

EMILE

VERKOOPLASTENBOEK

28.07.2025



Inhoud

1	Voorstelling project	4
1.1	Project.....	4
1.2	Duurzaamheid.....	5
2	Keuzes klanten en wijzigingen	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Klantenbegeleiding	6
2.3	Wijzigingen/keuzes door de koper	6
2.4	Beslissingstermijnen	7
2.5	Handelswaarden	8
3	Afwerking en uitrusting van de privatieve delen.....	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Afwerking vloeren.....	8
3.3	Wanden en plafonds.....	10
3.4	Binnenschrijnwerk	11
3.5	Sanitaire installatie van de appartementen.....	13
3.6	Vloerverwarming en warmwaterbedeling appartementen.....	17
3.7	Ventilatiesysteem type “D”	18
3.8	Elektriciteit.....	18
4	Afwerking en uitrusting van de gemene delen.....	20
4.1	Vloeren.....	20
4.2	Wanden en plafonds.....	20
4.3	Gebouwtoegangen.....	21
4.4	Brievenbusgeheel.....	21
4.5	Lift	21
4.6	Verwarming.....	21
4.7	Elektriciteit	21
4.8	Brandveiligheid	22
4.9	Signalisatie	22
5	Beschrijving van de algemene bouwwerken	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Grondverzet	22
5.3	Fundering	23
5.4	Riolering	23

5.5	Regenwaterafvoer.....	23
5.6	Draagstructuur.....	23
5.7	Vloeropbouw	24
5.8	Wanden.....	24
5.9	Gevels.....	24
5.10	Daken	25
5.11	Buitenschrijnwerk	25
5.12	Omgevings- en tuinaanleg	26
6	Algemene bepalingen	26
6.1	Materialen, normen en uitvoeringsmarge.....	26
6.2	10-jarige aansprakelijkheid	27
6.3	Toleranties	27
6.4	Energieprestatie.....	28
6.5	Akoestische prestatie.....	28

1 Voorstelling project

1.1 Project

Omschrijving

Project EMILE is gelegen in Laken, op een steenworp van Brussel centrum, en bovendien makkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer en de wagen.

Het project situeert zich in een rustige zijstraat van de Emile Bockstaellaan, die met zijn statige herenhuizen en rijkelijke bomen één van de mooie lanen in Brussel is. Verder ligt het L28 park om de hoek. Na een kleine wandeling door dit park, sta je in een mum van tijd op de site van Tour & Taxis.

Het gebouw is opgetrokken in modernistische interbellumstijl, waarvan het Flagey gebouw een welgekend en bijzonder geslaagd Brussels voorbeeld is. Daardoor krijgt project EMILE ook in zijn architectuur een Brusselse sfeer.

Programma.

EMILE bestaat uit 14 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen.

Op het gelijkvloers zijn er tuinappartementen voorzien. De tuinoppervlaktes variëren van 38 tot 73 m² en zijn perfect zuid / west georiënteerd, wat hen uniek maakt.

Op de hoger liggende verdiepingen zijn er telkens 4 appartementen per niveau. Hier is er bijzondere aandacht besteed aan het creëren van een divers aanbod. Zo vind je er appartementen met 1,2 of 3 slaapkamers.

Op de bovenste verdieping zijn er drie penthouses, waar de bewoners kunnen genieten van een royaal zicht over Brussel.

In het ontwerp van de appartementsindelingen is er naast het functionele ook veel aandacht besteed aan de beleving en de ruimtelijkheid.

Op het gelijkvloers is er een fietsenberging voorzien. Deze fietsenberging is makkelijk bereikbaar vanop de straat en vormt een afgesloten geheel.



1.2 Duurzaamheid

Reeds bij de aanvang van het project werd er ingezet op duurzaamheid. Dit zowel op het vlak van waterhuishouding als op vlak van minimaal energieverbruik.

Waterhuishouding - ontharding

Doorheen de jaren werd de site volledig bebouwd en verhard. Daardoor werd de openbare riolering belast met afvoer van grote hoeveelheden regenwater, en waren er geen bomen en planten op de site aanwezig.

Met de komst van project EMILE wordt de bestaande bebouwing en verharding volledig verwijderd. In plaats daarvan worden er enkele private tuinen voorzien en zal een belangrijk deel van de oppervlakte van de site waterdoorlatend zijn.

Het regenwater dat terechtkomt op de groendaken, wordt opgevangen en afgeleid naar de buffervoorziening. Van daaruit kan het vervolgens gerecupereerd worden via buitenkraantjes op de gelijkvloerse terrassen.

Het weinige overtollige regenwater dat daarna nog overblijft, zal naar de riolering worden afgevoerd.

