cm of 19 cm dik opgetrokken, volgens de aanwijzingen van de ingenieur.

De binnenmuren en niet-dragende muren worden uitgevoerd in gipsblokken van 10 cm dik of in snelbouwstenen van 9 cm. De gipsblokken zijn met tand en groef uitgevoerd en worden aan elkaar gelijkmd. Nadat alle geplande leidingen in



de muren zijn ingewerkt, worden beide vlakken van de muren met gips afgestroken.

Voor de muren in vochtige ruimtes (de badkamer, doucheruimte en – voor alle andere woningen met uitzondering van M5 en M10 – ook de berging met optionele doucheruimte op de tweede verdieping) worden er vochtafstotende gipsblokken of snelbouwstenen van 9 cm dik gebruikt.

3.5.3 | Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden afgewerkt met een plankenvloer op vloerdragers.

De balustrades bestaan uit glazen platen die met een metalen kader worden vastgezet.

3.6 | DAK

Deze werken zijn in overeenstemming met de voorschriften van de fabrikant en omvatten alle lasten en accessoires, zowel op het gebied van dichtheidsbevestigingen als op dat van ventilatiebevestigingen. Het gaat om volledig afgewerkte bouwdelen. Het type plaatsing wordt bepaald door de projectontwikkelaar en de architect.

De dakterrassen worden verdeeld in een aantal types:

- Begaanbare terrassen uitgevoerd in plankenvloeren op vloerdragers.
- Extensieve groendaken die uit sedum met groen blijvende bladeren en grindstroken voor de steriele zones bestaan. Ze worden uitgevoerd met een meerlaagse dakbedekking op thermische isolatie en een damp-scherm waar nodig.

De werken omvatten alle afwerkingstoebehoren, afdichtingen, randaansluitingen, afvoeren, spuw- en aansluitingen op de horizontale en verticale rioolstelsels. Al het dakwater zal

worden opgevangen in een wateropvangtank. Het water van de dakterrassen wordt naar de riolering afgevoerd. De staande afvoerpijpen bestaan uit zink.

3.7 | BUITENSCHRIJNWERK

3.7.1 | Garagepoort

De garagepoorten zijn van het sectionale type met afstandsbediening, in een kleur en met afwerkingen naar keuze van de architect. Per garage worden er twee afstandsbedieningen voorzien. De sectionaalpoort gaat automatisch dicht en de blokkeerbeveiliging wordt geactiveerd zodra er zich een onverwacht obstakel in de baan van de poort bevindt.

3.7.2 | Voordeur

De voordeur wordt uitgevoerd in hout, in een kleur die bij de ramen past, met of zonder heldere beglazing naargelang de woning. Drieduursluiting, klink en paumelles in rvs, naar keuze van de projectontwikkelaar.

3.7.3 | Ramen

Alle ramen en alle deuren worden op maat gemaakt, volgens wat er op de plannen staat aangegeven (vast, openend, draaikiep-, hef-, schuif- of valraam). De ramen en voordeuren worden in grijs gelakt hout uitgevoerd.

De beglazingen verzekeren een energieprestatie van minder dan of gelijk aan 1,0 W/m²K.

Alle buitenschrijnwerk wordt met standaardbeslag uitgerust. Om de veiligheid te garanderen, worden er glazen balustrades geplaatst vóór openende ramen zonder borstweringen, tenzij ze op een terras uitkomen. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen zonder uitsprongen opzij.



De dorpels van de voordeur en garagepoort zijn 8 cm dik (de dorpel van de garagepoort wordt met een licht afschot naar buiten gelegd) en die van de ramen zijn 5 cm dik.

In alle ruimtes (met uitzondering van de kelders) wordt de vloer van een dekvloer in cement voorzien. Rondom de vloeren van de ruimtes wordt een isolatiestrook geplaatst, wat een vrije uitzetting en akoestische onderbreking tussen de muur en de vloer verzekert.

3.8 | ISOLATIE EN BESCHERMINGEN

3.8.1 | Isolatie tegen vocht

Een waterkeringssysteem, samengesteld uit een dik membraan in polyethyleen, wordt volgens de regels van het vak tussen de funderingsplaat in gewapend beton en het opgaande metselwerk geplaatst, net als op alle plaatsen waar dat nodig is.

3.8.2 | Thermische isolatie

De gevels van bovengrondse, verwarmde lokalen worden geïsoleerd met harde platen in PUR van 10 cm dik.

