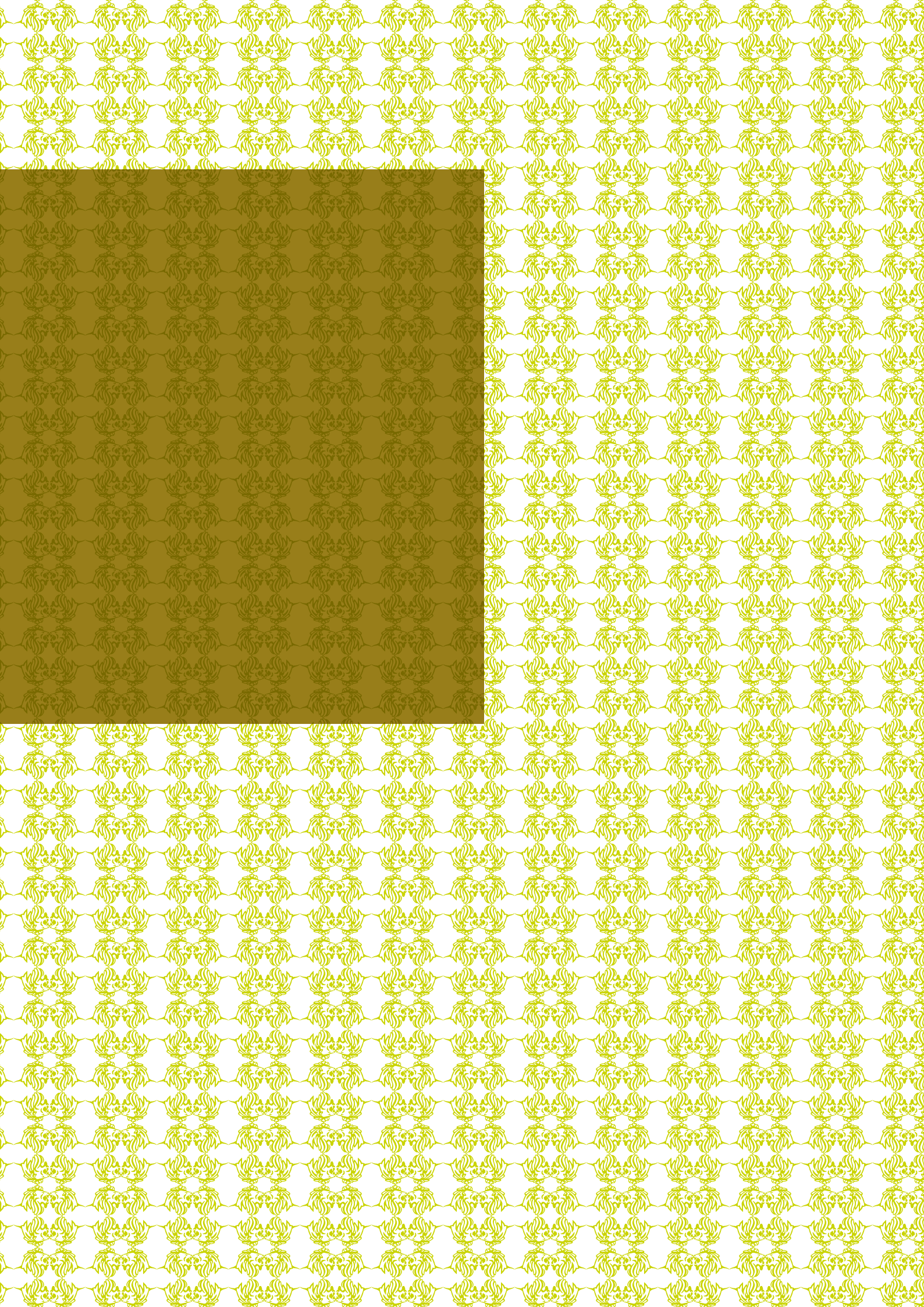




LEOPOLDSPARK

LASTENBOEK



1.	TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW	5
1.1.	Kelderverdieping	5
1.1.1.	Grondwerken	5
1.1.2.	Funderingen	5
1.1.3.	Ruwbouw	5
1.1.3.1	<i>Draagstructuur</i>	5
1.1.3.2	<i>Metselwerken</i>	5
1.1.3.3	<i>Vloerplaat van de ondergrondse parking</i>	5
1.2.	Bovenbouw	5
1.2.1.	Draagstructuur	5
1.2.2.	Vloerplaten	5
1.2.3.	Binnenmuren	6
1.2.4.	Gevels	6
1.2.4.1	<i>Gevelsteen</i>	6
1.2.4.2	<i>Gevelbekleding met bepleistering</i>	6
1.2.4.3	<i>Gevelbekleding in zink</i>	6
1.2.6.	Trappenhuizen/liften	6
1.3.	Dakwerken	6
1.3.1.	Platte daken + groendak + dakterrassen	6
1.3.1.	Hellende daken	6
1.4.	Isolatie	7
1.4.1.	Thermisch	7
1.4.2.	Akoestisch	7
1.5.	Buitenschrijnwerk	7
1.5.1.	Ramen	7
1.5.2.	Glas	7
1.6.	Gevelelementen	7
1.6.1.	Terrassen	7
1.6.2.	Leuningen en balustrades	7
1.6.3.	Dorpels	7
1.7.	Afvoeren, rioleringen en aflopen	8
1.7.1.	Rioleringen	8
1.7.2.	Regenafvoeren en hanggoten	8
2.	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	9
2.1.	Inkomhal	9
2.2.	Gemeenschappelijke traphal	9
2.3.	Liften	9
2.4.	Ondergrondse parkeergarage	9
2.5.	Buitenaanleg	10
2.5.1.	Buitenaanleg	10
3.	TECHNISCHE UITRUSTING	11
3.1.	Brandveiligheid	11
3.2.	Nutsvoorzieningen en aansluitingen	11