Energieverbruik



In project EMILE, garanderen we voor elk appartement een **energie-label A**. Daardoor worden verbruikskosten tot een absoluut minimum beperkt. Om deze score te behalen en de ecologische voetafdruk te minimaliseren, wordt optimaal gebruik gemaakt van de hedendaagse technieken :

- De warmteopwekking voor de verwarming en het sanitair warmwater gebeurt via een ecologisch en energiezuinig systeem van individuele lucht/water warmtepompen. De appartementen hebben dan ook geen gas(aansluiting) nodig.
- De ventilatie van de appartementen wordt voorzien door een ventilatiesysteem van het type “D” waarbij de warmte van de afgezogen lucht gerecupereerd wordt om de verse, ingezogen lucht voor te verwarmen.
- Voor een aantal appartementen wordt er voorzien in een verbeterde thermisch isolerende beglazing met aangepaste zonnetoetredingsfactoren, opdat ook het risico op oververhitting onder de 5% wordt gehouden.
- Zonnepanelen worden voorzien voor de appartementen die het nodig hebben om het energie A-label te behalen.

2 Keuzes klanten en wijzigingen

2.1 Algemeen

Alle appartementen zijn voorzien van een doordachte uitrusting en afwerking, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Het staat kopers daarentegen vrij andere keuzes te maken. Hiervoor dienen er een reeks afspraken gemaakt te worden om een vlot verloop van de bouwwerkzaamheden mogelijk te maken. Dit hoofdstuk beschrijft deze afspraken en geeft u meer inzicht in het proces.

2.2 Klantenbegeleiding

Na de aankoop wordt u bijgestaan door professionele klantenbegeleiding. Deze is gedurende het volledige bouwproces uw aanspreekpunt en treedt op als vertegenwoordiger van de bouwheer.

2.3 Wijzigingen/keuzes door de koper

Ruim op voorhand zal u door de aangestelde klantenbegeleiding gecontacteerd worden voor het bespreken van de door u gewenste inrichting/afwerking of wijzigingen.

U krijgt dan een keuzeplanning, met uiterste data voor het doorgeven van uw keuze of het schriftelijk goedkeuren van de eventuele verrekeningen die gepaard gaan met de door u gevraagde wijzigingen. U zal uw keuze kunnen maken in de aangeduide toonzaal (indien van toepassing) onder begeleiding van een toonzaalmedewerker.

De toonzaal zal de door u ondertekende offerte bezorgen aan de klantenbegeleiding. Deze zal op zijn beurt een technische controle doorvoeren en een finale offerte, al-dan-niet aangevuld met verrekeningen, aan u bezorgen ter finale goedkeuring.

Pas na goedkeuring van de finale offerte van de klantenbegeleiding, wordt de keuze als definitief beschouwd. Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet, of laattijdig doorgegeven zijn, wordt u verondersteld voor de basisuitrusting gekozen te hebben.

Bepaalde keuzes van de kopers kunnen bijkomende technische gevolgen hebben, die deel uitmaken van een verrekening. Wijzigingen van de privatieve delen op vraag van de kopers mogen niet in strijd zijn met de stabiliteit-, het EPB-of het ventilatieconcept, en deze dienen steeds inpasbaar te zijn in de planning der werken.

De aannemer/bouwheer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/planaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen.

Wijzigingen kunnen ook aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan invoeren m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers.

Indien u werken wenst uit te voeren in eigen beheer, krijgt de aannemer die u hiervoor aanduidt, pas toegang tot de bouwplaats na de voorlopige oplevering en nadat u aan alle hierbij horende verplichtingen voldaan hebt.

Indien u een gedeelte van de voorziene afwerkingen -waarvoor een handelswaarde vermeld is in hoofdstuk 3 van dit lastenboek - niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer, en deze staat dit toe, dan zal de bouwheer u 80% van de handelswaarde van het niet-uitgevoerde deel in mindering brengen van de laatste betaalschijf, en dit enkel na uitdrukkelijk schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken, die u uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd, alsook dat er geen nadelige situatie kan ontstaan ten opzichte van de mede-eigenaars ten gevolge de zelf uitgevoerde werken.

2.4 Beslissingstermijnen

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een efficiënte realisatie te komen van het project. Hiertoe dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte voortgang der werken te verzekeren. De koper dient de bouwheer in de mogelijkheid te stellen zijn verbintenissen uit te voeren. De koper, of zijn vertegenwoordiger, is derhalve verplicht binnen de opgegeven termijnen te antwoorden op elk verzoek van de bouwheer aan hem gericht, in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. De beslissingstermijnen worden redelijk bepaald, afhankelijk van het onderwerp en zullen nooit minder dan 8 kalenderdagen bedragen. Bij gebreke aan een termijn, zal deze 15 kalenderdagen bedragen.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen de vooropgestelde termijnen, is de bouwheer gerechtigd om een van de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen : De voortgang der werken kan worden verzekerd door het appartement verder standaard af te werken of de uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het

aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

2.5 Handelswaarden

De term “handelswaarde” is de prijs die de particuliere klant voor dit materiaal aan de leverancier zou betalen in normale omstandigheden, BTW en plaatsing niet inbegrepen (behalve voor de keuken waar de plaatsing wel steeds inbegrepen is in de prijs).

3 Afwerking en uitrusting van de privatieve delen

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk omschrijven we de afwerking en de uitrusting van de privatieve delen die in de prijs zijn inbegrepen, alsook de keuzemogelijkheden hierbinnen.

3.2 Afwerking vloeren

In de appartementen is de levering en de plaatsing van een half massief parket inbegrepen in alle ruimtes behalve in de ‘natte’ ruimtes (zijnde de badkamer, toilet en berging) . In deze ruimtes is een keramische tegel voorzien. Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet. Er zijn geen plinten voorzien achter de keukenkasten of waar wandtegels geplaatst worden.