Onder de vloerplaat van het gelijkvloers, onder de vloerplaat van de kelder en op de kelder-muren wordt thermische isolatie geplaatst, in overeenstemming met de EPB-vereisten.

De hellende dakvlakken van de zolder worden geïsoleerd met een 20 cm dikke laag samengesteld uit hout en minerale wol.

3.8.3 | Geluidsisolatie

De scheidingsmuren worden volledig afzonderlijk uitgevoerd en van elkaar gescheiden d.m.v. isolatie van 2 x 2 cm, die pas wordt geplaatst na de reiniging van de eerst opgetrokken muur. Hiervoor wordt ISOVER 'Partywall' of een gelijkwaardige isolatie gebruikt.

4. TECHNISCHE INSTALLATIES

4.1 | VERWARMING

De centrale verwarming beschikt over voldoende vermogen om een binnentemperatuur te verzekeren van 22 °C in de woonkamers, 22 °C in de keuken, 24 °C in de badkamer en van 16 °C in de slaapkamers, op basis van een buitentemperatuur van -10 °C.

De verwarming wordt d.m.v. een digitale thermostaat in de woonkamer geregeld.

Het systeem staat ook in voor de warmwaterbereiding. Voor meer comfort is er een boiler van 200 l voorzien. Optioneel kan er een boilerkring geïnstalleerd worden, maar de koper wordt erop geattendeerd dat de uitvoering van zo'n kring de EPB-prestaties doet afnemen.

De basisinstallatie werkt op aardgas. De rookgassen worden afgevoerd via een muurdoorvoer of via een dubbelwandig kanaal in aluminium naar het dak.

Niet inbegrepen en achteraf gefactureerd: de gasaansluiting vanaf de openbare weg tot aan de gasmeter.

4.1.1 | Verwarmingsketel

De verwarmingsketel is een condenserende hoogrendementsketel of een gelijkwaardig type en wordt ingebouwd achter het wc-meubel op de eerste verdieping, met uitzondering van de woning M11, waar de ketel in de technische ruimte op de tweede verdieping gemonteerd wordt.

4.1.2 | Radiatoren

In de volgende ruimtes worden er radiatoren voorzien: woonkamer, keuken, slaapkamers, badkamer en doucheruimte op de eerste verdieping. Indien de koper nog in andere ruimtes radiatoren wil laten plaatsen, zal daarvoor een supplement in rekening worden gebracht.

De radiatoren zijn van het type Radson Integra of een gelijkwaardig type.

De thermostaatkoppen worden voorzien. Alle toevoerleidingen komen ter hoogte van de radiatoren uit de muur.

Er wordt een handdoekendroger voorzien in de badkamer en/of de doucheruimte (Radson Flores of gelijkwaardig type).

4.1.3 | Buizen

De toevoerbuizen van de radiatoren zijn dubbele buizen. De ingebouwde buizen bestaan uit kunststof van het type Multiskin of iets soortgelijks zonder ondervloeraansluiting. Wanneer de toevoerbuizen zichtbaar zijn, bestaan ze uit staal.

4.2 | SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met alle van kracht zijnde voorschriften en in het bijzonder met die van de distributiemaatschappij. De meeste buizen worden ingebouwd of weggevoerd in de verticale kokers. Ze kunnen zichtbaar zijn in de onmiddellijke nabijheid van de apparaten en zijn zichtbaar in de technische en niet-woonruimten. Alle voorzorgsmaatregelen zullen worden genomen om geluid van wrijvende buizen, stromend water aan de binnenzijde van de buizen of stoten zoveel mogelijk te beperken.

De koper wordt erop gewezen dat de inrichting van de doucheruimte op de tweede verdieping (behalve bij de huizen M5 en M10) optioneel is en de aankoopprijs wijzigt. Standaard worden er echter steeds koud- en warmwaterleidingen, een elektrische aansluiting en een waterafvoer voorzien.

4.2.1 | Afvoeren

De doorsneden zijn geschikt voor de verschillende debieten. De afvoeren van wc- en afvalwater worden uitgevoerd in hogedichtheidspolyethyleen (HDPE) en worden aan elkaar gelast (type Geberit of vergelijkbaar). Ze worden op de private rioleringen aangesloten.

De regenpijpen worden voor zover mogelijk aan de buitenzijde van de woning geplaatst en bestaan uit zink voor de zichtbare delen.

