Lastenboek Demerstraat 10

Gelijkvloers appartement A

3200 Aarschot | Versie voor kandidaat-kopers | 9 november 2026

Dit document beschrijft de indeling, voorziene afwerking en uitrusting van het gelijkvloerse appartement. U ziet welke keuzes al door de bouwheer zijn meegedeeld en welke onderdelen nog definitief moeten worden vastgelegd. Het betreft een renovatieproject.

1 Zo leest u dit lastenboek

Voorzien betekent dat de bouwheer deze keuze heeft bevestigd. Volgens plan verwijst naar de beschikbare architectuurtekeningen. Offertevoorstel beschrijft een aangeboden uitvoering die nog niet als definitieve keuze is bevestigd. Te bevestigen geeft aan welke gegevens of afspraken nog ontbreken.

Deze kopersversie is een samenvatting van het technische lastenboek, versie 1.1 van 9 november 2026. Ze legt geen nieuwe garanties, opleverdatum of verkoopvoorwaarden vast. De definitieve omvang van de verkoop en de overeengekomen uitvoering moeten in de verkoopstukken worden bevestigd. De aangeleverde offertes bewijzen op zichzelf geen bestelling of uitvoering. [B1]

2 Indeling van het appartement

Appartement A omvat een slaapkamer aan de straatzijde, een leefruimte achteraan met open keuken, een afzonderlijke berging, een badkamer met douche en wastafel, een apart toilet met handwaspunt en een interne doorgang. De toegang naar het appartement verloopt via de gemeenschappelijke inkom. [P1–P2]

Het grondplan vermeldt een woonoppervlakte 60 m². De doorsnede vermeldt een vrije hoogte van ongeveer 2,50 m. De definitieve afmetingen en indeling zijn te toetsen aan de geldende plannen en de uitgevoerde toestand. [P1–P2]

3 Bevestigde keuzes in het kort

- PVC clicklaminaat in eikkleur als voorziene vloerafwerking. De vloerafwerking in natte ruimtes moet afzonderlijk worden bevestigd.
- Badkamermeubels en kranen van Sanibell (ECK). Modellen en afwerking zijn nog te bepalen.
- Eén airco binnenunit en één buitenunit voor het gelijkvloers, met een elektrische radiator in de slaapkamer en een elektrische radiator in de badkamer.
- Buitenverlichting en praktisch geplaatste lichtpunten en stopcontacten.
- Een groendak op het platte dak met zes zonnepanelen en een Huawei omvormer. De eigendom, aansluiting en verdeling zijn nog te bevestigen. [K1–K3]

4 Vloeren en binnenafwerking

Vloerafwerking

Voorzien is pvc-clicklaminaat in eikkleur. De exacte eiktint, het merk, de collectie, het plankformaat, de legrichting en de bijpassende plinten worden nog gekozen. [K2]

Voor de badkamer en het toilet moet de definitieve vloerafwerking nog worden bevestigd, rekening houdend met de geschiktheid van het gekozen product. De douchevloer of douchebak en de waterdichte aansluitingen vormen een afzonderlijke keuze. Een gewone clickvloer in de douche wordt niet als inbegrepen aangenomen.

Wanden plafonds en deuren

De globale renovatieofferte bevat pleisterwerk, afwerking met gipsplaten, schilderwerk en schilderdeuren. Kleuren, glansgraad, wandafwerkingen, plafondafwerking, deurmodellen en beslag moeten worden bevestigd. [Q3]

De toegang van het appartement en de gemeenschappelijke buitendeur zijn afzonderlijke onderdelen. Hun uitvoering en veiligheidsvoorzieningen moeten apart worden vastgelegd.

5 Keuken

Voor het gelijkvloers is een afzonderlijk keukenvoorstel van Grando Leuven beschikbaar. Het onderstaande beschrijft dat offertevoorstel. Een goedgekeurd keukenplan en een definitieve toestellenlijst zijn nog te bevestigen. [Q1]

Meubilair en werkblad

Het voorstel omvat een greeploze HÄCKER CONCEPT keuken met kristalwitte matte fronten, witte kasten en een wit mat greepprofiel. Er zijn hoge en lage kasten, bovenkasten, laden en open legplanken opgenomen. De uiteindelijke opstelling, kastruimte en afmetingen volgen uit het nog te bevestigen keukenplan.

Het aangeboden werkblad is een kunststof werkblad van 25 mm met witte Carrara marmertekening. De achterwand en legplanken worden in de offerte in ultramat wit omschreven. Kleuren en materialen moeten op basis van stalen worden bevestigd.