Parket

De voorziene parket is een half massief parket met een toplaag in eik van 3 mm dikte en heeft als plankafmetingen 15cm breedte en +/- 190 cm lengte. Er kan worden gekozen uit volgende 4 afwerkingen/kleuren :



EFFEN LOOK



GEBLEEKT



NATUUR LOOK



DONKER

Het half massief parket wordt rechtstreeks op de zwevende dekvloer verlijmd, en in een wild verband geschikt. De plinten worden voorzien in te schilderen watervast MDF of een ander geschikt materiaal en zwevend geplaatst zonder kitvoeg.

Tegels

Voor de keuzen van de tegels kunt U kiezen uit het gamma in de toonzaal van de leverancier die specifiek voor dit project aangesteld is. Standaard wordt een keuze aangeboden uit de reeks zoals in onderstaande afbeeldingen is weergegeven ('beton-look' in drie tinten).



De tegels zijn van het gegerectificeerde type en hebben een afmeting van 60*60 cm of 60*30 cm. Ze worden standaard in stapelverband gelegd, en hebben een handelswaarde van 40 Euro/m². De tegels worden gelijmd op de dekvloer en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel in standaard grijs.

De keramische plinten volgen het gamma van de vloertegels en wordt voorzien aan 11 euro per lopende meter, excl. BTW.

Een elastische voeg wordt voorzien tussen vloertegels en keramische plinten alsook tussen de vloertegels en de wandtegels. Traditioneel wordt de voeg tussen plint en wand niet opgevoegd en dient dit door de schilder afgewerkt te worden.

Vloerafwerking buitenruimtes

De afwerking van de terrassen is voorzien als volgt:

- betontegel op een waterdoorlatende opbouw voor de gelijkvloerse terrassen
- betontegel op tegeldragers voor alle terrassen op de bovenliggende verdiepingen



3.3 Wanden en plafonds

Pleisterwerk

De muren van de appartementen worden afgewerkt met een vlakke dunne pleister (gipspleister en/of spuitpleister) en worden klaar voor de schilder opgeleverd.

Daaronder dient men te verstaan dat er nog een aantal voorbereidende werken dienen uitgevoerd te worden door de schilder alvorens die van start kan gaan met het schilderen. Meer bepaald gaat het bijvoorbeeld over het opvullen van lokale oneffenheden, het opkitten van naden of voegen en het schuren van de onderlaag.

De plafonds van de appartementen worden afgewerkt met een vlakke dunne pleister (gipspleister en/of spuitpleister).

De verlaagde plafonds (die plaatselijk aanwezig kunnen zijn omwille van technische vereisten) worden uitgevoerd in gipsplaten. De plafonds worden eveneens klaar voor de schilder opgeleverd.

Wandtegels

In de badkamers worden keramische tegels geplaatst waar de doucheplaat (of het bad) grenst aan de wand. Op die plekken wordt de wand betegeld tot aan het plafond. De keramische wandtegels zijn van hetzelfde gamma als de vloertegels. De totale voorziene handelswaarde van de keramische wandtegels bedraagt 40 euro per m², excl. BTW. De geresecteerde tegels hebben een afmeting van 60/60 of 60/30 en worden standaard in stapelverband geplaatst.

Ter hoogte van de douche wordt er onder de wandbetegeling een doek geplaatst als waterkering.

De tegels worden gelijmd en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel in standaard grijs. De binnenhoeken van het tegelwerk worden voorzien van een elastische voeg. Aansluitingen van tegels met wanden en/of plafonds dienen door de schilder te worden afgewerkt (met schilderkit).

3.4 Binnenschrijnwerk

3.4.1 Deuren

De Inkomdeur

De inkomdeur van elk appartement bestaat uit een standaard schilderdeur en is in overeenstemming met de voorschriften inzake brandveiligheid die door de brandweer opgelegd zijn (brandweerstandsniveau). Deze deur beschikt over een cilinder, een veiligheidsrozet en een driepuntsluiting.

De deurzijde aan de kant van de gang wordt geschilderd.

Om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen, maakt de cilinder van de privatieve inkomdeur deel uit van een sleutelplan voor het volledige gebouw.

Binnendeuren

De binnendeuren (in de privatieve en gemeenschappelijke delen) zijn standaard schilderdeuren met handgrepen. Ze worden opgehangen aan een deuromlijsting in hout of MDF met 3 scharnieren of paumelles. De deuren van de WC en van de badkamer beschikken over een vrij-bezet slot. De binnendeuren van de appartementen worden ongeschilderd opgeleverd.

De deuren worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienormen, ten nadele van het akoestisch comfort binnen een appartement.

3.4.2 Raamtabletten

Raamtabletten worden voorzien aan de ramen die hun aanzet niet op de afgewerkte vloerpas hebben.

De raamtabletten worden uitgevoerd in vochtwerende MDF (ongeschilderd), en hebben een dikte van 18 mm. Ze worden geplaatst tussen de dagkanten en steken lichtjes uit ten opzichte van het verticaal muurvlak.

