



Woonproject van 5 appartementen en 5 woningen

Realisatie :



Woonbeleving “Driewilgen” is gelegen in het dorpje Engelmanshoven, nabij Sint-truiden. Het nieuwbouwproject bestaat uit 5 appartementen en 5 woningen gelegen rond een gemeenschappelijke tuin.

**Ligging**

Driewilgenstraat 34 en Boterdelstraat zn.  
3800 Sint-truiden (Engelmanshoven)

**Grondeigenaar**

Graeth bv  
Veeweidestraat 56  
3960 Bree  
Ond. 0628.833.182

**Bouwheer**

Jeva Construct bv  
Veeweidestraat 56  
3960 Bree  
Ond. 0726.728.255

**Architect**

Grosemans – Heylen  
Capucienessenstraat 12  
3800 Sint-truiden

**Studiebureau**

Stuma bv  
Suskesstraat 19  
3870 Heers

## Grondwerken

De grondwerken zijn aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van het studie bureau. De werken omvatten grondwerken, nodig voor het uitgraven van de funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht.

## Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw (funderingen, vloerplaten, kolommen, dragende elementen...) wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het studie bureau en stabiliteitsstudie. De aanduidingen op de architecturale plannen zijn indicatief. Alle diktes en hoogtes worden voorzien in functie van de stabiliteitsstudie.

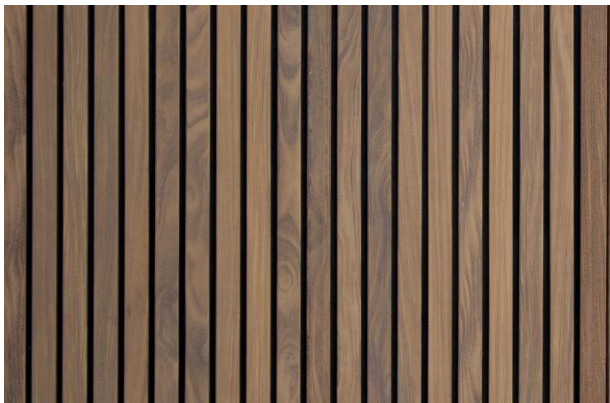
## Riolering

De riolering is uitgevoerd in PVC volgens het ontwerp van de architect en voldoet aan de geldende voorschriften.

## Buitenmuren

- **Woning 1 – 2 – 3**

De buitenmuren worden opgetrokken in roodbruine en grijswitte gevelsteen en delen in gevelbekleding hout(look). *(foto's ter illustratie)*



- **Woning 4**

De buitenmuren worden opgetrokken in grijswitte gevelsteen en delen in gevelbekleding hout(look).  
*(foto's ter illustratie)*



- **Woning 5**

De buitenmuren aan de Driewilgenstraat worden behouden in de bestaande authentieke roodbruine gevelsteen. De overige buitenmuren worden opgetrokken in roodbruine gevelsteen. *(foto's ter illustratie)*



### **Thermische isolatie**

Het project wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normering, nl. volgens de EPB-regelgeving geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning.

### **Akoestische isolatie**

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met onderliggende isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. De gemene scheidingsmuren tussen de wooneenheden worden dubbelwandig uitgevoerd.

### **Binnenmuren**

De dragende en niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouw, cellenbeton en betonblokken, conform het advies van de architect en het studiebureau. De gemene scheidingsmuren tussen de wooneenheden worden dubbelwandig uitgevoerd.

## **Rook- , verluchtungs- en afvoerkanalen**

Voor de verwarmingsinstallatie, verluchting, waterafvoer en technieken worden de nodige schouwen en kanalen voorzien in het gebouw. De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink voor de zichtbare delen en in PVC of PE voor de ingewerkte delen. Droogkasten dienen van het condenserende type te zijn.

## **Beploistering**

Alle binnenmuren en plafonds worden bepleisterd. Verlaagde plafonds (indien van toepassing) worden opgebouwd uit gipskarton en glad bepleisterd met een dunpleister. De muren en plafonds zijn klaar voor de schilder, maar niet schilder klaar. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regel der kunst. Door het uitzettingsgedrag van de materialen is het mogelijk dat er scheurtjes kunnen ontstaan. Deze hebben geen invloed op de stabiliteit van het gebouw en moeten als zodanig aanvaard worden door de klant. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige vergoeding.