Toestellen en keukensanitair

Het offertevoorstel bevat een inbouwkoelkast, oven, inductiekookplaat en vaatwasser van Electrolux, plus een dampkap van Elica. Voor de spoelbak en uittrekbare keukenkraan is Lorreine opgenomen. De definitieve modellen en de leveringsomvang zijn nog te bevestigen. [Q1]

De combinatie van de aangeboden onderbouwspoelbak en het kunststof werkblad vraagt nog een bevestiging door de keukenleverancier.

6 Badkamer en afzonderlijk toilet

Badkamer

De badkamer wordt ingericht met een douche en wastafel. Voorzien zijn badkamermeubels en kranen van Sanibell (ECK), overeenkomstig de meegedeelde keuze. Er zijn nog geen specifieke modellen, maten, kleuren of materiaalafwerkingen bevestigd. [P1; K3]

De definitieve keuze omvat het wastafelmeubel, de wastafel en kraan, de douchekraan en de douche-uitrusting. Een spiegel of spiegelkast, meubelverlichting, accessoires en eventuele extra opbergruimte moeten afzonderlijk worden bevestigd.

De douchebak of douchevloer, afvoer, douchewand en eventuele wandbetegeling zijn nog te kiezen. Ook de omvang van de waterdichting en de aansluiting op de gekozen badkamerafwerking moeten expliciet worden bevestigd. Een bad is niet als gekozen voorziening opgenomen.

Voorzien is één elektrische radiator in de badkamer. Het model, de kleur, het vermogen en de plaats worden nog bepaald. [K1]

Afzonderlijk toilet

Het grondplan toont een apart toilet met handwaspunt. Het toiletmodel, de spoelbediening, het handwasmeubel en de accessoires zijn nog te bevestigen. De precieze toepassing van Sanibell (ECK) bij het handwaspunt wordt samen met de sanitaire selectie vastgelegd. [P1; K3]

7 Verwarming en airco

Voor het gelijkvloers is de bevestigde keuze één airco binnenunit met één buitenunit. Daarnaast is één elektrische radiator in de slaapkamer voorzien. Samen met de radiator in de badkamer zijn er dus twee elektrische radiatoren voorzien. [K1]

De aircofunctie, het merk, het model, het vermogen, de bediening en de positie van de binnenunit blijven te bevestigen. Ook de plaats van de buitenunit wordt nog vastgelegd, rekening houdend met geluid, onderhoud en de dakindeling.

Vloerverwarming, bijkomende binnenunits of een afzonderlijke centrale verwarmingsinstallatie zijn niet als bevestigde keuzes opgenomen.

8 Warm water en ventilatie

Warm water

De installatieofferte vermeldt een Ariston Nuos Plus warmtepompboiler van 200 liter. Dit is een offertevoorstel. [Q5]

Het uiteindelijke toestel, de capaciteit, de opstelplaats en de individuele of gemeenschappelijke werking moeten nog worden bevestigd. De aanduiding van een gasketel op het oudere grondplan geldt niet als een actuele toestelkeuze. [P1; Q5]

Ventilatie

De offerte stelt een C+ ventilatiesysteem voor. Daarbij wordt lucht mechanisch afgevoerd uit daarvoor bestemde ruimtes en wordt verse lucht toegevoerd via daarvoor voorziene openingen. In de raamofferte zijn ventilatieroosters opgenomen. [Q2; Q5]

Het definitieve ventilatiesysteem, de aanwezige roosters, de bediening en de individuele of gedeelde opstelling moeten nog worden bevestigd. De keukenafzuiging en ventilatie van de woning moeten op elkaar worden afgestemd.

9 Elektriciteit en aansluitingen

Voorzien zijn praktisch geplaatste lichtpunten, voldoende stopcontacten en buitenverlichting. De exacte aantallen en posities worden nog vastgelegd in een definitief elektriciteitsplan, afgestemd op de inrichting van de leefruimte, slaapkamer, keuken, badkamer en berging. [K1]

Het eerdere elektriciteitsvoorstel is een voorontwerp. De daarin genoemde aantallen gelden nog niet als een goedgekeurde verkoopspecificatie. Ook de uitvoering van schakelaars en stopcontacten, de lichtarmaturen en de gewenste bedieningen zijn te bevestigen. [E1]

De aansluitingen voor keukenapparatuur, airco, elektrische radiatoren en het gekozen warmwatertoestel moeten samen worden afgestemd. Voor de berging is een wasmachineaansluiting opgenomen in het installatievoorstel. Een wasmachine of droogkast als geleverd toestel is niet bevestigd. [Q5]

Internet, tv, videofoon of parlofoon, domotica en eventuele laadvoorzieningen zijn nog niet als concrete uitrusting vastgelegd. De meteropstelling en de scheiding tussen privéverbruik en gemeenschappelijke verbruikers moeten worden bevestigd.