3.4.3 Keuken

Elke appartement is standaard uitgerust met een keuken die als volgt is uitgerust en opgevat :

- Type greeploos met geïntegreerd profiel
- Opbergmeubilair, binnen- en buitenzijde afgewerkt met een melaminelaag
- Het werkblad in composietsteen.
- Er is keuze uit een ruim assortiment van kleuren voor de fronten en de werkbladen
- De lades zijn voorzien van geïntegreerde gedempte geleiders
- Een spoelbak in onderbouw, vervaardigd uit roestvrij staal en een keukenkraan
- Huishoudtoestellen van een A merk (bvb. AEG, Smeg of Beco)
 - Een multifunctionele heteluchtoven
 - Een inductie kookplaat met 'touch-control' bediening
 - Een recirculatie dampkap met actieve koolstoffilter en geïntegreerde verlichting
 - Een koelkast (hoogte 102cm) met diepvriesvak.
 - Een vaatwasser

De voorziene handelswaarde voor de keuken (inclusief levering en plaatsing) varieert in functie van het type appartement:

- 10.000 euro excl. BTW voor de appartementen met 1 slaapkamer
- 11.000 euro excl. BTW voor de appartementen met meerdere slaapkamers

Voor de keuze van de keuken kunt u kiezen binnen het gamma en de stalen in de toonzaal van de leverancier die specifiek voor dit project aangesteld is.



3.5 Sanitaire installatie van de appartementen

3.5.1 Leidingen

De sanitaire installatie zal beantwoorden aan de voorschriften van de lokale watermaatschappij. De afvoerleidingen worden voorzien in kunststof. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in metaal of kunststof, of een combinatie van beiden.

De leidingen voor sanitaire toestellen worden voorzien in functie van de indeling van het appartement zoals weergegeven op de verkoopplannen.

De geplaatste toestellen worden voorzien van de nodige reukafsluiters. De goede montage wordt getest op waterdichtheid.

3.5.2 Sanitaire toestellen

Algemeen

De totale voorziene handelswaarde voor de toestellen en meubels bedraagt **3.500** euro, excl. BTW.

Voor de appartementen waar er naast de hoofdbadkamer nog een tweede badkamer (doucheruimte) is voorzien, wordt een verhoging van 1.500 euro, excl. BTW op de handelswaarde voorzien.

Binnen deze budgetten is een toilet inbegrepen. Indien er meerdere toiletten op de plannen zijn weergegeven, wordt hiervoor een extra budget van 500€, excl. BTW aan handelswaarde voorzien.

Voor de keuze van de sanitaire toestellen kunt u kiezen binnen het gamma en de stalen in de toonzaal van de leverancier die specifiek voor dit project aangesteld is.

Badkamers

Alle badkamers worden uitgerust met sanitaire toestellen. Elk appartement heeft daarbij standaard een badkamer die is uitgerust met een badkamermeubel en een douchegeheel. In een aantal appartementen is er tevens een tweede badkamer aanwezig. In deze appartementen is de hoofdbadkamer doorgaans uitgerust met een bad i.p.v. een douche.

Volgende specificaties van sanitaire toestellen zijn daarbij van toepassing:

- Badkamermeubel :
 - In de hoofdbadkamer :
 - Een opbergmeubel met geïntegreerde (waar mogelijke) dubbele spoelbak
 - bijhorende wastafel mengkranen (referentiemerk en model Nobili Lira of gelijkwaardig)
 - Een bijhorende spiegel met opbouw LED verlichting
 - in de extra badkamer (doucheruimtes) :
 - Een opbergmeubel met geïntegreerde enkele spoelbak
 - Een wastafel mengkraan (referentiemerk en model Nobili Lira of gelijkwaardig)
 - Een bijhorende spiegel met opbouw LED verlichting



Mengkraan Lavabo - Nobili ABC



AFWERKING WIT



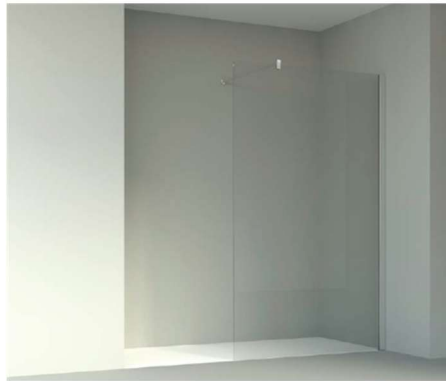
AFWERKING EIK NORDIC



AFWERKING EIK GRAFIET

Badkamermeubel met spiegel en verlichting
Form / Alano

- Douchegeheel :
 - Vlakke witte douchebak in composiet of acryl
 - Thermostatische mengkraan en douche-set met sproeier (referentiemerk en model Nobili Tyko of gelijkwaardig)
 - Afscherming : Afhankelijk van de situatie wordt voorzien in:
 - Hetzij een vaste glazen douchewand met easy-clean veiligheidsglas en verchroomd aluminium muurprofiel
 - Hetzij een glazen draai-douchedeur met veiligheidsglas en aluminium profiel.