4.	BASISAFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN (IN DE PRIJS INBEGREPEN)	12
4.0	Algemeen	12
4.1	Pleisterwerken	12
4.1.1	Muren	12
4.1.2	Plafonds	12
4.2	Chapewerken	12
4.3	Raamtabletten	12
4.4	Vloerafwerking	12
4.4.1	Living, keuken, hall, wc, badkamer, nachthal, berging, koele berging	12
4.4.2	Slaapkamers, dressing (van de appartementen)	12
4.4.3	Tussendeurorpels	13
4.5	Wandbetegeling	13
4.5.1	Badkamer	13
4.5.2	WC	13
4.5.3	Keuken	13
4.6	Binnenschrijnwerkerij	13
4.6.1	Gordijnkasten	13
4.6.2	Binnendeuren	13
4.6.3	Inkomdeur	13
4.7	Keukeninrichting	13
4.8	Badkamer- en wc-inrichting	14
4.8.1	Badkamer	14
4.8.2	W.C.	14
4.8.3	Douchekamer (afhankelijk van type appartement)	14
4.8.4	Geurafsluiters en standpijpen	14
4.9	Elektrische installatie	14
4.9.1	Algemeen	14
4.9.2	Opbouw	14
4.9.2	Parlofoon en deuropeners	16
4.10	Centrale verwarming	16
4.11	Sanitaire installatie	16
4.12	Ventilatie	16
5.	MAKEN VAN DE KEUZES	17
5.1	Onderaannemers en materialen	17
5.2	Termijn voor het maken van de keuzes	17
6.	OPMERKINGEN	18
6.1	Erelonen	18

6.2	Zettingsverschijnselen	18
6.3	Materialen/handelswaarde en merkaanduidingen	18
6.4	Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf	18
6.5	Plannen	18
6.6	Wijzigingen algemeen	19
6.7	Wijzigingen door de kopers	19
6.8	Sleutels	19
6.9	Garantiebewijzen	19
6.10	Contactpersoon	20
6.11	Veiligheid en toegang tot de werf	20

1. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

1.1. KELDERVERDIEPING

1.1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen en kelderverdiepingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd.

Het bodemonderzoek/sondering werd uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota's en de stabiliteitsplannen op.

De toezichthoudend ingenieur en de architect voeren gerichte controles uit op een correcte uitvoering tijdens de werkzaamheden.

1.1.2 Funderingen

De funderingen worden voorzien in gewapend beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

1.1.3 Ruwbouw

1.1.3.1 Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenmuren, liftschachten, traphallen, metalen balken, gewapende betonnen wanden en gewapende betonnen balken volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Het beton en bekistingwerk worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en conform de stabiliteitstekeningen.

1.1.3.2 Metselwerken

De niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken achter de hand tweezijdig opgevoegd.

1.1.3.3 Vloerplaat van de ondergrondse parking

De vloerplaat van de keldergarage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton (zoals vb. kan voorkomen in natuursteen) zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Er is afvoer van water voorzien via een pompput naar de riolering. De keldervloer is hellingloos.

1.2 BOVENBOUW

1.2.1 Draagstructuur

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd enerzijds door de buitenmuren en noodzakelijke dragende binnenmuren voorzien in een combinatie van snelbouw metselwerk en desgevallend gewapende betonnen wanden en eventuele betonnen of metalen balken en liggers allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studie bureau stabiliteit.

Lateien boven muuropeningen, ramen en deuren zijn volgens de gegevens en plannen van het studie bureau stabiliteit.

1.2.2 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen (type predallen of gelijkwaardig) opgestort met beton en voorzien volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau

1.2.3 Binnenmuren

De binnenmuren worden uitgevoerd in metselwerk zonder moulure.

1.2.4 Gevels

1.2.4.1 Gevelsteen

Voor het gevelmetselwerk wordt een exclusieve siergevelsteen gekozen. De gevelwanden worden uitgevoerd als spouwmuren met muurisolatie, conform de vanaf 2006 van toepassing zijnde EPB- regelgeving betreffende thermische isolatie (cfr. ook §3.4.).

De buitenwanden worden voorzien van de nodige open stootvoegen waterkeringen en vochtslabben.

1.2.4.2 Gevelbekleding met bepleistering

De gebruiksklare mortel is van het type siliconenhars bindmiddel. De kleur van de bepleistering is te kiezen door het bouwbestuur uit een uitgebreide kleurkaart in een lichte tint. Het buitenbepleisterings-systeem zal een ATG-keurmerk of gelijkwaardig dragen. De perforatieweerstand zal voldoen aan de hoogste klasse van de Perfotest conform EOTA ETAG 004.