## **Buitenschrijnwerk**

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium voor de woningen 1 – 2 – 3 – 4 en uit hout voor de woning 5, met thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing.

De kleur is zwart (RAL 9005 of gelijkaardig) voor zowel ramen als deuren van de woningen, uitgezonderd de voorgevel van woning 5 waarbij de kleur lichter kan zijn. De ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend volgens de plannen en indien nodig voorzien van een balustrade. Vliegenramen en zonnescreefs zijn niet voorzien.

## **Terrassen**

De vloeren van de grondgebonden terrassen worden uitgevoerd in een vastliggende buitentegel, te kiezen door de klant bij de leverancier uit het voorgestelde assortiment, in een formaat van minimaal 40/40cm. De vloeren van de overige terrassen worden uitgevoerd in een buitentegel op tegel dragers voorzien van open voeg, te kiezen door de klant bij de leverancier uit het voorgestelde assortiment, in een formaat van minimaal 40/40cm. Het plafond van alle overdekte terrassen en oversteken zal worden uitgevoerd in gyproc.

## **Dak**

De platte daken worden uitgevoerd vertrekkend vanop de welfsels met eerst een uitvullingschape in helling, isolatie zoals voorgeschreven in het EPB verslag en een EPDM-waterdichting of roofing. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel. Alle dakdoorvoeren, dakgoten en dakranden worden uitgevoerd in aluminium en worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de gevelsteen.

De hellende daken worden uitgevoerd met donkerkleurige leien of dakpannen en voorzien van de voorgeschreven isolatie volgens het EPB verslag. De hanggoten en regenwaterafvoeren worden hier voorzien in zink op de gevel.

## **Balustrades terrassen (niet grondgebonden)**

De balustrades worden uitgevoerd in glas met zwart aluminium.

## Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van keramische vloertegel met een formaat tussen de 30/30cm en 60/60 cm die gelijmd wordt op de chape, te kiezen door de klant bij de leverancier en dit voor een waarde van **€25,00/m<sup>2</sup> (incl. btw)**. Bijhorende plinten worden voorzien in alle ruimtes met uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto woonoppervlakte (excl. terras) van de eenheid + 10% snijverlies tem tegels 60/60cm. Als de klant een duurder type tegel kiest geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten.

Indien de klant kiest voor parket dient men rekening te houden met een langere droogtijd van de chape om een correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Bij de plaatsing van een parket dient men tevens rekening te houden met een chape die lager ligt dan bij gewone vloeren alsook een ander type vloerverwarming dat nodig kan zijn. Het is dan ook van groot belang om zo snel mogelijk door te geven indien er voor parket gekozen wordt.

Indien de klant kiest voor een parkettegel, natuursteen of tegels groter dan 60/60 cm kan dit aanleiding geven tot een prijsverrekening. Hetzelfde geldt voor afwijkende legpatronen (= niet recht).

## Wandtegels

In de badkamer worden gelijmde wandtegels voorzien met een formaat tussen 20/20cm en 30/40cm, te kiezen door de klant bij de leverancier en dit voor een waarde van **€ 25,00/m<sup>2</sup> (incl. btw)**. De wanden boven het bad waarmee het bad in aanraking komt worden afgewerkt met wandtegels gelijmd tegen de wand, lopende tot een hoogte van 40cm, te rekenen vanaf de rand van het bad. Het bad wordt langs de lange zijde, indien van toepassing ook de korte zijde, dicht gemaakt en recht naar beneden afgewerkt met wandtegels. Bij een douche worden de wanden die in aanmerking komen met de douche afgewerkt met wandtegels gelijmd tegen de wand. Alle andere wanden worden standaard niet betegeld. Als de klant een ander type tegel kiest kan dit aanleiding geven tot een verrekening. De basishoeveelheid voor wandtegels is gelijk aan de netto oppervlakte te betegelen delen + 10% snijverlies. Wandtegels in de keuken en toilet zijn niet voorzien.