Paspartoe Douchewand



Douchezuil met thermostaat – Nobili Tyko



Douchetub – Newforce 2.0

Doorgaans is de geometrie van de badkamers voorzien op de mogelijkheid tot het plaatsen van een bad in plaats van een douche. Bij tijdige beslissing kan U dus opteren voor een bad in plaats van een douche of omgekeerd.

Toiletten

Enkele appartementen zijn uitgerust met een afzonderlijke toiletruimte die voorzien is van een hangtoilet en een handenwasser. Daarbij zijn volgende specificaties van toepassing :

- Hangtoilet (type Catalano Sfera of gelijkaardig) met inbouw spoelreservoir en witte WC-zitting met soft-close
- Bedieningsplaat in witte kunststof voor spoeling met twee hoeveelheden
- Handenwasser in porselein met een chroom koud water kraan met vaste uitloop



Duwplat - OLI Glam



Hangtoilet - Catalano Sfera Eco 54 Newflush



Koudwaterkraan handenwasser - Jo



Handenwasser - Newform Mini



Design sifon

3.5.3 Bemetering water

Elk appartement heeft een individuele teller van de netbeheerder in het gemeenschappelijke daartoe voorzien meterlokaal).

3.6 Vloerverwarming en warmwaterbedeling appartementen

3.6.1 Warmwateropwekking

Elk appartement beschikt over een eigen hoog-rendement lucht/water warmtepomp die instaat voor de opwekking van warm water voor sanitair gebruik en verwarming. De binnen-unit is opgesteld in de berging of berging kast van elk appartement, de buiten-unit op het dak. Deze opstelling waarborgt te allen tijde een zuinig verbruik en een beperkt onderhoud. De installatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen.

3.6.2 Vloerverwarming

De eigenlijke verwarming in het appartement gebeurt door middel van vloerverwarming. Bij een buitentemperatuur van min 10°C wordt een globale binnentemperatuur van 22°C gewaarborgd in de woonkamer, keuken, slaapkamers en badkamer. Daarenboven wordt de koper er op attent gemaakt dat vloerverwarming een hoger warmtegevoel geeft dan verwarming via traditionele radiatoren. Een verschil in kamertemperatuur van $\pm 2^{\circ}\text{C}$ tussen vloerverwarming en traditionele radiatoren resulteert

bijgevolg in eenzelfde warmtecomfort. De temperatuurregeling is voorzien door een programmeerbare thermostaat.

3.7 Ventilatiesysteem type “D”

Elk appartement is voorzien van een ventilatiesysteem type “D”, waarbij zowel de luchtaanvoer als – afvoer middels mechanische ventilatoren gebeurt. Dit systeem is efficiënter en heeft een hoger comfort dan andere systemen gezien er gewerkt wordt met warmterecuperatie en er geen koude lucht wordt aangezogen via raamroosters. Hierdoor worden koude luchtstromen vermeden. De afgezogen binnenlucht circuleert door een warmtewisselaar, die de warmte onttrekt aan deze lucht alvorens ze naar buiten uit te blazen. Deze warmte wordt vervolgens gebruikt om nieuw aangezogen buitenlucht voor te verwarmen alvorens in de woning in te blazen.

De ventilatie-units worden opgehangen aan de wand of het plafond in de berging. Het traject van de kanalen naar de technische schachten worden weggewerkt in plaatselijk verlaagde plafonds. In de bergingen blijven de kanalen in het zicht. De kanalen van de unit naar de aanzuig- en uitblaasventielen in de verschillende ruimtes worden ingestort in de betonplaten.

3.8 Elektriciteit

3.8.1 Algemeen

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de netwerkbeheerder en wordt bij de eerste indienstelling door een erkende instantie gecontroleerd en van een keuringsattest voorzien. De aardingslus wordt onder de funderingen voorzien.

3.8.2 Uitrusting

In elk appartement is een individueel verdeelbord met zekeringen voorzien voor een installatie op wisselstroom 230 V en 40 A . Afhankelijk van het distributienet in de straat, kan worden geopteerd voor een meerfasige aansluiting (3*230V of 3*400V +N)

De stopcontacten en schakelaars zijn ingebouwd in de wanden, en worden voorzien in een basis model van het merk Niko (of gelijkwaardig) in witte kleur.

De verlichtingspunten zijn voorzien aan de plafonds. De verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen, met uitzondering van diegene op de terrassen en in de gemeenschappelijke delen. Op deze plekken worden de armaturen gekozen door de architect in samenspraak met de bouwheer.

De klantenbegeleiding voorziet in de opmaak van een gedetailleerd plan met aanduiding van de elektrische voorzieningen per appartement.

Per ruimte is het volgende voorzien :

Inkomhal:

- 1 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 autonome rookdetector
- Een videofoon welke de audio-visuele verbinding maakt met de betreffende gemeenschappelijke inkomhal van het gebouw. Deze geeft de mogelijkheid om de algemene inkomdeur van het gebouw te openen vanuit het appartement. Een alternatieve plaatsing in de leefruimte is mogelijk bij tijdige beslissing.