1.2.4.3 Gevelbekleding in zink

De gevelbekledingen worden uitgevoerd met bladen of banen van zink. Het zink heeft een dikte van 0,8 mm en een breedte van 60 cm. Behandeling: geprepatineerde quartz-zink.

Worden voorzien:

- Gevelbekleding en bekleding van de onderzijden van de 4 hoekvolumes.
- Gevelbekleding en bekleding van de onderzijden van de daken boven de daklichten van de commerciële ruimten.

1.2.5 Voegwerken

Alle buitenparament wordt gevoegd in een aangepaste kleur. Over de gehele oppervlakte worden op regelmatige plaatsen stootvoegen opengelaten.

1.2.6 Trappenhuizen/liften

Deze worden uitgevoerd volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit.

1.3 DAKWERKEN

1.3.1 Platte daken + groendak + dakterrassen

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit verschillende lagen bitumen. Het dak wordt in helling uitgevoerd zodat een degelijke afwatering wordt bekomen.

Het groendak is van onder naar boven toe opgebouwd uit:

1. Een anti-wortelfolie IBIC WF50 of gelijkwaardig, gewijzigde PE-folie.
2. IBIC noppenbaan of gelijkwaardig daktuinsysteem met filterend geotextiel en overlappingsen. Type drain 200.
3. Substraatlaag volgens FLL en met RAL-keuring. Neemt 46 Vol% water op.
4. Sedumbepplanting.

De totale dikte van het pakket bedraagt +/- 10cm.

De dakterrassen (met uitzondering van terrassen in prefabbeton) worden afgewerkt in hout type Bankirai of gelijkwaardig op een regelwerk.

1.3.1 Hellende daken

De hellende daken zullen afgewerkt worden met kleidakpannen. Het pannendak wordt uitgevoerd overeenkomstig NBN 280-281, STS 34.1 en TV 175. De uitvoering verzekert een voldoende verluchting onder de pannen.

De dakpannen beantwoorden aan B27-601 en zullen het merk van overeenkomstigheid BENOR dragen. Type : Domino van Eternit, Actua van Koramic of gelijkwaardig. Kleur en uitzicht : Grijs tot donkergrijs vlakke pan. De hulpstukken zijn van eenzelfde kwaliteit, kleur, uitzicht en herkomst als de pannen van het dakvlak.

1.4 ISOLATIE

1.4.1 Thermisch

Het hele gebouw zowel de schuine daken, als de platte daken, de buitenmuren en de vloerplaat van het gelijkvloers worden thermisch geïsoleerd volgens de van toepassing zijnde EPB-regelgeving. De startverklaring van de EPB-verslaggever bevat alle eisen die gevolgd zullen worden.

1.4.2 Akoestisch

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape (=vlottende chape) met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

Deze opbouw van zwevende chape en akoestische isolatie wordt geplaatst op een uitvulchape met een dikte van +/- 4cm waarin alle leidingen met de grootste zorg verwerkt worden.

1.5 BUITENSCHRIJNWERK

1.5.1 Ramen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, met thermisch geïsoleerde profielen. Kleur te bepalen door bouwbestuur. De raamgehelen worden van voldoende opengaande delen voorzien voor het reinigen van alle ruiten en voor de verluchting van alle lokalen. Op regelmatige plaatsen zullen de ramen voorzien worden van een draai/kip systeem en thermisch geïsoleerde verluchttingsroosters in het glas ingewerkt.

De toegangsdeuren worden eveneens voorzien in aluminium en worden beglaasd en voorzien van een deurpomp.

1.5.2 Glas

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing die voldoet aan de geldende EPB-regelgeving.

1.6 GEVELELEMENTEN

1.6.1 Terrassen

De terrassen en balkons worden voorzien in geprefabriceerde architectonische betonelementen. In geprefabriceerd beton zijn kleine afwijkingen toegelaten (cfr. zoals in natuursteen kan voorkomen).

1.6.2 Leuning en balustrades

Balkons /terrassen zijn uitgevoerd met een decoratieve aluminium (of stalen) borstwering, kleur te bepalen door bouwbestuur in combinatie met glas of acrylaat.

1.6.3 Dorpels

Onder buitenramen en -deuren (zoals voorzien op de architectuurplannen) wordt een dorpel in blauwe steen voorzien. Afwerking: glad geschuurd.

1.7 AFVOEREN, RIOLERINGEN EN AFLOPEN

1.7.1 Rioleringen

De riolering buiten het gebouw wordt uitgevoerd met buizen in PVC, volgens de voorschriften van de gemeentelijke diensten en aangesloten op de straatriolering.

De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters.

In de keldergarage worden de leidingen opgehangen aan de plafondplaat van de ondergrondse verdieping en uitgevoerd in PVC en/of PE.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het Benor-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

De aansluiting op de openbare riolering is in de aanneming voorzien.

