

Residentie Hof Van Ertbrugge

Lastenboek

Schotensesteenweg 409/411, 2100



Bouwwerken Peeters - Gallifortlei 136, 2100 Deurne
Tel: 03 324 90 18 - Info@bouwwerken-peeters.be

1. PROJECTGEGEVENS

- 1.1. Voorstelling
 - 1.1.1. Ligging
 - 1.1.2. Concept
 - 1.1.3. Algemeen

2. KENMERKEN RUWBOUW

- 2.1. Grondwerken, fundering, ondergrondse structuren
- 2.2. Riolering
- 2.3. Buitenmuren
- 2.4. Binnenmuren
- 2.5. Vochtisolatie
- 2.6. Thermische isolatie
- 2.7. Akoestische isolatie
- 2.8. Gewapend beton
- 2.9. Staalconstructies
- 2.10. Veiligheid
- 2.11. Rook - en verluchtingskanalen
- 2.12. Dakafwerking
 - 2.12.1. Platte daken
 - 2.12.2. Dakranden
- 2.13. Regenwaterafvoeren
- 2.14. Buitenschrijnwerk en beglazing
- 2.15. Dorpels
- 2.16. Brievenbussen/Belbord

3. AFWERKING APPARTEMENTEN

- 3.1. Wanden
- 3.2. Plafonds
- 3.3. Schilderwerken
- 3.4. Chapewerken
- 3.5. Wandtegels
- 3.6. Raamtabletten en vloerovergangen
- 3.7. Vloerafwerking
- 3.8. Binnendeuren
- 3.9. Toegangsdeur appartementen
- 3.10. Keuken
- 3.11. Terras
- 3.12. Tuin

4. AFWERKING TRAPHAL

- 4.1. Pleisterwerken
- 4.2. Vloeren

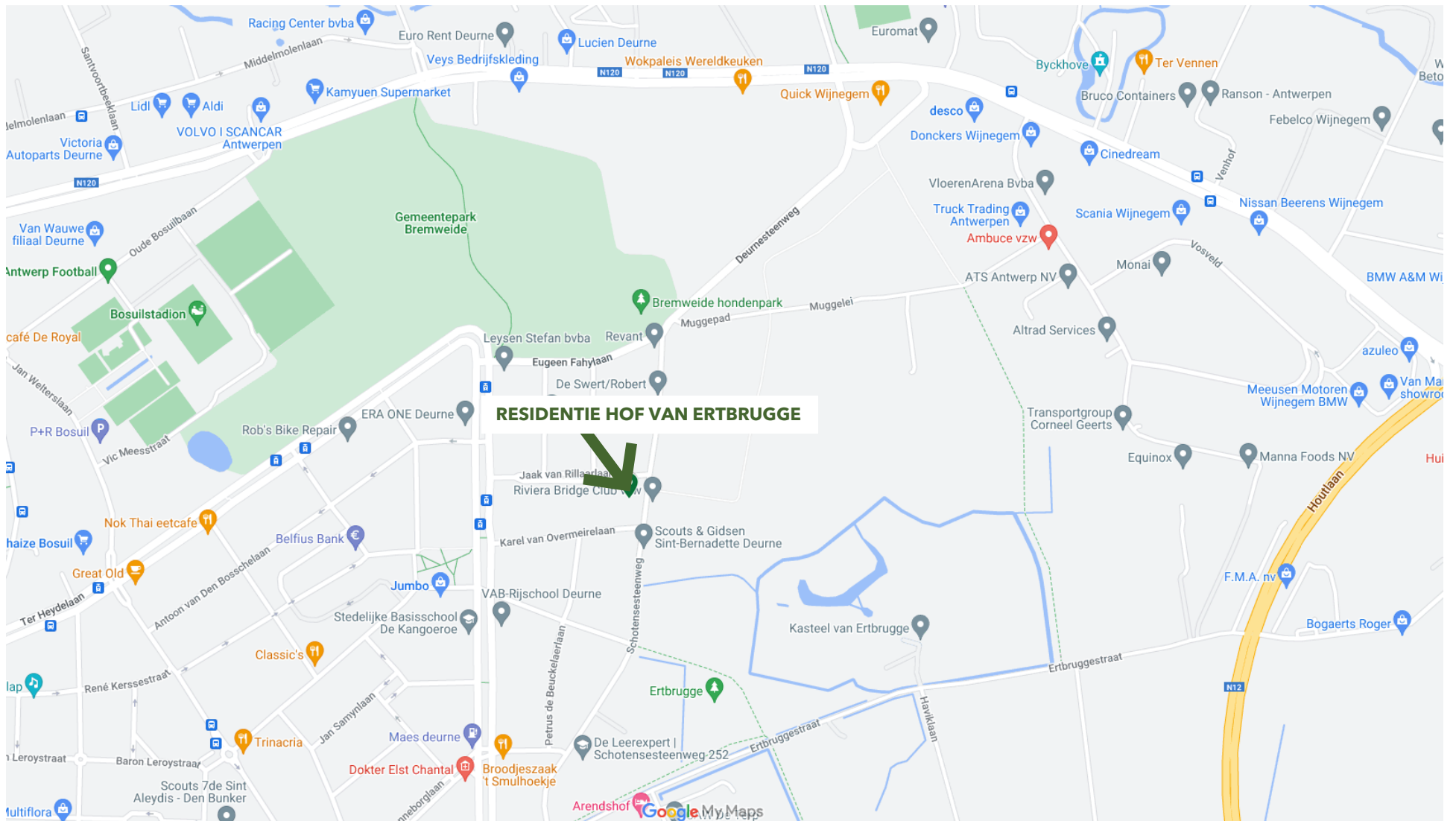
5. KELDERZONE




6. TECHNIEKEN




- 6.1. Appartementen
 - 6.1.1. Sanitaire installatie
 - 6.1.2. Keuken, berging, badkamer en toilet
 - 6.1.3. Ventilatie
 - 6.1.4. Elektrische Installatie en verlichting
 - 6.1.5. Verwarmingsinstallatie
- 6.2. Gemeenschappelijke delen
 - 6.2.1. Elektrische Installatie en verlichting
 - 6.2.2. Brandbeveiliging en brandbestrijding
 - 6.2.3. Nutsvoorziening
 - 6.2.4. Lift