Woonkamer:

- 2 x 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 5 dubbele stopcontacten
- Aansluiting voor telefonie en TV: 1 x coax + 2 x UTP (naar berging bekabeld)
- Thermostaat

Keuken:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
- Voeding (stopcontact) voor kookplaat, koelkast, dampkap, oven en vaatwasmachine
- 2 x dubbel stopcontact boven het werkblad

Badkamer:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de spiegel met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact

Toilet:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar

Hoofdslaapkamer:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar aan de deur en 2 schakelaars aan het bed
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact

2^{de}, 3^{de} en 4^{de} slaapkamer:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar aan de deur
- 3 enkele stopcontacten

Berging:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 voeding voor de verwarmingsinstallatie
- 1 voeding voor ventilatie-unit
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
- 1 dubbel stopcontact voor modem/TV/tel/internet
- 1 dubbel stopcontact nabij zekeringskast

Terras:

- 1 gevellichtpunt met 1 schakelaar (armatuur volgens keuze architect)

3.8.3 Bemetering elektriciteit

Elk appartement heeft een individuele teller van de netbeheerder geïnstalleerd in de gemeenschappelijke meter lokalen.

4 Afwerking en uitrusting van de gemene delen

4.1 Vloeren

De vloer van de inkomhal van het gebouw, de gemeenschappelijke fietsenstalling, vuilnisberging, het meterlokaal en van de gemeenschappelijke gangen worden voorzien van keramische tegels en bijhorende plinten. De architect zal de vloertegels, de plaatsingswijze en de kleur van de voegen kiezen. De centrale open trap wordt met keramische tegels bekleed.

In de inkomhal wordt een ingewerkte vloermat met droog- en schoonloop eigenschappen voorzien.

4.2 Wanden en plafonds

De wanden en plafonds van de inkomhallen, de gemeenschappelijke gangen en de traphallen worden afgewerkt met een vlakke dunne pleister (gipspleister en/of spuitpleister) en met twee lagen acrylverf.

Waar nodig in functie van de technische vereisten worden er plaatselijk verlaagde plafonds (gipsplaten) voorzien.

4.3 Gebouwtogangen

Project Emile heeft één gemeenschappelijke toegang aan de straatzijde, welke voorzien is van een videofoon-installatie.

4.4 Brievenbusgeheel

De brievenbussen worden voorzien aan de voorgevel, in het overdekte inkomportaal dat toegang geeft tot de inkomdeur van het gebouw. Het aantal brievenbussen is in overeenstemming met het aantal wooneenheden in het gebouw. De plaatsing en afmetingen voldoen aan de door de post opgelegde vereisten.

4.5 Lift

Er is een lift aanwezig die toegang geeft tot alle verdiepingen. De wanden van de lift zijn van plaatstaal. De liftcabine is uitgerust met een spiegel en LED verlichting. De afwerking van de wanden en keuze van het bedieningspaneel wordt bepaald door de architect. De vloerbekleding zijn keramische tegels zoals deze in de gemeenschappelijke delen is toegepast indien de liftconstructeur dit toestaat.

De lift wordt uitgevoerd in overeenstemming met de toepasselijke veiligheidsnormen en -voorschriften. Ze beschikt over telescopische schuifdeuren met automatische sluiting. De vrije doorgang bedraagt minstens 90 cm en hebben een minimale kooimaat van 110cm x 140cm. De liften worden bediend met drukknoppen.

De installatie wordt door een erkende keuringsinstantie gecontroleerd en gekeurd met het oog op de indienststelling ervan.

4.6 Verwarming

In de gemene delen is er geen verwarming voorzien.

4.7 Elektriciteit

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen zal onder andere het volgende omvatten:

- Distributieleidingen voor :
 - de gemeenschappelijke delen
 - de lift
 - de pomp voor recuperatie van regenwater
 - brandmeldinstallaties

- de inkomdeuren die bediend worden met behulp van de videofoon
- Lichtpunten uitgerust met verlichtingsarmaturen in de inkomhal, de gang, de traphal en de technische lokalen, op de plaatsen en volgens de types door de architect gekozen. Ze worden bediend met behulp van klassieke schakelaars, drukknoppen met tijdschakelaar of met behulp van bewegingsdetectoren of door een combinatie van voorgaande. De verlichting in de gemene delen is van het type LED.
- Noodverlichting, in overeenstemming met wat in de omgevingsvergunning bepaald is. Deze noodverlichting kan geïntegreerd worden in de overige armaturen.

4.8 Brandveiligheid

Alle voorzieningen welke noodzakelijk zijn in functie van brandveiligheid worden op basis van de geldende regelgeving en het advies van de brandweer geïnstalleerd. Concreet gaat het over rookdetectors, noodverlichting, branddeuren, poederbrandblussers en de brandcentrale.

4.9 Signalisatie

De volgende signalisatie wordt voorzien:

- huisnummer op de buitengevel naast de ingang nabij de brievenbus
- veiligheids- en ontruimingssignalisatie ter hoogte van de lift en traphal

5 Beschrijving van de algemene bouwwerken

5.1 Algemeen

Het project wordt gebouwd met duurzame en kwalitatieve materialen, met het oog op de stevigheid en de esthetiek van het gebouw.

5.2 Grondverzet

De graafwerken voor de funderingen worden tot op voldoende draagkrachtige grond uitgevoerd op basis van de grondsonderingen en op basis van de stabiliteitsstudie.