1.7.2 Regenafvoeren en hanggoten

Regenafvoeren en hanggoten tegen de gevel worden uitgevoerd in zink. Regenafvoeren binnen in gebouw in PVC en/of PE, thermisch en akoestisch geïsoleerd met Geberisol (of gelijkwaardig). Alle aansluitingen van de dakafwatering gebeuren volgens het rioleringsplan.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.1 INKOMHAL

De inkomhallen op het gelijkvloers hebben inkom- en sasdeuren in aluminium, kleur te bepalen door bouwbestuur en zijn helder beglaasd. De sasdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de parlofoons in de individuele appartementen.

De afwerking van de inkomhal is voorzien in een tegelvloer, de wanden zijn voorzien van een sierpleister waarvan de structuur en kleur worden bepaald door het bouwbestuur ofwel geschilderd.

Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met sloten en een eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een parlofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding.

Elke inkomhal wordt voorzien van een huisnummer.

De verlichting van de inkomhal is voorzien met verlichte drukknoppen, lichtarmatuur en tijdregelaar.

2.2 GEMEENSCHAPPELIJKE TRAPHAL

De gemeenschappelijke traphallen worden voorzien van een tegelafwerking met een antislipprofiel. De muren worden afgewerkt in een decoratieve sierpleister waarvan de structuur en kleur worden bepaald door het bouwbestuur; ofwel geschilderd.

De trapleuningen en leuning op de bordessen worden uitgevoerd in naturel aluminium waarvan de kleur bepaald wordt door het bouwbestuur.

De verlichting van de traphal is voorzien met verlichte drukknoppen, lichtarmaturen op elk niveau en tijdregelaar.

Alle leidingen zijn inbouw.

2.3 LIFTEN

Er wordt een ruime personenlift voorzien volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau.

De lift daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping.

De liftschacht wordt uitgerust met de nodige verluchting en verlichting.

De metalen kooi wordt bekleed met een decoratieve afwerking, volgens keuze van het bouwbestuur. Er wordt eveneens een spiegel, noodverlichting en handgreep voorzien. In de lift worden de nodige beschrijvingen voorzien zoals : "Verboden te gebruiken in geval van brand" en "De lift mag niet gebruikt worden door kinderen jonger dan 12 jaar zonder begeleiding".

Het plafond in de lift kooi wordt uitgerust met verlichting.

Het bedieningspaneel wordt voorzien van drukknoppen, een verlichte aanduiding van de genummerde stopplaatsen, alarmsignaal en telefoonverbinding met de servicedienst van de liftmaatschappij.

De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen.

De verlichting van het sas aan de lift is voorzien met verlichte drukknoppen, lichtarmaturen en tijdregelaar. Er wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

2.4 ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1, open autostaanplaatsen, garageboxen, bergingen, sas naar traphallen en liften, eventuele technische lokalen en meterlokalen.

De vloeren zijn voorzien in een grijze gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk.

De ondergrondse verdieping is te bereiken via een automatische poort die door middel van een individuele afstandsbediening (1 per autostaanplaats) en sleutelcontact (1 sleutel per appartement of woning) bediend wordt. De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen en liften.

De keldergarage wordt voorzien van de nodige verluchtingen conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de keldergarage zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp. De verlichting (van het type TL) wordt bediend door middel van bewegingssensoren en werkt op tijdregelaar. Noodverlichting wordt geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer. Een deel van de verlichting blijft continu in werking.

Elke gemeenschappelijke berging, technisch lokaal of aparte ruimte in de kelderverdieping is voorzien van een lichtpunt, armatuur en lichtsakelaar. De verlichting in deze lokalen wordt aangesloten op de gemeenschappelijke meter van de parking.

Eventuele verlichting en/of stopcontacten in individuele garageboxen zijn mogelijk, mits meerprijs, aan te sluiten op de teller van het betreffende appartement en rekening houdend met de reglementen van de brandweerdiensten.

De garageboxen zijn afgesloten met een garagepoort, sectionaal type Crawford of gelijkwaardig.

2.5 BUITENAANLEG

2.5.1 Buitenaanleg

Aanleg, behoud van bomen, beplanting en nieuwe aanplantingen van het gemeenschappelijk binnenplein volgens advies en plannen van tuinarchitect. Deze voorzieningen zullen uitgevoerd worden zoals vermeld op de architectuurplannen, in overleg met de gemeente om een uniform straatbeeld te krijgen.

3. TECHNISCHE UITRUSTING

3.1 Brandveiligheid

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer.

Noodverlichting: In alle ondergrondse ruimtes, waar nodig, boven de nooddeuren; in de traphallen, liften en sassen.

Brandweg : De brandweg op het binnenplein moet vrij blijven.

3.2 Nutsvoorzieningen en aansluitingen

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit en water.

Voor de gemeenschappelijke ruimten worden er verschillende meters geplaatst, volgens afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, telefoon en Tv- distributie) worden uitgevoerd, in opdracht van de verkoper, maar ten laste van de kopers.

4. BASISAFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN (IN DE PRIJS INBEGREPEN)

4.0 ALGEMEEN

Alle prijzen zijn vermeld als aankoopwaarde en zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

In het basisbestek zijn alle hieronder vermelde prijzen vervat evenals alle normale plaatsingsprijzen.