## Dorpels

- **Woning 1 – 2 – 3 – 4**

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in aluminium plooierwerk voor de verdiepingen en in natuursteen voor het gelijkvloers. Aan de binnenzijde worden er venstertabletten voorzien in natuursteen indien van toepassing en naar keuze van de bouwheer.

- **Woning 5**

Er worden raamdorpels aan de buitenzijde voorzien in natuursteen. Aan de binnenzijde worden er venstertabletten voorzien in natuursteen indien van toepassing en naar keuze van de bouwheer.

## **Binnendeuren**

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren 'tubespaan' met omlijsting in MDF en deurbeslag met twee sleutels en kruk. De klant kan in de showroom van de leverancier andere types kiezen. Aantal binnendeuren is volgens het basisplan. Tussen de bureau- leefruimte is standaard geen deur voorzien.

## **Trap**

De trap tussen het gelijkvloers en de verdieping is voorzien in beton met een afwerking in natuursteen of keramische tegel, te kiezen door de klant bij de leverancier uit het voorgestelde assortiment.

## **Centrale verwarming**

Elke wooneenheid is voorzien van een hoogrendementsketel op gas met vloerverwarming. De installatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat.

## **Ventilatie**

De ruimten in de woning worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem type D, conform de EPB richtlijn.

## **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De klant ontvangt bij oplevering een officieel keuringsattest. Lichtpunten en stopcontacten worden door de bouwheer voorzien op onderstaande plaatsen, met afwerkingsplaatjes in wit. De keuze van bijkomende punten of andere materialen geeft aanleiding tot een verrekening.

### **Algemeen:**

- Een zekeringkast in de bergruimte of op een door de bouwheer aangegeven plaats.
- De toebehoren zijn wit, type Niko of gelijkwaardig
- 2 rookmelders

### **Inkomhal:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 deurbel

### **Toilet:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

### **Leefruimte:**

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 aansluiting voor TV (coax)
- 1 aansluiting internet (RJ45)
- 1 aansluiting kamerthermostaat

### **Bureauimte:**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

- 2 stopcontacten
- 1 aansluiting internet

#### Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt in de keukenafwerking
- 2 schakelaars
- 1 voeding voor kookplaat op aparte kring
- 1 voeding voor vaatwasser op aparte kring
- 1 voeding voor oven op aparte kring
- 2 voedingen nodig voor frigo en dampkap
- 3 stopcontacten

#### Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine op aparte kring (indien geen wasplaats):
- 1 stopcontact droogkast op aparte kring (indien geen wasplaats):
- 1 aansluiting voor ventilatie unit op aparte kring
- 1 aansluiting voor verwarmingsketel op aparte kring
- 1 stopcontact

#### Wasplaats (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine op aparte kring
- 1 stopcontact droogkast op aparte kring

#### Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

#### Slaapkamer tweepersoonsbed:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting internet (RJ45)
- 1 aansluiting voor TV (coax)

#### Slaapkamer eenpersoonsbed:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten
- 1 aansluiting internet

#### Nachthal :

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact



Terras (grondgebonden) :

- 2 lichtpunten
- 1 buiten stopcontact
- 1 schakelaar binnen

Voorgevel:

- 1 lichtpunt (inclusief armatuur die door de bouwheer wordt voorzien)
- 1 schakelaar binnen
- 1 buiten stopcontact

Tuinberging:

- 1 lichtpunt (inclusief armatuur die door de bouwheer wordt voorzien)
- 1 schakelaar

### Zonnepanelen

Op het dak worden er zonnepanelen voorzien voor het individueel gebruik van de wooneenheid. Het aantal panelen wordt bepaald door de EPB studie, norm E30 (E-peil).

### Sanitaire installatie

Een bedrag van **€4.100 (incl. btw)** is voorzien voor sanitaire toestellen (toilet, douche, meubilair, kranen...) en is zelf te kiezen door de klant bij de leverancier. De keuze voor duurdere toestellen geeft aanleiding tot een verrekening. Voor de douche kan een douchebak gekozen worden, een betegelde douchevloer is niet mogelijk. Eventuele extra plaatsingskosten van sanitaire toestellen zullen aangerekend worden.