Alle aan- en afvoer van grond gebeurt in overeenstemming met de van kracht zijnde milieuwetgeving.

5.3 Fundering

De funderingen worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau zodat de stabiliteit van de bouwwerken volledig gevrijwaard wordt.

5.4 Riolering

Het rioleringsstelsel wordt ingegraven waar nodig en wordt uitgevoerd in PVC, met geschikte diameters en hellingen. Het bevat de uitrustingen die vereist zijn voor de goede werking ervan en biedt de mogelijkheid om het systeem te kunnen controleren alsook onderhouden. Er wordt een apart leidingnet voor het regenwater en voor het afval- en fecaal water voorzien.

De aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in overeenstemming met de van kracht zijnde gemeentelijke en gewestelijke voorschriften.

De leidingen voor het afvalwater lopen door de dekvloer van de appartementen en van de gemeenschappelijke delen naar de gemeenschappelijke verticale technische kokers.

Indien het noodzakelijk is dat de leidingen langs het plafond van de bovengrondse verdiepingen lopen, wordt er plaatselijk een verlaagd plafond voorzien. De leidingen in de bergingen, bergkasten, technische lokalen of dienstlokalen blijven zichtbaar.

Het finale rioleringsplan wordt in overleg met de aannemer en de architect bepaald. Derhalve kan de plaats en de afmetingen van de leidingen nog worden gewijzigd ten opzichte van de huidige plannen.

5.5 Regenwaterafvoer.

Naargelang de situatie worden de verticale afvoerbuizen voor het regenwater geplaatst in de gemeenschappelijke verticale technische kokers of op/in de gevel. De afvoerbuizen op de gevel worden uitgevoerd in zink.

Een waterdichte aansluiting met het dak wordt uitgevoerd door middel van dakverbindingstukken en beschermd door een bladvanger.

Aan de rand van de gevels worden waterspuwers voorzien waar nodig om het eventueel overtollige regenwater op de daken te kunnen afvoeren.

5.6 Draagstructuur

De draagstructuur (materialen, samenstelling, dikte...) wordt berekend en goedgekeurd door de stabiliteitsingenieur zodat de stabiliteit van de bouwwerken volledig gevrijwaard is.

De platen in gewapend beton tussen de verschillende niveaus van het gebouw worden ter plaatse gestort en/of deels geprefabriceerd. De kolommen en balken worden uitgevoerd in gewapend beton en/of staal.

De dragende binnen- en buitenmuren worden uitgevoerd in beton, in dragend metselwerk zoals kalkzandsteen of snelbouwstenen of een alternatief dat door de architect en de stabiliteitsingenieur bepaald wordt.

De toegelaten maximale gebruikslasten op vloeren zijn de volgende:

- In woningen: 200 kg/m²
- Op balkons/terrassen: 200 kg/m²

5.7 Vloeropbouw

Met het oog op de akoestische prestatie van het gebouw wordt de nodige akoestische isolatie voorzien. Op basis van de EPB-studie worden de vloeren eveneens voorzien van de nodige thermische isolatie.

5.8 Wanden

Alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht beschermd en voorzien van een vochtwerende folie. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

De niet-dragende constructies worden uitgevoerd in gipsblokken, kalkzandsteen, cellenbeton, snelbouwstenen en/of geïsoleerde gipsplaatmuren met dubbele wand; dit in overeenstemming met de toepasselijke akoestische normen met het oog op een normaal akoestisch comfort.

5.9 Gevels

De gevels worden uitgevoerd met hoogwaardige materialen die gekozen worden met het oog op een harmonieus geheel :

- De voor- en achtergevel zijn opgevat als een spouwmuur constructie met aan de buitenzijde een geelbruine baksteen in verband gemetseld.
- De linker zijgevel wordt uitgevoerd als wachtgevel. Dat wil zeggen, een dragende muur met isolatie en bekleed met leien. Dit opdat een eventuele toekomstige bebouwing op het aangrenzende perceel mogelijk is.
- De balkons (in de achtergevel) zijn vervaardigd uit prefab beton in grijze kleur. Hetzelfde geldt voor de gevelboord in de voorgevel boven de gelijkvloerse verdieping.
- Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hout.
- De leuning (die onderdeel zijn van de borstweringen) worden uitgevoerd in gelakt staal of aluminium.

De finale keuze van de gevelsteen, vormgeving van borstweringen en van de afwerking van het beton en van de kleuren wordt gemaakt door de architect en de bouwheer, in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning.



5.10 Daken

De platte daken worden uitgevoerd met een lichte helling, met het oog op de afvoer van het regenwater. Deze daken worden afgewerkt met een hoogwaardige thermische dakisolatie waarop een bitumineuze waterdichting voor daken aangebracht wordt. De platte daken worden eveneens voorzien van extensieve groendaken, welke naast een bijdrage tot duurzaam waterbeheer, ook een positieve invloed hebben op het risico op oververhitting en dus een aangenaam leefklimaat in de appartementen.

Op het dak worden eveneens de buitenunits van de warmtepompen geplaatst.