4.1 PLEISTERWERKEN

4.1.1 Muren

De muren in snelbouw metselwerk worden afgewerkt met een pleisterlaag, de betonnen wanden worden voorzien van een spuitplamuur, de lichte scheidingswanden in plaasterblokken worden afgewerkt met een 'fix-and-finish'. Alle muren worden schilderklaar afgewerkt. De uitspringende verticale en horizontale hoeken van bepleisterde muren en dagkanten van ramen worden over de volledige lengte beschermd met hoekbeschermers, uitgezonderd de plaatsen waar er een tablet voorzien wordt.

4.1.2 Plafonds

De plafonds worden voorzien van een spuitplamuur en schilderklaar afgewerkt.

4.2 CHAPEWERKEN

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een zwevende chape (=vlottende chape).

Zie artikel akoestische isolatie.

4.3 RAAMTABLETTEN

Raamtabletten zijn voorzien, aan alle ramen met een borstwering, in natuursteen, type blauwe steen of gelijkwaardig.

4.4 VLOERAFWERKING

De vloerbetegeling en wandbetegeling dient gekozen te worden in een door de verkoper aan te duiden toonzaal.

In geval van speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, hele kleine tegelformaten ($\leq 10 \times 10$), geresecteerde tegels of metrotegels, meer dan 1 listel in wandbetegeling, natuursteen of formaten met veel snijverlies of voegwerken in een andere kleur dan grijs voor de vloertegels en wit voor de wandtegels wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing.

Om een extra akoestische isolatie te bekomen wordt er tussen de chape/vloertegels en de muren een randisolatie voorzien en de plinten geplaatst op een elastische voeg.

4.4.1 Living, keuken, hall, wc, badkamer, nachthal, berging, koele berging

Keramische tegel met een aankoopwaarde van 20,- Euro/m² plinten met een aankoopwaarde van 7,- Euro/lm

Voegen: cement/zand, kleur grijs.

4.4.2 Slaapkamers, dressing (van de appartementen)

Laminaat (kleur naar keuze) met een aankoopwaarde van 30,- Euro/m², aan te brengen op een ondervloer type alufoam (of gelijkwaardig) met een aankoopwaarde van 1.80,- Euro/m². Laminaatplinten met een aankoopwaarde van 4,- EUR/lm.

4.4.3 Tussendeurdorpels

Er worden tussendeurdorpels voorzien onder elke inkomdeur van de appartementen in natuursteen, volgens keuze van het bouwbestuur.

Onder de binnendeuren worden er standaard aluminium Schluterprofielen (of gelijkwaardig) voorzien bij de scheiding tussen verschillende vloerbekledingen.

Bij de plaatsing van laminaat wordt altijd een uitzettingsprofiel geplaatst ter plaatse van de deuropeningen, of elders, volgens de voorschriften van de leverancier/plaatser.

4.5 WANDBETEGELING

4.5.1 Badkamer

Faïence : alle muren van de natte cellen van vloer tot plafond, met een aankoopwaarde van 18,- Euro/m². Eventuele schuine kanten worden niet uitbekleed.

Hoeken en boorden worden afgewerkt met een Schluterprofiel (of gelijkwaardig), kleur: wit. Voegen: kleur wit.

4.5.2 WC

Faïence : de bevestigingsmuur van het hangtoilet, met een aankoopwaarde van 18,- Euro/m². Eventuele schuine kanten worden niet uitbekleed.

Hoeken en boorden worden afgewerkt met een Schluterprofiel (of gelijkwaardig), kleur: wit. Voegen: kleur wit.

4.5.3 Keuken

Faïence: tussen de boven en de onderkasten of over de ganse lengte van het werkblad met een maximum hoogte van 60 cm, afmeting van 15 x 15 cm, met een aankoopwaarde van 18,- Euro/m². Ingeval van een keuken met raam boven het werkblad wordt de onderzijde van de dagkant bekleed met dezelfde faïence en afgewerkt met een Schluterprofiel (of gelijkwaardig), kleur: wit. De zijkanten van de dagkanten worden niet bekleed met faïence.

Voegen: kleur wit.

4.6 BINNENSCHRIJNWERKERIJ

4.6.1 Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien

4.6.2 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke, effen deuren klaar om te schilderen. Ze zijn voorzien van een degelijke omkasting en schilderbaar omlijstingen, een insteekslot met sleutel, scharnieren en deurkrukken.

4.6.3 Inkomdeur

Alle inkomdeuren van de private appartementen zijn vlakke, effen deuren, brandweerstand Rf 1/2h. De binnenkant is klaar om te schilderen, de buitenkant wordt in de stijl van de gemeenschappelijke ruimtes geschilderd. Ze zijn voorzien van een degelijke omkasting en omlijstingen in dezelfde kleur. De deuren zijn voorzien van een rubber slaglat, een spion, een veiligheidscilinder, een driepuntsluiting en een klink.

4.7 KEUKENINRICHTING

Er wordt een volledige, moderne keukeninrichting geplaatst met spoelbak, mengkraan, elektrische apparaten (koelkast, kookplaat, dampkap met koolstoffilter, vaatwasser). De uitvoering gebeurt volgens de detailplannen van een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer. De voorziene keukens hebben een handelswaarde van 3.750,- Euro inclusief plaatsing en exclusief BTW.