7. ALGEMENE BEPALING

- 7.1. Verkoop
- 7.2. Erelonen
- 7.3. Keuze Afwerking
- 7.4. BTW
- 7.5. Betalingswijze
- 7.6. Waarborgen
- 7.7. Ingebruikname
- 7.8. Wijzigingen
- 7.9. Toegang



-  Eetgelegenheid
-  (cocktail)bar
-  Drankgelegenheid

-  Winkel
-  Shopping
-  Openbaar vervoer

-  Concertzaal
-  Evenementen
-  Bos/park

1. PROJECTGEGEVENS

1.1 VOORSTELLING PROJECT

1.1.1 LIGGING

Het bouwterrein ligt aan de Schotensesteenweg te Deurne, op wandelafstand van het park Erbrugge. Het is een groene zone van zo'n 40 hectare waar er verschillende wandelroutes uitgestippeld zijn, wat hier altijd een boeiende beleving is door de verschillende landschappen zoals weilanden, fauna-akkers, dreven, bos en boomgaarden. Typerend voor dit gebied zijn de statige dreven. De 600 meter lange lindendreef, de Boze Dreef, is uitzonderlijk waardevol. Het is een van de groene vingers van Antwerpen en vormt, middenin de drukke rand van Antwerpen een rustpunt voor mens en dier. In dit park vind u ook het Erbrugge kasteel (Wijnegem) dat vermoedelijk teruggaat tot de middeleeuwse hoeve 'Ter Eerbrugge', waarbij in de loop van de 16^{de} eeuw een 'hof van plaisantie' werd opgericht. Het huidige classicistische kasteel dateert uit ca. 1800. Tussen het kasteel en de laat 18^{de} -eeuwse hoeve bouwde men rond 1850 een bijzonder merkwaardig koetshuis in neoclassicist stijl.

1.1.2 CONCEPT

Het project wordt opgebouwd in 1 fase met een ondergrondse kelderzone. Het gebouw zal opgetrokken worden volgens de uitvoeringsplannen en onder toezicht van bouwheer en architect.

In dit project worden 11 appartementen gerealiseerd, allen met een tuin en/of privé-terras. De appartementen zelf zijn een mix van één, twee en drie slaapkamer appartementen.

In de ondergrondse garage wordt per appartement een parkeerplaats aangeboden en de nodige fietsenstalling.

1.1.3 ALGEMEEN

- De appartementen worden verkocht volgens de plannen en tekeningen van de architect evenwel zonder meubels en ingemaakte kasten, conform de korte technische beschrijving die volgt en welke de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- Noodzakelijke aanpassingen zijn evenwel steeds mogelijk om technische, architectonische en/of constructieve redenen.
- De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften.
- Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken: de verkoopprijzen zijn afhankelijk van prijsstijgingen en indexaties.
- Uitvoeringstermijn: De werken zullen uitgevoerd worden binnen de termijn voorzien in de verkoopovereenkomst. De termijn is uitgedrukt in effectief werkbare dagen.

2. KENMERKEN RUWBOUW

2.1 GRONDWERKEN, FUNDERING EN ONDERGRONDSE STRUCTUREN

De funderingen worden uitgevoerd op basis van de grondsondering en de stabiliteitsstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Het gebouw wordt volledig onderkelderd samen met een deel van de achtertuin. Toegang voor wagens gebeurt door middel van een inrit, die wordt afgesloten door een inritpoort. De waterdichtheid van de kelder wordt gegarandeerd door hoogwaardige waterdichte betonwanden en betonplaten met waterkeringsprofielen voor aansluitingen plaat en wanden. De vloerplaat is onmiddellijk na het storten te polieren, weersomstandigheden kunnen hier hun invloed op hebben. Aansluitend worden de opgaande constructies in de kelder uitgevoerd (kolommen, wanden, muren, balken) hetgeen mogelijk een invloed heeft op het gepolierde uitzicht van de vloerplaat. Door de cementgebonden vloer zijn kleurverschillen en krimp-scheuren inherent alsook kleine niveauverschillen zijn niet uit te sluiten. De onderzijde van de vloerplaat boven de kelder blijft in het zicht, de voegen tussen platen blijven zichtbaar.

Alle grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de richtlijnen, en onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. In die zin is de aanduiding op de plannen van de architect enkel indicatief. Onder de fundering wordt een aardingselektrode geplaatst in de vorm van een geleidingslus conform de geldende reglementeringen van het AREI.

2.2 RIOLERING

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse te verwerken afvalwaters te verwerken. De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de geldende voorschriften.

In de kelderzone worden zij zichtbaar opgehangen zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Deze buizen dienen steeds toegankelijk te blijven voor onderhoud en herstellingen en vormen een erfdiensbaarheid. De eventuele aanduidingen van het tracé en verlichtingsbuizen op de plannen zijn slechts indicatief en niet bindend. Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste zijn van de verkopers.