Volgende wordt door de bouwheer voorzien:

Badkamer:

- Alle aansluitingen voor de sanitaire toestellen binnen het standaard voorziene budget

Keuken:

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud)

Gastentoilet:

- 1 aansluiting voor ophangtoilet
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud)

Toilet:

- 1 aansluiting voor ophangtoilet

Berging of wasplaats :

- 1 aansluiting voor wasmachine
- 1 aansluiting voor uitgietbak (koud en warm)

Terras achteraan:

- 1 buitenkraan

Elke woning beschikt over een regenwaterput met infiltratievoorziening en pompinstallatie voor recuperatie (toilet).

### **Keuken**

Er is een volledig uitgeruste keuken voorzien (inductie kookplaat, spoelbak met kraan, vaatwasser, heteluchtoven, koelkast, dampkap, afvallemmer en voldoende kastruimte). Deze wordt voorzien volgens het plan van de keukenleverancier, volledig in samenspraak met de koper, met een budget van **€9.000 (incl. btw)**. De keuze voor andere toestellen of materialen kan aanleiding geven tot een verrekening. De dampkap is volgens het systeem van recirculatie.

### **Nutsvoorzieningen**

Elke woning heeft zijn eigen individuele meter voor elektriciteit, water en aardgas. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de bouwheer, maar ten laste van de koper die bij ondertekening van het lastenboek hiervoor de volmacht geven aan de bouwheer. De aansluitkost hiervan bedraagt €3.500 (incl. btw). De keuring van de installaties is ten laste van de bouwheer. De eigen binnen aansluiting van telefoon en teledistributie dient persoonlijk door de koper aangevraagd te worden.

### **Voortuin woning**

De tuin wordt genivelleerd en voorzien van een groenaanplanting op de afscheiding. De inrit wordt voorzien in een waterdoorlatende verharding.

### **Achtertuintuin woning**

De tuin wordt genivelleerd. Op de perceelsgrenzen wordt een geplastificeerde draadafsluiting type Bekaert of gelijkaardig voorzien, samen met een toegangspoortje naar de parktuin. In functie van de aangrenzende tuinen is de draadafsluiting al dan niet gemeenschappelijk.

### **Schilderwerken**

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien.

### **Gordijnkasten**

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

## **AFWERKING GEMENE DELEN**

### **Buitenverlichting**

De bouwheer voorziet voldoende buitenverlichting in de gemeenschappelijke delen, inclusief armaturen. Deze zullen gestuurd worden door een bewegingssensor en/of timer.

### **Buitenaanleg parktuin**

De buitenaanleg, beplanting en verhardingen gebeurt volgens advies van de architect en naar keuze van de bouwheer.

### **Parking achteraan**

De parking zal voorzien worden in dolomiet of gelijkaardig hieraan.

## BIJKOMENDE BEPALINGEN

In de berging van elke wooneenheid worden de technieken en installaties voorzien (o.a. verwarmingsinstallatie, ventilatie unit, zekeringkast, aansluiting vloerverwarming ...). Houd er rekening mee dat de beschikbare ruimte hierdoor kan verkleinen.

Privatieve inrichtingswerken (schildervlak maken van de muren en plafonds, schilderen/behangen, meubels, inbouwkasten, verlichtingsarmaturen,...) zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs.

De beelden die gebruikt worden als marketing voor dit project houden geen beloftes in.

De verkoper behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet minder is dan het voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet daalt.

De sleutels van de wooneenheid worden overhandigd bij de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele aankoopprijs en meerwerk.

Voor de werken die de kopers zelf uitvoeren of door een derde laten uitvoeren, zullen zij 70% van het voorziene budget, omschreven in het verkooplastenboek, voor deze werken kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betalingsschijf. Werken die de kopers zelf uitvoeren of door een derde laten uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De verkopers dragen geen verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie van de door de kopers aangestelde leveranciers en onderaannemers.

De in het lastenboek opgenomen budgetten zijn altijd inclusief 21% BTW, de basiswaarde exclusief BTW is hetzelfde voor alle partijen.

Lastenboek bestaande uit 11 pagina's.

*Gelezen en goedgekeurd,*

De koper(s)

.....  
[naam]

.....  
[naam]

\_\_\_\_\_  
[handtekening]

\_\_\_\_\_  
[handtekening]