4.8 BADKAMER- EN WC-INRICHTING

De sanitaire toestellen, zoals aangeduid op de verkoopplannen (afhankelijk van het type appartement), zijn inbegrepen. Kleur van de toestellen: wit. Aanpassingen (in kleur en materiaal) kunnen steeds besproken worden met de leverancier van de sanitaire toestellen voor zover de planning der werken dit toelaat.

4.8.1 Badkamer

Er wordt een volledige badkamerinrichting voorzien met bad, lavabomeubel (lavabo, kast, spiegel) en mengkranen. De uitvoering gebeurt volgens de richtlijnen van de bouwheer, naar analogie van detailplannen van een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer. Deze hebben een handelswaarde van 2.250 euro inclusief plaatsing en exclusief BTW.

De bouwheer zal, ingeval de koper dit wenst, de badkamer uitrusten met bijkomende accessoires en toestellen. Deze kosten worden dan aan de koper doorgerekend.

4.8.2 W.C.

Hangtoilet(#220909) voorzien met een handwasbakje (#070650) in wit sanitair porselein, voorzien van een koudwaterkraan van het type Duravit D-code of gelijkwaardig.

4.8.3 Douchekamer (afhankelijk van type appartement)

Er wordt een volledige badkamerinrichting voorzien met inloofdouche, lavabomeubel (lavabo, kast, spiegel) en mengkranen. De uitvoering gebeurt volgens de richtlijnen van de bouwheer, naar analogie van detailplannen van een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer. De voorziene douchekameruitrusting heeft een handelswaarde van 2.250 euro inclusief plaatsing en exclusief BTW.

De bouwheer zal, ingeval de koper dit wenst, de badkamer uitrusten met bijkomende accessoires en toestellen. Deze kosten worden dan aan de koper doorgerekend.

4.8.4 Geurafsluiters en standpijpen

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van de nodige reukafsluiters onder spoeltafel, lavabo's, bad, douche, WC, afvoer voor wasmachine, afvoer voor vaatwasser en eventuele uitgietsbak.

Elke afvoerleiding in de gemeenschappelijke, technische schachten wordt verlengd tot boven het dak, voor beluchting van de leiding.

4.9 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

4.9.1 Algemeen

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De laatste uitgave van het technisch reglement van de Vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België is van toepassing.

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door "een erkende dienst voor controle".

Voor alle appartementen zijn afzonderlijke elektriciteitsmeters voorzien. Deze worden opgesteld in het meterlokaal in de ondergrondse verdieping.

Een installatieschema met lichtpunten, stopcontacten, TV-aansluiting, parlofoon- en telefoonafsluitpunten wordt ter beschikking gesteld van iedere koper.

4.9.2 Opbouw

Volgende elektrische installaties worden voorzien per appartement :

Algemeen

* schakelkast met automatische zekeringen, aarding, voedingskabel tot de tellerkast cfr. gekeurd door externe dienst voor controle.

* de leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen

* het schakelmateriaal is van Niko Original lijn (Original White) of gelijkwaardig.

Living

* 1 voeding voor plafondlicht salon met 2 schakelaars

* 1 voeding voor plafondlicht eetplaats met 2 schakelaars

* 6 stopcontacten met aarding

* 1 aansluiting TV

* 1 UTP aansluiting

* 1 aansluiting telefoon (Belgacom)

* 1 aansluiting thermostaat

* 1 parlofoon met deuropener en bel (niet tenzij er een inkomhal is)

Keuken

* 1 voeding voor plafondlicht met 1 schakelaar

* 1 stopcontact koelkast

* 1 stopcontact dampkap

* 1 stopcontact combi-oven

* 1 stopcontact kookplaat

* 1 stopcontact vaatwasmachine

* 4 stopcontacten boven werktablet

Inkomhal (indien aanwezig)

* 1 voeding voor plafondlichtpunten met 2 schakelaars

* 1 stopcontact

* 1 parlofoon met deuropener en bel

Terrassen (indien aanwezig)

* 1 voeding voor wandlichtpunt met schakelaar per terras (incl. armatuur)

Toilet

* 1 voeding voor plafondlichtpunt met schakelaar

Badkamer

* 1 voeding voor plafondlichtpunt met schakelaar

* 1 stopcontact

Berging/cv

* 1 voeding voor plafondlichtpunt met 1 schakelaar

* 1 stopcontact

* 1 stopcontact voor wasautomaat

* 1 stopcontact voor droogkast (enkel condensdroogkasten kunnen geplaatst worden)

* 1 voeding CV

* 1 zekeringkast met voedingskabel voor kWh-meter

* 1 UTP aansluiting

* sterpunt voor TV/tel aansluiting, waardoor op eenvoudige wijze het plaatsen van modem/versterker mogelijk wordt. De aansluiting op het net is niet inbegrepen.

Douche (indien voorzien)

* 1 voeding voor plafondlichtpunt met verlichte schakelaar

* 1 stopcontact

Grote slaapkamer (1 per appartement)

* 1 voeding voor plafondlichtpunt met 1 schakelaar

* 4 stopcontacten

Kleine slaapkamers (indien aanwezig)

* 1 voeding voor plafondlichtpunt met 1 schakelaar

* 3 stopcontacten

Nachthal/traphal (indien aanwezig)

* 1 voedingen voor plafondlichtpunten met 2 schakelaars

* 1 stopcontact

4.9.2 Parlofoon en deuropeners

Een volledige parlofooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkomhal. Ieder appartement beschikt over een binnen installatie met parlofoon en drukknop voor openen van het elektrisch slot in de sasdeur van de inkomhal.