In de vloerplaat van de kelderzone worden een aantal klokputten voorzien die aangesloten zijn op een centrale opvangput met dompelpomp. Deze hebben een noodfunctie; het is geenszins de bedoeling dat de vloerplaat in helling ligt naar de respectievelijke klokputten toe. Het rioleringsstelsel is aangesloten op de straatriolering volgens de gemeentelijke richtlijnen. De volledige installatie wordt gekeurd door een erkende keuringsinstelling.



Ideaal gelegen
met veel comfort.
Alles in de buurt
en toch dicht bij de
natuur.



2.3 BUITENMUREN

Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in gebakken gevelsteen van eerste kwaliteit in een lichte kleur, voor zowel de voorgevel als de achtergevel. Dit in combinatie met betonnen prefabelementen.

2.4 BINNENMUREN

Het metselwerk in de kelder wordt uitgevoerd in betonblokken en achter de hand platvol opgevoegd. De bovengrondse dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gelijkwaardige variant (bv. kalkzandsteen). Deze muren worden bepleisterd.

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in massieve plaasterblokken en/of snelbouwstenen. De scheidingsmuren van de appartementen worden ontdubbeld voor het akoestisch comfort en zijn voorzien van een isolatie 5cm Partywall.

2.5 VOCHTISOLATIE

Een laag gewapende folie wordt geplaatst waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering.

2.6 THERMISCHE ISOLATIE

Het gebouw zal voldoen aan alle huidige EPB normen, inzake energieprestatie en binnenklimaat op aangeven van de EPB-verslaggever.

Minimaal te behalen E-peil o.b.v. onderstaande materialen of gelijkwaardig : E30

- Spouwmuurisolatie: 12cm PUR
- Vloerisolatie gelijkvloers: 10cm PUR
- Dakisolatie plat dak: 10cm PUR
- Binnenmuren appartement/appartement en appartement/hal: 5cm partywall.

Wijzigingen t.o.v. dit lastenboek op vraag van de koper kunnen een invloed hebben op dit E-peil.

27. AKOESTISCHE ISOLATIE

De scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen worden ontdubbeld en voorzien van een akoestische glaswolplaat. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met een akoestische uitvullaag, afgewerkt met een akoestische folie. Hierbij wordt een merendeel akoestisch comfort nagestreefd.

2.8 GEWAPEND BETON

Alle betonconstructies zijn volgens studie ingenieur. De vloerplaten, kolommen, balken en lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief (bemating en vrije hoogte).

De welfsels boven de kelder kunnen tijdens de ruwbouwfase water opnemen, o.a. in de holle ruimtes. Na het waterdicht maken van de bovenzijde kan dit restvocht enkel langs onder opdrogen (dit vocht kan plots vrijkomen). Men dient in ieder geval voor het druppen van dit restvocht aandacht te hebben en er zeker geen auto onder te stallen.

De prefabelementen bestaan uit architectonisch beton. Deze elementen worden uitgevoerd met gewassen of effen zichtvlakken, met mogelijk lichte kleurverschillen in de structuren. De terrassen in het binnenvlak liggen niet pas maar vormen een licht hellend vlak naar een klokputje toe of wordt er gewerkt met een spuwer. Deze afwatering kan ook bekomen worden door het inbouwen van een goot naar een klokputje toe. Indien technisch noodzakelijk, voorziet de ingenieur een verankering naar de gevel. De terrassen die zich bovenop een dakconstructie bevinden worden uitgevoerd met keramische tegels op tegel dragers.

2.9 STAALCONSTRUCTIES

Alle stalen liggers en kolommen worden voorzien volgens studie van de ingenieur.

2.10 VEILIGHEID

Dit aspect wordt beschreven en opgevolgd door de veiligheidscoördinator terzake aangesteld. De kostprijs hiervan wordt opgedeeld per appartement en valt ten laste van de cliënt, te verrekenen bij de voorlopige oplevering.

2.11 ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN

Voor de wettelijke ventilatie wordt geopteerd voor een ventilatiesysteem met centrale afzuigunit, op te stellen in de bergruimte, indien mogelijk. Afzuiging van de natte ruimtes gebeurt d.m.v. ingestorte of opgehangen verluuchtingskanalen. De afvoer van de ventilatie-unit gebeurt via een afvoerkanaal te plaatsen in een verticale schacht. Indien nodig wordt de afvoerbus tot aan de schacht lokaal afgekast. In de berging blijven alle leidingen steeds zichtbaar. Opgelegde luchttoevoer wordt gerealiseerd door het plaatsen van verluuchtingsroosters, indien nodig. De circulatie wordt bekomen door de spatie onder de binnendeuren.

Er wordt een verslaggever aangesteld, welke rekening houdt met de EPB-normen geldig op het moment van indienen van de bouwaanvraag. De kostprijs van deze verslaggever wordt opgedeeld per appartement en valt ten laste van de cliënt, te verrekenen bij de voorlopige oplevering.

Berekeningen voor afvoer- en verluuchtingsleidingen gebeuren door de installateur en de verslaggever; deze bepalen de dimensionering en de afmetingen. In die zin zijn de indicaties van de schachten op de architectuurplannen louter informatief en vatbaar voor herziening. Eventueel kunnen er bijkomende schachten voorzien worden indien dit technisch noodzakelijk blijkt en kunnen leidingen zichtbaar opgehangen worden. De aanduiding van het ventilatie tracé en plaatsing van de ventilatie unit is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie die wordt opgemaakt bij de uitvoering. Het ophangen of doorvoeren van riolerings-, rook- en verluuchtingsleidingen of andere technische installaties kan geen aanleiding geven tot discussies.

De dampkappen zijn van het recirculatietype.

Voor de individuele verwarming op aardgas en de warmwaterbereiding wordt gewerkt met een gesloten systeem voor de aanvoer van verse lucht en de afvoer van de verbrandingsgassen.