4.2.2 | Koudwateraanvoer

De distributiemaatschappij installeert een individuele meter. De plaatsing van deze meter wordt in de kelder voorzien.

De kosten voor de plaatsing, de levering en de aansluitingen van de privémeter zijn voor rekening van de kopers.

De privéaanvoerkolom en de installatie in de woning (warm water en koud water) worden uitgevoerd in kunststof van het type Multiskin of vergelijkbaar, tot aan de afsluitkranen van de apparaten.

Koud water wordt voorzien in de keuken, badkamer en doucheruimte, de wc's, de wasplaats, (dubbele dienstkraan) en voor alle huizen met uitzondering van M5 en M10, ook in de berging met optionele doucheruimte op de tweede verdieping, net als voor de buitenkraan.

4.2.3 | Warmwaterproductie

De productie van warm water gebeurt gecentraliseerd in de verwarmingsinstallatie.

Er wordt een warmwatertoevoer voorzien in de keuken, badkamer, doucheruimte en voor alle huizen met uitzondering van M5 en M10, ook in de berging met optionele doucheruimte op de tweede verdieping.

4.2.4 | Sanitaire apparaten

De plaatsing is ter informatie op de verkoopplannen opgenomen. Deze kan ter plaatse worden gewijzigd naargelang de technische eisen van de uitvoeringsplanning.

De technische documenten en/of eventuele staten zijn beschikbaar bij de projectontwikkelaar.

De sanitaire voorzieningen zijn wit.

De wasmachines en de droogautomaat zijn niet inbegrepen. De droogautomaat moet absoluut een condensatiedroogautomaat zijn.



- *Wastafelmeubel*

Een wastafelmeubel met enkele of dubbele lade dat is uitgerust met twee geïntegreerde witte wasbekkens.

Referentie INTRO SKY PACK MEUBEL, C40, of iets soortgelijks.

Een spiegel met geïntegreerde verlichting over de breedte van het wastafelmeubel.

Referentie INTRO SKY PACK MEUBEL (Van Marcke), of iets soortgelijks.

Eengreepsmengkra(a)n(en), automatische lediging, verchromd.

Referentie 100 van Hansgrohe of iets soortgelijks.

- *Badkuip*

Een inbouwbadkuip in acryl, afmetingen 170 x 75 cm.

Referenties Duravit van Van Marcke of vergelijkbaar.

Een systeem voor automatische lediging.

Een soepele afdichting, op basis van wit silicone, die op de rand van de badkuip wordt aangebracht, op de delen die de muur raken.

Een onzichtbare opening in het oppervlak van het bad, dat wordt uitgevoerd met lichte tegelplaat.

Eengreepsmengkraan voor bad – douche met verchromde slang met vaste douchekophouder. Referentie Focus+ Croma 100 van Hansgrohe of iets soortgelijks.

- *Wasmachine*

Een dubbele dienstkraan voor de aansluiting van een wasmachine met een zichtbare wachtafvoer.

- *Toilet*

Een toiletspot met ingebouwde dorsale stortbak. De pot bestaat uit wit geglaazuurd porselein voor sanitair.

Een bril en brildeksel in kunststof in een witte kleur en met een volle massa.

De ingebouwde stortbak met dubbel spoelsysteem om water te besparen.

Een opgehangen wasbakje in wit geglaazuurd porselein, indien voorzien op de verkoopplannen.

Referentie: Duravit Stark 3 of vergelijkbaar.

- *Douche*

Douchebak in acryl: afmetingen overeenkomstig de technische plannen.

Wand (vaste wand, schuifwand of opengaande wand) overeenkomstig de technische plannen.

Set Hansgrohe Croma 100 Vario + Unica C met douchestang van 90 cm en 1 slang van 160 cm of iets soortgelijks.

Thermostatische bediening voor douche Hansgrohe Ecostat comfort, verchromd of iets soortgelijks.

- *Keuken*

Een koudwateraanvoer met afsluiter.

Een warmwateraanvoer met afsluiter.

Een afvoer (met stop).

Raadpleeg het dossier van de keukeninstallateur voor de meubelen en de toestellen.

We vestigen de aandacht van de koper op het feit dat de afzuigkap er een moet zijn met koolstoffilter.



4.3 | ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie zal in overeenstemming zijn met de van kracht zijnde voorschriften en zal worden gekeurd door een erkende instantie.

De kosten van de levering, de plaatsing, de aansluiting en de opening van de meter zijn voor rekening van de kopers.