Energiegegevens

De beschikbare stukken onderbouwen geen definitief EPC label, energieverbruik of gegarandeerde besparing. De toepasselijke energieprestatiegegevens en keuringsdocumenten moeten afzonderlijk worden voorgelegd. De keuze voor zonnepanelen, een warmtepompboiler of airco bewijst op zichzelf geen bepaalde energieklasse.

10 Ramen gevels en plat dak

Buitenschrijnwerk

De architectuurplannen voorzien grijs aluminium schrijnwerk. De offerte van All Systems bevat voor het gelijkvloers aluminium elementen van Aliplast in kleur RAL 7021 aan binnen- en buitenzijde, waaronder een raam en een schuifraam. De precieze koppeling van deze elementen aan de gevelopeningen moet nog worden bevestigd. [P3–P4; Q2]

Glasuitvoering, raamverdeling, ventilatieroosters, beslag, dorpels en definitieve maatvoering worden vastgelegd in de goedgekeurde raamstaat.

Gevels en isolatie

De plannen vermelden grijze plaatbekleding aan de voorzijde, rode baksteen aan de achtergevel en leien langs de achterbouw. De precieze omvang van de gevelwerken en de definitieve materiaaluitvoering zijn nog te bevestigen. [P1; P3–P4]

De vloer-, gevel- en dakisolatie worden verder bepaald in het technische dossier.

Groendak

Voorzien is een groendak op het platte dak. Het groendaktype, de exacte dakzone en het onderhoud moeten nog worden vastgelegd. De definitieve dakopbouw en de geschiktheid voor het groendak met zonnepanelen vragen verdere bevestiging. [K2; B1]

Een groendak houdt niet automatisch in dat het dak als terras toegankelijk is. Er is geen gebruiksrecht als dakterras bevestigd.

11 Zonnepanelen

Voorzien zijn zes zonnepanelen met een Huawei omvormer op het platte dak. Het paneeltype, het totale vermogen en het model van de omvormer zijn nog te bepalen. Er is geen batterij als bevestigde keuze opgenomen. [K2]

De installatie is een gebouwgebonden voorziening. De beschikbare keuze geeft nog niet aan of de zes panelen volledig bij appartement A horen, over de appartementen worden verdeeld of op een gemeenschappelijke aansluiting worden aangesloten.

Vóór definitieve vastlegging moeten de eigendom, de elektrische aansluiting, de verdeling van de productie en de afspraken over onderhoud en toegang duidelijk worden omschreven. Aan dit appartement wordt in deze versie geen vast aantal panelen, opbrengst of besparing toegerekend.

12 Gemeenschappelijke delen en buitenruimte

Toegang en gemeenschappelijke voorzieningen

Het plan toont een gemeenschappelijke inkom en trapzone, een fietsenopstelzone aan de straatzijde en een plaats voor vuilbakken bij de inkom of trap. De afwerking, de private of gemeenschappelijke bestemming en de precieze gebruiksrechten moeten in de verkoopstukken worden verduidelijkt. [P1]

Op de plannen staan brandveiligheidsvoorzieningen aangeduid, waaronder een brandwerende appartementstoegang en voorzieningen in de gemeenschappelijke zone. De definitieve uitvoering en controle daarvan zijn nog te bevestigen.

De op het plan aangeduide garage en woning nummer 11 worden niet als onderdeel van de verkoop van appartement A voorgesteld. Ook de duplex en de overige verdiepingen vallen buiten deze beschrijving.

Buitenaanleg

De offerte van Steven Massa bevat een terras in waterpasserende klinkers, houten schermen met zwarte aluminium palen en een afwerking met schors. Het aangeboden terras wordt omschreven als 12 m². Er is geen definitieve toewijzing aan appartement A of bevestigd buitenaanlegplan beschikbaar. Dit is dus een offertevoorstel, geen bevestigde private terrasoppervlakte. [Q4]

Ligging, afmetingen, materiaalkeuze, tuinafbakening en eventuele exclusieve gebruiksrechten moeten afzonderlijk worden vastgelegd. De buitenverlichting is wel als keuze meegedeeld; het armatuur en de plaats blijven te bepalen. [K1]