2.12 DAK AFWERKING

2.12.1 PLATTE DAKEN

Het plat dak van de appartementen is als volgt samengesteld: betonconstructie met hellingsbeton, damp scherm, thermische isolatie en dakdichting.

De dakdichting bestaat uit een meerlagig bitumineus membraan, geplaatst volgens de regels van de kunst. Eventuele plasvorming te wijten aan de naden bij de overlapping van de verschillende banen of de helling van de uitvalchape betekent geen enkele beperking ten aanzien van de waarborg op de waterdichting.

Het plat dak van de ondergrondse garage wordt uitgevoerd met een meerlagig bitumineus membraan voor groene daken, geplaatst volgens de regels van de kunst.

2.12.2 DAKRANDEN

De dakranden worden uitgevoerd in een polyester versterkt of aluminium dakrandprofiel. Kleur en materiaal van de dakrand worden bepaald door de architect.

2.13 REGENWATERAFVOEREN

Alle regenwaterafvoer van de platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtings-systeem en anderzijds het afvoerleidingstelsel. De regenwaterafvoerbuizen zijn voorzien tegen de gevels. Regenwater van hoger gelegen daken en/of terrassen kan via lager gelegen platte daken en/of terrassen afgevoerd worden, al dan niet met afvoerbuizen in opbouw.

2.14 BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardig thermisch onderbroken aluminium profielen, gemoffeld of pvc profielen of een combinatie van beiden in een kleur passend bij het totaalconcept van het gebouw zoals door de architect bepaald. De profielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van rendementsbeglazing en volgens richtlijnen in het EPB-verslag, dewelke de typebeglazing zal bepalen.

De profielen beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorgangscoefficiënt.

2.15 DORPELS

Alle deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in alu-plaatsdorpels of geschuurde blauwe hardsteen met voldoende oversteek.

2.16 BRIEVENBUSSEN/BELBORD

Er is voor iedere woongelegenheden een brievenbus voorzien aan de straatzijde van desbetreffende inkom. Alle appartementen zijn voorzien van een videfooninstallatie aan de inkom en een deurbel aan het appartement.



3. AFWERKING APPARTEMENTEN

3.1 WANDEN

Er wordt een gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren in snelbouwsteen. Muren in plaasterblokken of kalkzandsteen worden afgewerkt met een dunne spuitplamuur. De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen. De dagkanten van ramen worden glad bepleisterd.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

De bepleistering wordt schilderklar opgeleverd, d.w.z. dat de schilder de nodige voorbereidingen, o.a. schuren en plamuren, van de ondergrond dient uit te voeren. Gebeurlijke oneffenheden en kleine herstellingen dienen door de schilder uitgevlakt te worden.

3.2 PLAFONDS

Alle plafonds worden afgewerkt met een dunne spuitplamuur, uitgezonderd de zoldering van de garagezone waar de beton zichtbaar blijft.

Het gebruik van breedvloerplaten kan aanleiding geven tot lichte niveauverschillen in het plafond, omwille van zettingen van deze elementen. Om bepaalde aan- en/of afvoerleidingen weg te werken wordt mogelijk een vals plafond in gipskartonbeplating of omkasting in MDF aangebracht.

3.3 SCHILDERWERKEN

De voorbereidende werken voor het schilderen en het schilderen van de privatieve en gemeenschappelijke delen zijn niet voorzien.

3.4 CHAPEWERKEN

De chape op de verdiepingen wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende vloer waarbij een normaal akoestisch comfort wordt nagestreefd. De onderchape bestaat uit een isolerende mortel. Met deze uitvulling worden de ongelijkheden in de vloer weggewerkt en buizen uitgevuld. Dit systeem wordt aangevuld met een speciaal ontwikkelde akoestisch isolerende mat, langsheen de muren wordt eveneens een akoestisch isolerende strook aangebracht. Hierop wordt de afwerkingschape geplaatst, rekening houdende met de respectievelijke diktes van de gekozen vloerbekledingen door de koper indien deze keuze tijdig bevestigd wordt. Aangezien het hier gaat om een cementgebonden afwerkingschape, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met de kans op scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

De droogtijd van de chape, noodzakelijk voor het plaatsen van een houten vloerafwerking, kan de opleverings-termijn evenredig verlengen zonder dat dit een aanleiding vormt tot enige vergoeding.



Door de unieke ligging, dicht bij het groen maar ook dicht bij winkels en openbaar vervoer is 't Hof van Ertbrugge een ideale woonplaats. De mooie doordachte ruimtes, de terrassen, de opvallende maar toch ingetogen gevel zorgt ervoor dat u een echt thuisom gevoel krijgt!

Residentie 't Hof van Ertbrugge

3.5 WANDTEGELS

Voor de badkamer wordt wandbetegeling voorzien rondom bad en/of douche met keramische wandtegels. Keuze uit verschillende kleuren en afmetingen bij de leverancier. Onder plaatsing wordt verstaan het plaatsen van een niet-gerectificeerde tegel met een formaat van 20x40, opgevoegd met een standaard witte of grijze voeg. Afwijkende materialen, formaten, frezen, voegkleuren e.d. zullen deel uitmaken van een verrekening in materiaal en plaatsing. Hiervoor kan in samenspraak met de leverancier een voorstel worden uitgewerkt. Er worden ook wandtegels voorzien ter plaatse van de douchecabines in de badkamers.

3.6 RAAMTABLETTEN EN VLOEROVERGANGEN

Waar nodig worden de ramen voorzien van een raamtablet in MDF.