5.11 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hout, in overeenstemming met het ontwerp van de architect. Het buitenschrijnwerk van de appartementen beschikt over dubbele beglazing en zijn

eigenschappen zorgen er mede voor dat er aan de normen inzake de energetische en akoestische isolatie van het gebouw voldaan wordt.

De glasdiktes voldoen aan de normen die voor de gebruikelijke winddruk van toepassing zijn. De dorpels worden voorzien in aluminium, met uitzondering van de dorpels van deuren aan de ingang van het gebouw en onder schuiframen. Deze worden voorzien van een arduinen of betonnen dorpel.

5.12 Omgevings- en tuinaanleg

De aanleg van de private tuinen wordt voorzien van ingezaaid gazon en een draadnet-afsluiting.

Het onderhoud is ten laste van de koper.

6 Algemene bepalingen

6.1 Materialen, normen en uitvoeringsmarge

De bouwheer ziet erop toe dat marketingdocumenten zoals commerciële plannen, visuals of 3D-animaties representatief zijn en de mogelijkheden binnen het project weerspiegelen, maar biedt geen enkele garantie wat betreft mogelijke verschillen die tussen deze documenten en het verwezenlijkte gebouw kunnen optreden. In geen geval kunnen dergelijke verschillen aanleiding geven tot een of andere (schade)vergoeding.

Het meubilair en de wandkasten die op deze documenten getekend zijn, tonen slechts mogelijkheden om de ruimtes in te richten. Ze worden louter ter informatie gegeven en zijn niet in deze aanneming inbegrepen.

De visualisatie van de keuken op de verkoopplannen kan verschillen t.o.v. de keuken die voorzien is in het budget en is in die zin bedoeld om u een idee te geven van een mogelijke inrichting. De leverancier van de keuken ligt vast en is gekozen door de verkoper specifiek in functie van dit project. Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen in de badkamers indicatief ingetekend.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan dit lastenboek of aan de plannen aan te brengen en/of de voorziene materialen te vervangen door andere materialen van een gelijkwaardige of hogere kwaliteit of functionaliteit om de technieken en/of het comfort te verbeteren of indien dit om technische, logistieke, juridische, esthetische of economische redenen gerechtvaardigd is. In geen geval kunnen deze wijzigingen aanleiding geven tot een of andere (schade)vergoeding.

De normen die voor de verwezenlijking van het gebouw van toepassing zijn, zijn degenen die van kracht waren wanneer de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd werd.

6.2 10-jarige aansprakelijkheid

De 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer op basis van artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zal ingaan vanaf de voorlopige oplevering.

Aangezien het om nieuwbouw gaat, kan er zich een algemene of gedeeltelijke lichte zakking of uitzetting voordoen die lichte barsten kan veroorzaken. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de aannemer kan hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Bijgevolg kunnen deze barsten niet als verborgen gebreken worden beschouwd en geven ze geenszins aanleiding tot een of andere schadevergoeding.

6.3 Toleranties

6.3.1 Vloeren

De uitwerking van de dekvloeren zijn conform Buildwise.

6.3.2 Bepalesteringen

De toelaatbare afwijkingen en de afwerkingsgraad zijn gedefinieerd door TVN 199 van Buildwise, voor een normaal afwerkingspeil. Het volgende wordt daarin omschreven als toegestaan :

Betreffende onregelmatigheden :

- 4 onregelmatigheden per oppervlak van 4 m². Deze kunnen bestaan uit :
 - o lokale onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm²,
 - o spaanstrepen
 - o aanwezigheid van zandkorrels.
- golven : 2 golven per 2 meter lengte zijn toegestaan.

Deze onregelmatigheden worden gecontroleerd vanop 2 m afstand, loodrecht op het te controleren oppervlak, bij daglicht en met het blote oog. Deze controle mag nooit worden uitgevoerd onder scherend licht of tegenlicht.

Betreffende vlakheid:

- maximum 5 mm om de 2 m op de regel van 2 m verticaliteit of rechtheid: maximum 8 mm per 2,5 m hoogte

Betreffende de uitvoering van hoeken:

- de toelaatbare hoekafwijkingen op rechte hoeken zijn:
 - o 3 mm over een afstand van < 25 cm;
 - o 5 mm over een afstand van < 50 cm.

6.4 Energieprestatie

Het gebouw wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende EPB-regelgeving, namelijk de regelgeving die van kracht is voor nieuwbouweenheden waarvan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend werd vanaf 1 januari 2022. Het ontwerp en de uitvoering van het gebouw worden uitgevoerd onder het toezicht van een erkend EPB-adviseur.

6.5 Akoestische prestatie

Het beoogde akoestisch comfortniveau is dat van klasse C uit de norm NBN S01-400-1 (nieuw sinds 2022). Wat overeenkomt met normaal akoestisch comfort uit de vorige versie van de norm « Akoestische criteria voor woongebouwen ».

In volgende gevallen wijkt men af van de akoestische norm NBN S01 400-01:

- Aangezien de inkomdeuren van alle appartementen, (uitgenomen de appartementen met busnummers 1 en 3 op de gelijkvloerse verdieping), rechtstreeks op de leefruimte uitgeven, is het mogelijk dat de reductie van 54 dB tussen de gemeenschappelijke gang en de leefruimte, zoals in de norm voorzien, niet wordt gehaald.
-