4.10 CENTRALE VERWARMING

Per appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien, op aardgas, met een ketel van het gesloten type (CLV =gedwongen afvoer), individuele gasmeter, geïntegreerde warmwaterproductie, doorstroom systeem voor het warm water, circulatiepomp en overloopventiel en condensafvoer. De radiatoren zijn in plaatstaal in witte kleur en voorzien van een regelknop. De installatie wordt bestuurd door een digitale kamerthermostaat in de woonkamer. De individuele aardgas wandketel is van het condenserend type waarbij een bijkomende energiebesparing t.o.v. een HR wandketel wordt verwezenlijkt. Richtmerk "Vaillant of RenovaBulex of gelijkwaardig".

Er wordt gebruik gemaakt van een tweepijpsysteem d.m.v. een buis in buis systeem dat voorzien wordt onder de chape.

Onder de verwarmingsketel wordt er een afsluitkraan voor de gas voorzien.

De warmte verdeling per kamer is conform de geldende normering door het studiebureau technieken berekend (buitentemperatuur -8°C voor Berchem)

- Woonkamer en keuken : 22°C

- Badkamer : 24°C- Slaapkamers : 18°C

- Inkomhal en nachthal : 16°C

In geval van wijzigingen aan de indeling van het appartement dient er een nieuwe berekening gemaakt te worden voor de warmteverdeling van de gewijzigde ruimtes.

De kosten verbonden aan deze nieuwe berekening evenals de meerkosten voor de installatie zullen aangerekend worden aan de koper volgens de berekeningswijze die u terug vindt in het artikel van wijzigingen door klant.

De rookgaskanalen worden voorzien volgens de geldende normering en de richtlijnen van de fabrikant. De volledige installatie wordt geplaatst dooreen erkend installateur met habilitatie-certificaat.

4.11 SANITAIRE INSTALLATIE

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. De koud-en warmwaterleidingen zijn in koper of Pex - Alu - Pex.

De leidingen zijn aangesloten op een individuele teller of tussenmeter per appartement. In de berging wordt een aansluiting voorzien voor de wasmachine.

Alle sanitaire toestellen (uitgezonderd toiletten en handwasbakjes) zijn voorzien van toevoer voor warm en koud water.

4.12 VENTILATIE

Alle ingesloten ruimten in de individuele appartementen worden verlucht d.m.v. een mechanisch ventilatiesysteem conform de geldende EPB wetgeving.

De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma. Voor het eventueel verbergen van leidingen zal gebruik gemaakt worden van valse plafonds in gyproc (behalve in bergingen).

5. MAKEN VAN DE KEUZES

5.1 ONDERAANNEMERS EN MATERIALEN

De koper verkrijgt een lijst met adresgegevens e.d. van de toonzalen voor het maken van de keuzes voor de afwerking.

De projectontwikkelaar behoudt het recht de keuze van de onderaannemers te wijzigen zonder voorafgaand de kopers te raadplegen. Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen (in de meeste toonzalen is er slechts één contactpersoon). Bij een afspraak gelieve u steeds te voorzien van het verkoopplan en dit lastenboek.

5.2 TERMIJN VOOR HET MAKEN VAN DE KEUZES

De koper is verplicht zijn keuzes van de afwerkingsmaterialen, plaats van elektrische voorzieningen, plaats sanitaire voorzieningen, wijzigingen aan ruwbouw en draairichting en uitvoering deuren bekend te maken binnen de 30 kalenderdagen na verzoek van de bouwheer per brief voor zover dat de uitvoeringsplanning van het gebouw het nog toelaat en mits naleving van de algemene administratieve bepalingen. Indien deze termijn overschreden en indien er meerwerken gevraagd worden kan de projectontwikkelaar, verkoper of aannemer de uitvoeringstermijn verlengen en eventuele administratieve kosten die hieruit voortvloeien doorrekenen aan de koper. De prestaties van de architect, studiebureaus en verkoper voor het uittekenen en wijzigen van de plannen, het uitwerken van alle technische gevolgen ervan en coördinatie wordt in regie aangerekend aan de koper. Wijzigingen aan ruwbouw en aan de elektrische en sanitaire installatie kunnen niet meer uitgevoerd worden vanaf de opname van de uitvoeringstermijn voor de chape en akoestische isolatie in de planning.

6. OPMERKINGEN

6.1 ERELONEN

Het ereloon van architect en ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden en zal dit aan de klant doorgerekend worden.

6.2 ZETTINGSVERSCIJNSELEN

Krimp- of zettingsbarsten of haarscheuren veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en de architect. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de structuur van het gebouw en/of bouwproces.

6.3 MATERIALEN/HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan deze die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniekder bouwkunst; of nog, in de mate dat de aannemer tijdens de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "aankoopwaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, exclusief BTW.