3.7 VLOERAFWERKING

In de basisprijs van het appartement is de levering van keramische vloertegels voorzien voor de volledige keuken, badkamer, berging en toilet. Onder plaatsing wordt verstaan het recht plaatsen van een niet-gerectificeerde tegel van 30x30cm tot 50x50cm met bijhorende plint en gevoegd met standaard grijze voeg. In de leefruimte wordt er een laminaatparket voorzien met bijhorende plinten.

3.8 BINNENDEUREN

Levering en plaatsing van vlakke voorgeplamuurde schilderdeuren, type hardboard, voorzien van slot en deurkruk. Deze deurbladen worden afgehangen in houten deurkozijnen.

3.9 TOEGANGSDEUR APPARTEMENTEN

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgerust met een volle kern, met brandweerstand Rf1/2u, en voorzien van een inbraakwerende meerpuntsluiting. Een veiligheidscilinder met certificaat en sleutels worden bijgeleverd. Bijkomende sleutels kunnen enkel door de eigenaar bijbesteld worden mits voorlegging van het sleutelplan (cfr. infra). De cilinder wordt afgewerkt met een veiligheidsrosas.

3.10 KEUKEN

Voor elk appartement is er een hedendaagse keuken voorzien in hoogwaardig materiaal. De opstelling van de keuken gebeurt volgens de keuze van de koper. De keukeninstallatie omvat o.a. onderkasten, hangkasten en kolomkast; afgerond werkblad; ingebouwde spoeltafel in inox, verlek en mengkraan, dampkap, kookplaat en koelkast.

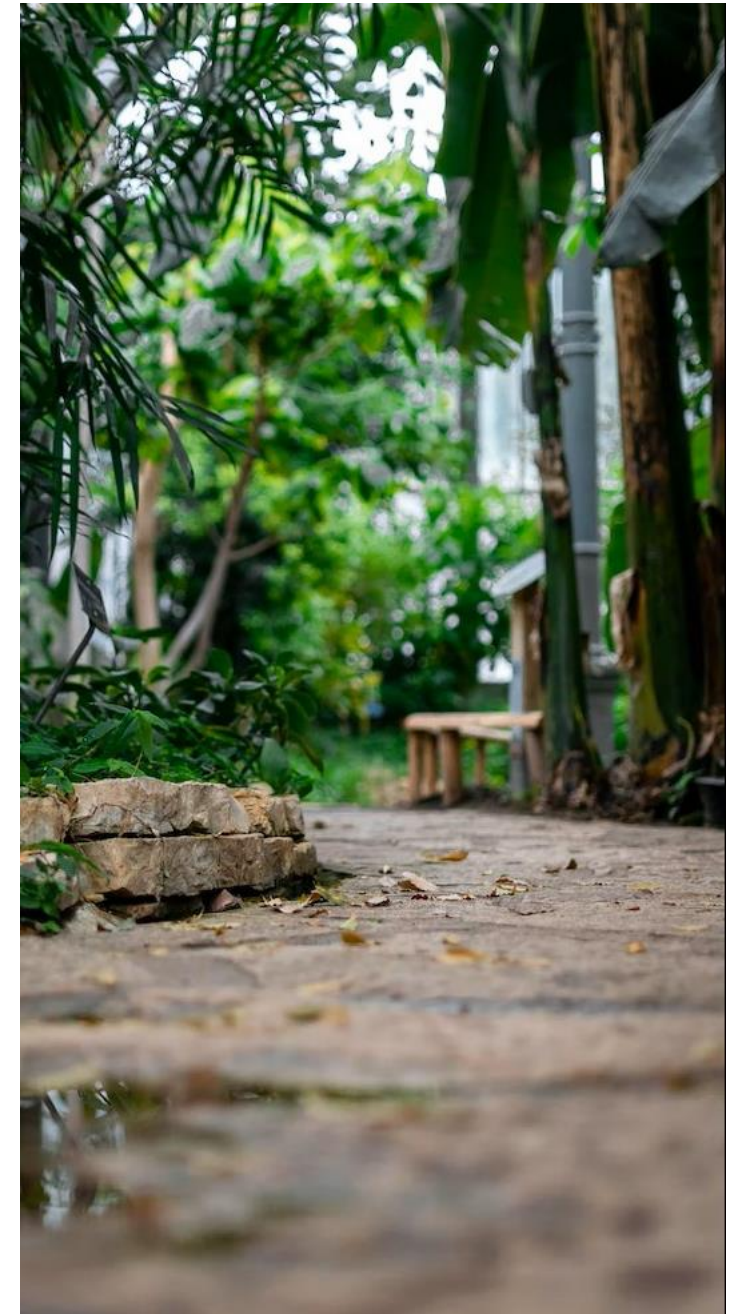
3.11 TERRAS

De uitkragende terraselementen bestaan hoofdzakelijk uit architectonisch beton. Deze elementen worden uitgevoerd met gewassen of effen zichtvlakken, met mogelijk lichte kleurverschillen in de structuren. Bij grotere terrassen ligt het binnenvlak niet pas maar vormt een licht hellend vlak naar een klokputje of spuwer toe. Deze afwatering kan ook bekomen worden door het inbouwen van een goot naar een klokputje toe. Indien technisch noodzakelijk, voorziet de ingenieur een extra verankering naar de gevel(s) of een steun.

De terrassen die zich bovenop een ruwbouw- of dakconstructie bevinden, worden uitgevoerd met tegels op tegeldragers. Hierbij dient men steeds deze onderliggende dakafwerking in acht te nemen.

3.12 TUIN

De privé-tuinen worden opgeleverd met genivelleerd oppervlak en afgesloten met een draadafsluiting waar mogelijk worden bestaande afscheidingen behouden. De tuin bevindt zich gedeeltelijk boven de garagezone en wordt afgewerkt met argex-korrels en verrijkte grond.