De meter wordt in de kelder geplaatst, indien de nutsmaatschappijen daarvoor toestemming geven, en aangesloten op het verdeelbord in de garage.

De draden in buizen worden ingebouwd in de muren en vloeren.

De installatie zal zichtbaar zijn voor de niet-bepleisterde ruimten (garage en kelder).

Er zullen een lamp en een fitting worden geplaatst voor de lichtpunten. De verlichtingsarmaturen zijn voor rekening van de kopers.

De specifieke plannen voor de elektrische installatie worden door de projectontwikkelaar opgesteld. Deze plannen worden aangepast aan de bijzonderheden van elke woning. Ze hebben de overhand op de beschrijving hieronder, maar omvatten over het algemeen:

- Verlichting en stopcontacten van de woningen
- De verlichting van de woonkamer, de slaapkamers, de wasplaatsen, de gangen, de toiletten en de toegangshal bestaat uit wachtaansluitpunten, een centraal punt op het plafond en eventueel punten voor wandarmaturen.

De wachtpunten zijn voorzien van een schroefkoppeling die is aangesloten op een fitting met lamp.

• *Keuken*

De verlichting wordt gegarandeerd door een wachtaansluitpunt op het plafond en een wachtpunt op de muur ter hoogte van de hoge meubelen.

Er zullen stopcontacten worden voorzien voor de volgende voorzieningen:

- 2 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact voor een microgolfoven
- 1 stopcontact voor een afwasmachine
- 1 stopcontact voor een afzuigkap
- 1 stopcontact voor een oven
- 1 stopcontact voor een koelkast
- 1 stopcontact voor een kookplaat

• *Woonkamer*

De volgende voorzieningen worden voorzien:

- 2 wachtpunten op het plafond en/of op de muur
- 1 of 2 (naargelang het technische plan) dubbele wisselschakelaars
- 2 dubbele stopcontacten en 2 enkele stopcontacten
- 1 telefoonaansluiting en een buis met draden naar de wasplaats
- 1 tv-aansluiting en een buis met kabel naar de wasplaats

• *Badkamer*

- 1 wachtpunt op het plafond en 1 voedingspunt voor lichtlijst
- 2 stopcontacten
- 1 tweepolige dubbele schakelaar

• *Toilet*

- 1 wachtpunt op het plafond of in opbouw
- 1 enkele schakelaar

• *Slaapkamer 1*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 5 enkele stopcontacten
- 2 wisselschakelaars
- 1 doos met deksel voor een telefoonaansluiting en een buis met kabel naar de wasplaats
- 1 tv-aansluiting en een buis met kabel naar de wasplaats



- *Slaapkamer 2 en volgende*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 3 enkele stopcontacten
- 1 enkele schakelaar

- *Daghal*

- 1 of meerdere wachtpunten op het plafond of in opbouw die worden bediend door middel van een of meerdere wisselschakelaars
- 1 stopcontact
- 1 videofoon + deuropener
- een rookdetector

- *Nachtal*

- 1 of meerdere wachtpunten op het plafond of in opbouw die worden bediend door middel van een of meerdere wisselschakelaars
- 1 stopcontact

Een rookdetector in overeenstemming met de van kracht zijnde voorschriften (in de nacht- hal of in een andere ruimte, naargelang de configuratie).

- *Terras gelijkvloers*

- 1 wachtpunt op de muur

- *Terras op verdieping*

- 1 wachtpunt op de muur

- *Wasplaats*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkele schakelaar
- 1 afzonderlijke voeding van 16 A voor de wasmachine via stopcontact
- 1 afzonderlijke voeding van 16 A voor de condensatiedroogautomaat

- *Technisch lokaal*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 1 enkele schakelaar
- een voeding voor de balansventilatiegroep
- een voeding voor de verwarmingsketel, indien van toepassing

- *Garage*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 1 dubbel stopcontact
- 2 schakelaars
- telefoniewachtkabels naar de woonkamer, slaapkamers en het verdeelbord van Proximus
- televisiewachtkabels naar de woonkamer, slaapkamers en het verdeelbord van de kabeldistributiemaatschappij
- lege buizen met trekdraden voor tv en telefoonie naar de verticale koker
- elektriciteitsbord

- *Doucheruimte*

- 1 wachtpunt op het plafond of op de muur
- 1 voedingspunt voor lichtlijst
- 2 stopcontacten
- 1 tweepolige schakelaar

- *Berging optie doucheruimte (niet van toepassing voor M5 en M10)*

- 1 wachtpunt op het plafond
- 1 enkele schakelaar

4.4 | VIDEOFOONINSTALLATIE

Om voor echt comfort en meer veiligheid te zorgen, wordt er een volledige videofooninstallatie geïnstalleerd.