Regenwater en afvoer

De offertes bevatten voorstellen voor een regenwaterput, septische put, infiltratievoorziening en pompen. De aansluiting op appartement A, de beschikbare regenwaterverbruikers en het onderhoud zijn nog te bevestigen. De stukken spreken zowel over bestaande als nieuwe voorzieningen. Er wordt daarom geen definitieve installatie of werking verondersteld. [Q4–Q5]

13 Nog vast te leggen voor de definitieve versie

De belangrijkste open punten voor kandidaat-kopers zijn:

- De definitieve oppervlakte, geldende indeling en afbakening van privéruimte, gemeenschappelijke delen en buitenrechten.
- De materiaalstalen, kleuren en modellen voor vloeren, keuken, sanitair, binnendeuren en schilderwerk.
- De badkamerafwerking, douche-uitvoering en waterdichting, inclusief de keuze voor de vloer in natte ruimtes.
- De uitvoering van airco en radiatoren, warm water, ventilatie, ramen en het elektriciteitsplan.
- De eigendom en verdeling van de zonnepanelen, de buitenaanleg en de afspraken voor onderhoud van gedeelde voorzieningen.

14 Documenten bij de definitieve afspraken

Voor de definitieve verkoop- en opleveringsafspraken zijn het vastgelegde afwerkingspakket, de goedgekeurde plannen en de verdeling van private en gemeenschappelijke voorzieningen relevant. Ook de beschikbare keuringen, energieprestatiegegevens, handleidingen en onderhoudsinstructies moeten worden samengebracht.

Een opleverdatum, contractuele waarborgtermijn, wijzigingsregeling of recht op een bepaald merkvervangend product wordt met deze samenvatting niet toegevoegd. Offertevoorwaarden worden niet automatisch overgenomen als verkoopvoorwaarden.

15 Brondocumenten

Deze versie steunt op onderstaande projectstukken en keuzes. De verwijzingen in de tekst maken zichtbaar waarop een beschrijving berust. Ze bevestigen niet dat een offerte is aanvaard of dat de werken al zijn uitgevoerd.

[B1] Lastenboek Demerstraat 10 Gelijkvloers appartement A, technische versie 1.1 van 9 november 2026, 23 pagina's. Dit is het uitgebreide brondocument met uitvoeringsaandachtspunten en de volledige vergelijking van de aangeleverde stukken.

[P1–P4] AML Architectuur, Mark Lambeir. Bouwaanvraagplannen nieuwe toestand: gelijkvloers, doorsnede AB en voorgevel van 9 december 2025, achtergevel van 6 januari 2026. De geldende vergunde revisie is nog te bevestigen.

[K1–K3] Keuzes van de bouwheer: 2 november 2026 voor één airco binnenunit en één buitenunit, twee elektrische radiatoren, buitenverlichting en elektrische punten; 9 november 2026 voor PVC clicklaminaat in eikkleur, groendak, zes zonnepanelen met Huawei omvormer en Sanibell (ECK) badkamermeubels en kranen.

[E1] Demerstraat 10 Elektriciteitsvoorstel voor beide appartementen, versie 1 van 2 november 2026, met name pagina's 1, 2 en 5. Status: voorontwerp.

[Q1] Grando Leuven, Project Aarschot Demerstraat, Keuken/Gelijkvloers, referentie 1152/1/1 van 28 oktober 2026. Met name pagina's 2–6 over keukenmeubilair, afwerking, toestellen en plaatsing.

[Q2] All Systems, Nimo Projects Aarschot, referentie 20260525 van 24 augustus 2026. Met name pagina's 2–4 over de gelijkvloerse elementen R0.01 tot en met R0.03 en pagina 9 over plaatsing en afbakening.

[Q3] Nimo Projects, offerte 2026-004 van 19 april 2026. Globale renovatieofferte voor Demerstraat 10, geen afzonderlijke omschrijving per appartement.

[Q4] Steven Massa, Offerte Massa Demerstraat Aarschot.xlsx van 30 september 2026, werkblad Blad1. Voorstel voor buitenaanleg en ondergrondse voorzieningen, zonder bevestigde toewijzing aan appartement A.

[Q5] AG Techniek BVBA / Amine Gargouch, offerte 2026/196 van 25 oktober 2026, Offerte Amine.pdf. Technieken voor gelijkvloers en eerste verdieping. Geadresseerd aan BV Sk Floors zonder expliciet werfadres; de projectkoppeling en verdeling van gezamenlijke posten zijn nog te bevestigen.

De vermelde geldigheidstermijnen van Q1 tot en met Q4 zijn verstreken op de datum van dit document. Voor de definitieve versie moeten de actuele uitvoering, beschikbaarheid en bestelstatus worden bevestigd. Q5 vermeldt geen afzonderlijke geldigheidsduur.