4. AFWERKING TRAPHAL

4.1 PLEISTERWERKEN

Er wordt een éénlagige gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren in snelbouwsteen. De kalkzandsteen of massieve gipsblokken worden met een spuitplamuur afgefilmd.

Om bepaalde aan- en/of afvoerleidingen weg te werken wordt mogelijk een vals plafond in gipskartonbeplating of omkastingen in MDF aangebracht.

De buitenhoeken van het bezetwerk worden versterkt met gegalvaniseerde metaalprofielen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

4.2 VLOEREN

De inkomhal op het gelijkvloers wordt afgewerkt met voorname materialen, volgens keuze van de architect. De trappen en tussenbordessen worden uitgevoerd in glad bekiste betonnen trapelementen.

5. KELDERZONE

De in-/uitrit van de parkeergarage wordt voorzien van een automatische inrit poort, te bedienen met een afstandsbediening (1 per staanplaats) vanuit de wagen. Bij het binnenrijden van de kelderzone gaat de verlichting automatisch aan. Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch. Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting met sensor en noodverlichting conform de vigerende normering.

De in- en uitrit is voorzien op normale wagens (verlaagde wagens, SUV-wagens of dergelijke kunnen mogelijk te hoog of te laag zijn); dit zal op voorhand door de koper dienen gecontroleerd te worden.

Daar waar nodig, passeren er leidingen (o.a. sanitair, regenwater, water- en gasleidingen, ...) langsheen de autoplaatsen en de draaihoek. Tegen de muren en plaatselijk kunnen deze leidingen/buizen soms lager zijn dan 1.80m.

De bergingen/technieklokale worden afgesloten met een schilderdeur, met onderaan speling ten behoeve van de verluchting. Ze zijn voorzien van een lichtpunt, aangesloten op de gemeenschappelijke meter. Indien men opteert om extra stroom af te nemen, dient optioneel een leiding aangelegd te worden tot aan de private teller, af te spreken met de elektriker. Het verbruik van de gemeenschappelijke delen, de poort en liftinstallaties zijn meetbaar door een afzonderlijke teller.

Indien nodig blijkt wordt de septische tank en regenwaterbuffer voorzien in de kelder. Deze dienen steeds toegankelijk te blijven voor het ledigen en ev. reinigen. Deze putten/tanks zijn gemeenschappelijk.

Het is aangewezen om roerende goederen steeds op hoogte te bewaren en niet vrij op de keldervloer te plaatsen. Dit om aantasting door condens afkomstig van de vloerplaat te vermijden en om bij gebeurlijke instroom van water schade maximaal te vermijden.

6. KENMERKEN TECHNIEKEN

6.1 APPARTEMENTEN

6.1.1 SANITAIRE INSTALLATIE

Koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in buizen van vernet polyethyleen met persverbinding. De afvoeren van keuken en badkamer zijn uitgevoerd in hittebestendige PVC. Een hoofdaansluitkraan wordt geplaatst in de daartoe voorziene plaats. Elk appartement beschikt verder over een individuele meter.

De aansluitingskosten, de aankoop-, leverings- en plaatsingskosten van de meterinstallatie zijn ten laste van de kopers.

De aflopen van de wc's worden uitgevoerd in pvc-buis van voldoende doormeter met aangepaste ontluchting.

In de nabijheid van de verwarmingsinstallatie zullen collectoren opgesteld staan.

Warm water is voorzien in keuken en badkamer en wordt geleverd door een gesloten doorstroomtoestel.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij opgevat met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Eventuele installaties om de door de watermaatschappij onvoldoende geleverde waterdruk te verhogen, worden met de kopers van het gehele gebouw verrekend.

Schachten voor technische leidingen, aan- en afvoerleidingen en verluchtingen worden op plan aangegeven. Indien technisch noodzakelijk, kunnen deze kleiner of groter uitgevoerd worden of verplaatst worden.

6.1.2 KEUKEN, BERGING, BADKAMER EN TOILET

De badkamer is voorzien van bad met mengkraan en handsproeier of een douchetube met bijhorend kraanwerk en sproeier en een enkele of dubbele lavabo met mengkraan. De toiletruimte is voorzien van een toilet (en desgewenst een handenwasser, enkel koud water).

De keuze van de sanitaire toestellen wordt bepaald door de koper, te kiezen bij onze leverancier.

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

In de keuken is een mengkraan met draaibare uitloop voorzien voor de spoeltafel. In de berging wordt een voeding koud water voorzien voor de aansluiting van de wasmachine. De droogkast dient van het type condensatiedroger te zijn.

De sanitaire toestellen worden waar nodig met silicone afgespoten. Deze silicone vergen een regelmatig nazicht en onderhoud.

Onder de spoeltafel, lavabo('s), bad of douche worden reukafsluiters geplaatst.

6.1.3 VENTILATIE

Elk appartement zal voorzien zijn van ventilatie systeem C overeenkomstig het EPB-verslag. Hierbij wordt in alle vochtige ruimten (badkamer, keuken, toilet en berging) de 'vervulde' lucht afgevoerd met behulp van een ventilatie-unit die in de berging geplaatst wordt. In de overige ruimten zullen ventilatieroosters zorgen voor de toevoer van 'verse' lucht.

6.1.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN VERLICHTING

Alle materialen die deel uitmaken van de elektrische installatie dragen het kwaliteitsmerk CEBEC. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

Er wordt een basis aan elektriciteitsvoorzieningen voorzien, zoals hieronder beschreven. Deze worden aangelegd op voorstel van de elektriker. Wijzigingen dienen tijdig doorgegeven te worden door de koper en zijn te bespreken met de elektricien. Wijzigingen na aanleg zijn steeds te verrekenen met de elektriker.