Deze installatie omvat:

- bij de ingang, een eenheid met ingebouwde camera, speaker en oproepknop.
- in de hal (of in de woonkamer of keuken): een muurvideofoon met slotbediening en bel met verschillende tonen.



4.5 | KEUKEN

Raadpleeg het dossier van de keukeninstallateur.

We vestigen de aandacht van de koper op het feit dat de afzuigkap er een moet zijn met 'recirculatie'. De afzuigkap is inbegrepen in het keukenbudget.

4.6 | VENTILATIE

De woning wordt uitgerust met een ventilatiesysteem type D volgens de toepasselijke wetgeving (EPB). Om de richting van de luchtstroom te regelen, gebeuren de toevoer en afvoer mechanisch via een leiding van kanalen ingebouwd in de vloer of in de verlaagde plafonds, in overeenstemming met de voorschriften van de leverancier en naar keuze van de projectontwikkelaar.

Wenst de koper een droogautomaat te plaatsen, dan dient hij een toestel van het 'condensatietype' te gebruiken. De afvoer van de droogautomaat mag in geen geval op de kanalen van het ventilatiesysteem aangesloten worden.

Verse lucht wordt aangevoerd naar de 'droge' ruimtes (woonkamer, slaapkamers) en de bezoedelde lucht wordt afgevoerd uit de 'vochtige' ruimtes (keuken, badkamer, doucheruimte, toilet, wasruimte). Tussen de lokalen die met toevoer- en afvoersystemen uitgerust zijn, circuleert de lucht via 'doorvoeropeningen' in of onder de deuren en via de trappen en gangen. Het drukverschil tussen de toevoer- en afvoersystemen zorgt voor een continue luchtstroom.

Het systeem is uitgerust met een warmtewisselaar tussen de bezoedelde lucht die uit de vochtige ruimtes wordt afgevoerd en de aangevoerde lucht. Het D-systeem met warmteterugwinning is het zuinigste ventilatiesysteem.

De ventilatiegroep wordt in de technische ruimte gemonteerd.

5. AFWERKING

Alle lokalen worden volledig afgewerkt aangeleverd, met uitzondering van de kelders. De koper kan deze ruimtes zelf afwerken na de voorlopige oplevering of de afwerking ervan door de projectontwikkelaar laten uitvoeren als bijkomende werkzaamheden, waarvoor een of meerdere bijkomende offertes worden opgesteld.

5.1 | ONDERVLOER

In alle ruimtes wordt de vloer van een cementen dekvloer voorzien, op basis van de peilen aangeduid op de plannen en volgens de standaard voorziene afwerking. Rondom de vloeren van de lokalen wordt een isolatiestrook geplaatst.

5.2 | PLEISTERLAGEN

Het is voorzien dat al het zichtbare metsel- en betonwerk in de woonzones of de af te werken zones wordt gepleisterd. De bepleistering wordt 'klaar voor de schilder' opgeleverd, wat betekent dat er kleine reparaties en schuurwerken zullen moeten worden uitgevoerd voordat de verfwerken kunnen worden aangevat. Op dezelfde wijze maken de soepele voegen tussen verschillende elementen zoals gipsplaten en verschillende types muren geen deel uit van de voorziene werken.

De verlaagde plafonds en eventueel sommige wanden zullen, als dat nodig is, worden uitgevoerd met gipsplaten. Alle verbindingen tussen de platen worden geplamuurd in overeenstemming met de aanwijzingen van de fabrikant. Deze pleisterlagen op de gipsplaten zijn afge-

werkt en klaar om te worden voorbereid op het verfwerk.

De verfwerken zijn niet inbegrepen.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat er scheurtjes kunnen ontstaan in de aansluitingen tussen verschillende materialen (omdat de materialen op verschillende manieren uitzetten en krimpen). Die scheurtjes brengen de stabiliteit van de woning niet in gevaar, evenmin als krimpscheuren. Dergelijke scheuren vormen geen belemmering voor de voorlopige oplevering en geven geen recht op enige vergoeding.