Elke wooneenheid is voorzien van een afzonderlijk verdeelbord met automatische zekeringen en aardbeveiliging.

Voor alle appartementen zijn individuele elektriciteitsmeters voorzien. Deze worden opgesteld in de daartoe bestemde plaats.

De aansluitingskosten, de aankoop-, leverings- en plaatsingskosten van de tellerkast en tellerinstallatie zijn ten laste van de kopers.

De elektrische installatie is als volgt voorzien:

Inkomhal:	1 lichtpunt, 2 schakelaars, binnenpost videofoon
WC:	1 lichtpunt, 1 schakelaar
Slaapkamer 1:	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 3 stopcontacten
Slaapkamer 2:	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten
Slaapkamer 3:	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten
Badkamer:	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact, voeding voor badkamermeubel
Berging:	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, 1 voeding CV, 1 voeding ventilatie unit, zekeringkast, distributie, telefonie
Leefruimte:	2 lichtpunten, 2 schakelaars, aansluiting thermostaat, 6 stopcontacten, 1 TV aansluiting
Terras:	1 lichtpunt, 1 schakelaar in aangrenzende ruimte



6.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

6.1.5 VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een individuele centrale verwarmingsinstallatie op aardgas, en omvat alle nodige leidingen en radiatoren, gebruiksklaar afgewerkt.

Er is een wandketel met inbegrip van een expansievat, circulator en een warmtewisselaar voor de bereiding van sanitair warm water voorzien, welke zowel keuken als badkamer voedt. Deze staat opgesteld in de bergruimte van de appartementen of een andere daartoe beschikbare plaats. Omwille van het type (doorstroomtype) is er altijd warm water beschikbaar op één aftakpunt. De afmetingen en het aantal radiatoren worden bepaald door de te behalen temperaturen in de desbetreffende ruimten.

Volgende temperaturen zijn gewaarborgd bij een buiten-temperatuur van min 10 graden Celsius en dit bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

Woonkamer:	22.0C
Badkamer:	24.0C
Keuken:	20.0C
Slaapkamers:	18.0C

De radiatoren zijn in plaatstaal. De leidingen zijn steeds uit 1 stuk van collector tot radiator. In de nabijheid van de wandketel zullen de collectoren opgesteld staan. Indien nodig worden er bijkomende collectoren centraal opgesteld. De temperatuurregeling gebeurt via een wandthermostaat in de woonkamer.

Eventuele kosten voor het droogstoken/opwarmen van het appartement teneinde dit te kunnen afwerken zijn lastens de eigenaar.

6.2.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN VERLICHTING

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die de stroom levert en het AREI. De volledige installatie wordt gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

Voor de gemene delen is een apart verdeelbord voorzien in de nabijheid van de tellers. Alle lokalen van de gemene delen worden door de verkoper voorzien van de nodige verlichtingsarmaturen.

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat: distributieleidingen voor de gemeenschappelijke ruimten en voor de lichtinstallatie, aangepaste verlichtingsarmaturen in inkomhallen, trapzalen, meterruimte en machinekamer en een videofooninstallatie aan de buitengevel.

De ondergrondse garagezone is voldoende verlicht d.m.v. TL-armaturen. De ganse kelderzone (parkeergarage, lift- en traphallen, gemeenschappelijke zones en lokalen en individuele bergingen) wordt in opbouw uitgevoerd.

6.2.2 BRANDBEVEILIGING EN BRANDBESTRIJDING

De aannemer voert alle wanden tussen de verschillende appartementen uit in RF60.

De overige voorzieningen voor brandveiligheid (blustoestellen, automatische rookroepel, haspels, noodverlichting, ..) zijn te leveren en plaatsen op kosten van de kopers, te verrekenen bij de voorlopige oplevering.

6.2.3 NUTSVOORZIENINGEN

De meteropstellingen wordt geplaatst in het meterlokaal in de kelder. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, keurings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon TV-FM-distributie) en de riolering (water-, septische put, graafwerken, straatkosten) zijn niet voorzien in de aankoopprijs en zullen rechtstreeks worden doorverrekenend aan de koper. De leidingen in het gebouw zijn ten laste van de verkoper vanaf de meter. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen. De verkoper zorgt dan voor de nodige keuringen en afspraken met de nutsmaatschappijen om deze aansluitingen in orde te laten brengen en open te zetten.

6.2.4 LIFT

De lift wordt voorzien in de traphal voor alle bouwlagen inclusief het kelderniveau. De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers en wordt uitgerust met automatische schuifdeuren en beantwoordt aan de gestelde veiligheidsnormen.

Verder is mee voorzien: verlichting, noodverlichting, noodoproepsysteem (noodtelefoonlijn), leuning en spiegel.

7.ALGEMENE BEPALINGEN

7.1 VERKOOP

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verklaart de koper volkomen kennis genomen te hebben van het lastenboek en erkent hij een definitief grondplan van zijn appartement ontvangen te hebben. De koopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Mochten er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorliggende beschrijving zijn niet in de verkoopsom begrepen. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt na opmeting van het terrein. Alle genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen of naar aanleiding van praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installaties.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen. Alle op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie.

7.2 ERELONEN

De erelonen van architect en ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijziging van de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

7.3 KEUZE AFWERKING

De eigenaars hebben het recht al de voorwerpen waarvoor eenheidsprijzen (zie apart lastenblad) voorzien zijn zelf te bestellen bij de aangeduide verdeler. Hiertoe zal de koper op voorhand een afspraak maken en steeds zijn plan meenemen. De contracten zullen de afwijkingen aan plannen en lastenboek vermelden.