De hoekaansluiting tussen het pleisterwerk van het plafond en dat van de muur is altijd onderbroken en moet tijdens het schilderwerk met schilderplamuur worden dichtgemaakt door de koper.

5.3 | BINNENSCHRIJNWERK

5.3.1 | Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het 'schilderdeurtype' en bestaan uit houtspaanplaat met tubespaanvulling. De kozijnen en lijsten bestaan uit hout. Het geheel 'deur, kozijn en lijst' wordt bedekt met een witte grondverf. De knoppen en rozetten bestaan uit roestvrij staal.



5.4 | VLOERBEDEKKING

5.4.1 | Trappen

De trap, leuning en balustrade van de eerste verdieping en voor alle huizen met uitzondering van M5 en M10 ook die van de tweede verdieping worden uitgevoerd in natuurlijk, mat vernist eikenhout of vergelijkbaar.

De trap van het gelijkvloers naar de kelder wordt uitgevoerd in prefabbeton met slipvaste neus.

De trap van het gelijkvloers naar +1 is een dichte trap (met stootborden) in eikfineer + trapleuning en/of handleuning.

De trap van +1 naar +2 (indien van toepassing) is een open trap (zonder stootborden) met trapleuning en/of handleuning.

5.4.2 | Binnenruimtes

De vloerbedekking in de woonkamer en slaapkamers is van het type halfmassief parket in gelakt of geolied natuurlijk eikenhout ter waarde van € 70/m² excl. btw, op basis van de verkoopprijs, in de showroom aangewezen door de projectontwikkelaar, met plinten in voorgelakt mdf.

De vloerbedekking van alle andere vertrekken bestaat uit tegels op een ondervloer die kunnen worden gekozen in een showroom aangewezen door de projectontwikkelaar, zonder toeslag tot een aankoopwaarde op basis van de verkoopprijs van € 35/m² excl. btw en zonder plaatsing, in het formaat 45 x 45 cm + € 7/m voor de plinten.

De plaatsing van de tegels wordt voorzien op basis van een standaardtegelformaat, dat wil zeggen tot 45 x 45 cm, met rechte plaatsing. Andere afmetingen (1 zijde > 45 cm), andere verbindingen, speciale motieven, een diagonale plaatsing en/of de plaatsing van natuurste-

nen hebben een wijziging van de prijs voor de plaatsing tot gevolg.

Er worden keramische plinten voorzien rond alle tegelvloeren, behalve rond de muren die worden bekleed met muurtegels.

Er wordt als basis een grijze cementvoeg voorzien.

5.4.3 | Buitenelementen

De vloerbedekking van de tuinterrassen wordt naar keuze van de architect uitgevoerd.

5.5 | MUURBEKLEDINGEN

Er worden muurtegels voorzien in de badkamer en/of de doucheruimte en in de keuken, zonder toeslag tot een aankoopwaarde, in de showroom aangewezen door de projectontwikkelaar, van € 30/m², excl. btw, op basis van de verkoopprijs, zonder plaatsing.

- **Badkamer en doucheruimte:**

de muren of muurgedeelten die de wastafels, de badkuip en de douche raken, worden over de volledige hoogte van de muur betegeld.

- **Keuken:**

Er wordt maximaal 3 m² muurtegels tussen de hoge en de lage meubelen voorzien.

Er wordt als basis een witte voeg voorzien.

5.6 | VENSTERBANKEN

De vensterbanken voor ramen met borstweringen zullen worden uitgevoerd in natuursteen van 2 cm dik, in een kleur die wordt gekozen door de architect.

6. BUITENIN- RICHTING

Voordat het landschapsproject wordt uitgevoerd, zal er een locatieonderzoek worden uitgevoerd.

De in stand te houden beplanting zal worden beschermd en de invasieve soorten zullen worden vernietigd.

6.1 | VOORBEREIDENDE WERKEN

De landschapsinrichting wordt uitgevoerd met respect voor de bestaande lokale beplanting.

6.2 | GRONDWERKEN

Het terrein zal worden gemodelleerd met harmonieuze en natuurlijke buigingen.

6.3 | BRIEVENBUS

De brievenbus wordt langs de openbare weg geplaatst, in overeenstemming met de regels van de postdiensten.

6.4 | TUINEN

De omheining en gazonaanleg van de tuin zijn voorzien en worden uitgevoerd volgens de eisen van de verkavelingsvergunning.