Indien de eigenaar geheel of gedeeltelijk afziet van de uitvoering van die werken (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoeringen of meer algemeen met de werfplanning), verbindt hij/zij er zich toe de aannemer te vergoeden voor al haar uitgaven, werken, organisatie en gedeelde winst; de vermelde budgetten worden alsdan bij eventuele aftrek verminderd met dertig procent.

Werken of leveringen, uitgevoerd door de eigenaar zelf of door hem aangestelde personen, kunnen uitsluitend worden uitgevoerd na de voorlopige aanvaarding. Voor deze voorlopige aanvaarding zijn de werken ontoegankelijk voor personen niet aangesteld door de verkoper. Eventuele schade voortvloeiend uit de uitvoering van werken door de eigenaar zelf of door hemzelf aangestelde leveranciers of onderaannemers vallen volledig ten laste van de eigenaar.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk.

De koper moet de aannemer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de aannemer tot hem gericht in verband met de afwerking van het door hem aangekochte eigendom. Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer inzake keuze van materialen, kleuren enz.

7.4 BTW

De verkopers verklaren dat het hun voornemen is huidige verkoping te stellen onder het regime van de B.T.W., voor zover de door de wet voorziene voorwaarden dit toelaten. De kopers verklaren dit te aanvaarden en te weten dat in voorkomend geval de BTW zal verschuldigd zijn op de constructies en de registratierechten op de grond.

Alle veranderingen in het thans in voege zijnde BTW- en registratietarief, hetzij een verhoging, hetzij een verlaging en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de kopers. Indien er een bouwtoeslag van toepassing is, wordt deze met de koper verrekend bij de voorlopige oplevering.

7.5 BETALINGSWIJZE

De betaling zal geschieden in schijven. Het tijdstip van iedere termijnbetaling wordt in de verkoopakte vastgelegd en in de notariële akte bevestigd. Bij ondertekening van de koopovereenkomst wordt een voorschot betaald. Een eerstvolgende schijf zal betaald worden bij het verlijden van de authentieke akte van aankoop van de woongelegenheden. Dit bedrag komt overeen met de prijs van de grond en de reeds opgerichte constructies. De overige schijven worden gefactureerd naargelang de vordering van de werken. Deze vorderingsfacturen zijn betaalbaar binnen de 14 dagen. Eventuele afwijkingen op deze betalingswijze worden opgenomen in de onderhandse en notariële akte. Laattijdige betalingen geven aanleiding tot intrestverrekening bij de voorlopige oplevering.

7.6 WAARBORGEN

Zoals wettelijk geregeld, voorziet de aannemer een waarborg van tien jaar voor de stabiliteit van de ruwbouwwerken en de waterdichtheid van de dakbedekking. Voor de overige werken zoals o.a. riolering, lood- en zinkwerken, elektriciteit, buiten- en binnenschrijnwerk, plafonnering, ijzerwerk, marmer, glaswerken, centrale verwarming, voegwerken, dalles, vloeren en muurtegels voorziet de aannemer een gebruikelijke waarborg van 1 jaar, uitgezonderd de roerende goederen waar een termijn van 2 jaar geldt.

De waarborgen gaan in bij de voorlopige oplevering en eindigen automatisch bij het verlopen van bovenvermelde termijnen.

De waarborg dekt technische fouten of gebreken, niet de gewone onderhoudswerken, misbruiken, onhandigheid, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud. De gebruikelijke waarborgen zijn niet toepasselijk op de werken die door de eigenaar zelf worden geleverd of geplaatst.

Krimp- of zettingsbarsten (bv. fijne haarscheurtjes bij de aanzet van 2 breedvloerplaten of de aansluiting van niet-dragende muren aan de zoldering) veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw vallen niet onder verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect, zij zijn geen reden tot uitstellen van betalingen. Het gaat om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

7.7 INGEBRUIKNAME

De kopers bekomen het genot en gebruik van het aangekochte eigendom vanaf de ter beschikkingstelling; dit is vanaf de voorlopige aanvaarding van de woongelegenheden en na betaling van het saldo van de aannemingsom. De ingebruikname van het goed geldt als stilzwijgende aanvaarding. De appartementen worden bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van puin en afval.

7.8 WIJZIGINGEN

De koper noch de aannemer zullen klacht, noch vordering kunnen doen gelden indien zekere verplichtingen van huidig lastenboek aan andere kopers niet worden opgelegd of ingeval van gelijk welke afwijking van bouwindeling of gevels ingevolge technische noodzaak, algemeen nut of esthetische opvatting.

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen, het lastenboek aan te passen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegenen die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningen of indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, besteltijden, minderwaarde in de kwaliteit, faling van de leveranciers of onderaannemers, enz.

De architect kan steeds (zonder goedkeuring van de kopers) de gevelmaterialen en -kleuren wijzigen in functie van zijn architecturale visie, besteltijden, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen. Hij zal echter steeds de kwaliteit van het gebouw bewaken.

7.9 TOEGANG

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer, architect, een onderaannemer of de veiligheidscoördinator.

Dit bezoek is ten allen tijde op eigen verantwoordelijkheid, waarbij er geen verhaal kan uitgeoefend worden tegen de bouwheer, architect of aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle gevallen schikken naar het bouwplaatsreglement. De aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Dit bestek bevat 20 bladzijden en werd opgemaakt om toe te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie. Alle foto's gebruikt in dit verkoopboek zijn louter illustratief en indicatief, deze zijn geen bindende weergave.

Om elk misverstand te vermijden, gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

Op ééenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)