6.5 | TOEGANG STRAATKANT

De toegang naar de garage en voordeur wordt uitgevoerd in klinkers, naar keuze van de architect.

7. MEDEDELING AAN DE KOPERS

MEDEDELING DIE IS BESTEMD VOOR ELKE KOPER VAN
EEN APPARTEMENT OF VAN ANDERE RUIMTEN

1. | HAARSCHEURTJES EN MICROSCHERTJES EN PLAATSING EN DROGING VAN DE MATERIALEN, INKLINKINGEN

In het kader van nieuwe constructies die snel worden uitgevoerd, drogen de voor de uitvoering gebruikte hoeveelheden water op door verdamping. Die verdamping hangt rechtstreeks af van de weersomstandigheden en van de ventilatie van de lokalen die al dan niet verwarmd worden. Deze droogomstandigheden hebben tot gevolg dat het nooit volledig droog is wanneer de verfwerken worden aangevat of de ruimten worden afgewerkt. De droging die daarna plaatsvindt, zorgt er onvermijdelijk voor dat het volume van de materialen (beton, gips, hout, ondervloer, enz.) gaat krimpen. Deze verschijnselen gaan vergezeld van wat de kruip van de werken in gewapend beton wordt genoemd. Alle werken in beton veranderen immers mettertijd tot ze 20 jaar oud zijn.

De eerste 3 jaar zijn de bewegingen het sterkst. Bijgevolg kunnen er de eerste jaren haarscheurtjes, microscheurtjes en zelfs barsten ontstaan die zijn toe te schrijven aan de krimpende materialen en de plaatsing van de structuren. Deze gaan dus absoluut niet ten koste van de duurzaamheid van de woning. Ze ontstaan ook op het dak tussen het gebintwerk en de muren en soms op het plafond tussen de verschillende elementen van de vloeren in gewapend beton.

Het is niet zeker dat de hieronder beschreven manieren een definitief einde zullen maken aan deze bewegingen, maar toch is het raadzaam:

- A.** Om vóór de verfwerken de aansluitingen tussen de dakoppervlakken en de muren open te maken en te vullen met soepele afdichtingen.
- B.** Om dezelfde plaatsen als in punt A te verstevigen door middel van glasvezelstroken.
- C.** Om de plafonds op welfsels algemeen te verstevigen.
- D.** Om de aansluitingen tussen welfsels en wanden vóór de verfwerken te verstevigen.
- E.** Om de elastische afdichting bij te werken na het krimpen en inklinken van de ondervloer tussen de plint en de vloer.
- F.** Om in geval van parket een tegenplint of een kwartronde profiellijst te plaatsen.

2. | ONDERHOUD VAN DE SLUITKRANEN

Zorg ervoor dat u de afsluiters (Shell-kraan) van de sanitaire apparaten regelmatig sluit en opent, om te vermijden dat ze geblokkeerd raken door kalkaanslag en niet meer kunnen worden gesloten.



3. | SANITAIRE VOORZIENINGEN

- A.** Schroef het afvoerzeefje van een bad of een douche nooit los, of demonteer het nooit, om het te reinigen. Demonteer indien nodig het inspectieluik, om bij de terugplaatsing na te gaan of de afdichting tussen het afvoerzeefje en het wasbekken goed is teruggeplaatst. Voer een test uit en laat het bad of de douche leeglopen.
- B.** Gebruik nooit agressieve producten om de leidingen te ontstoppen (gebruik een hogedruksysteem, een ontstoppingsveer of een zuignap). Het gevaar bestaat dat deze producten de materialen van de leidingen zullen wijzigen.
- C.** We vestigen de aandacht van de kopers van de appartementen op de aanwezigheid van buizen die zijn ingebouwd in de muren en de vloeren.

Alle voorzorgsmaatregelen dienen te worden genomen tijdens het boren van deze verticale of horizontale elementen (frames, deuren enz.), om geen leidingen te doorboren.

Voor de deurstoppers is alleen de plaatsing van op de vloer of op een muur te lijmen deurstoppers toegestaan.

- D.** Het postinterventiedossier (PID) is net als de as-builtonplannen ter informatie. Dit dossier wordt bij de voorlopige oplevering overhandigd aan de gezamenlijke appartementseigenaars. Los van de bezorgde informatie moeten alle wijzigingen of werken aan het bouwwerk absoluut worden voorafgegaan door een onderzoek.

www.lespromenadesduccle.be



Bienvenue
chez vous.



BESIX RED
Real Estate Development