Voorbeeld : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar, betekent "aankoopwaarde": de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent. De plaatsingskosten zijn in de opgegeven prijs begrepen voor wat het sanitair en de keuken betreft; in andere gevallen is de opgegeven waarde exclusief plaatsingskosten.

Bij de afwerking wordt er een aantal malen de benaming "schilderklaar" gehanteerd. Hieronder wordt verstaan dat het werk vlak werd uitgevoerd volgens de wettelijke toleranties. Eventuele grondlagen of voorbehandelingslagen en/of sliswerk horen bij de schilderwerken en zijn dus ten laste van de kopers. Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam wordt vermeld; deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als "..... of gelijkwaardig".

6.4 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN LASTENS DE KOPER OF DOOR DE KOPER ZELF

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering en na het verlijden van de notariële akte van het desbetreffende appartement. Deze werken mogen in geengeval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen. Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaalproject.

Werken aan gasleidingen, centrale verwarming, sanitaire en elektrische installatie kunnen niet door derden of door de kopers uitgevoerd worden.

6.5 PLANNEN

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking en de inrichting van de appartementen betreft, zijn de aanduidingen op de plannen als louter informatief te beschouwen; de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de aanduidingen op de plannen.

Alle simulatiefoto's en commerciële plannen zijn louter illustratief en niet bindend.

6.6 WIJZIGINGEN ALGEMEEN

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de aannemer/promotor, in overleg met de ontwerper, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht die geen invloed hebben op het algemeen concept en mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen.

De eigenaars/kopers kunnen hiertegen geen bezwaren indienen, op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

6.7 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek (t.t.z. aan de afwerking van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor hierover zijn akkoord geeft en/of dat deze wijzigingen bekend gemaakt worden binnen de afgesproken termijn (zie artikel "Termijn voor het maken van de keuzes". Voor werken die door de koper (na de voorlopige oplevering) worden uitgevoerd, zal hij 80 % van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Eventuele wijzigingen kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de promotoren in samenspraak met de aannemer en zal schriftelijk aan de koper worden meegedeeld.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning gekocht werd met de afwerking, zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen, tenzij deze expliciet in dit bestek genoemd werden en door de verkoper ondertekend.

De eindafrekening van meer- en/of minwerken gebeurt bij de voorlopige oplevering van het appartement. 50 % van de meerwerken wordt afgerekend vóór de uitvoering ervan.

Bij ondertekening van de notariële akte in geval het project reeds in uitvoering is, dient ifv de vordering der werken bepaald te worden welke afwerkingen en/of uitrustingen nog door de klant gekozen kunnen worden. Bij ontstentenis hiervan dient voor elke zgn. afwijking t.o.v. de standaarduitvoering een akkoord bekomen te worden van de uitvoerende hoofdaannemer, zoals hierboven reeds aangegeven werd.

30 dagen na een schriftelijk verzoek van de bouwheer zullen de keuzes van de klant gemaakt dienen te worden. De klant wordt gevraagd om in belang van alle betrokken partijen deze termijn strikt na te leven. Bij overschrijding van deze termijn behoudt de promotor het recht een bijkomende administratieve kost aan te rekenen van 750 Euro.

Bovendien wordt de klant uitdrukkelijk gevraagd om eerst de keuzes van de keuken, badkamer en sanitaire toestellen te doen.

Bij de aankoop van een appartement waarvan de compromis getekend wordt uiterlijk 1 maand voor de geplande start van de uitvoering van de afwerkingsfase door de aannemer, kan de koper geen wijzigingen meer laten uitvoeren aan de uitvoeringsplannen en/of kan de koper geen keuzes meer maken die impact hebben op de door de promotor voorziene uitrustingen (cfr; sanitair, centrale verwarming, elektriciteit, afwerkingsdiktes e.d.). In deze situatie en voor zover de uitvoering niet in die mate gevorderd is, is het de koper echter wel toegestaan alle afwerkingsmaterialen en toestellen te kiezen in de aangeduide toonzalen, op voorwaarde dat deze keuzes verenigbaar zijn met de door de promotor voorziene afwerkingspecificaties en uitrustingen. De koper dient zich bij het maken van deze keuzes in de verschillende toonzalen hiervan te vergewissen. De koper dient deze keuzes uiterlijk 30 kalenderdagen na het schriftelijk verzoek van de bouwheer aan de bouwheer bekend te maken.

6.8 SLEUTELS

De sleutels van het appartement en/of toegangsdeuren van het woonerf worden overhandigd na afrekening van meer- en minwerken, meer en minprijzen, vrijgave van de waarborg voor 50% na de voorlopige oplevering en na totale afrekening van het appartement.

6.9 GARANTIEBEWIJZEN

Er worden bewijzen afgeleverd van de 10-jarige garantie voor de dakafdichting.

6.10 CONTACTPERSOON

De promotor duidt voor de klant een contactpersoon aan. Alle besprekingen betreffende wijzigingen, afrekeningen, uitvoeringsopdrachten gebeuren via de contactpersoon. Het is niet toegelaten dat de klant opdrachten geeft aan arbeiders/projectleiders en/of onderaannemers.

6.11 VEILIGHEID EN TOEGANG TOT DE WERF

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf enkel bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper.

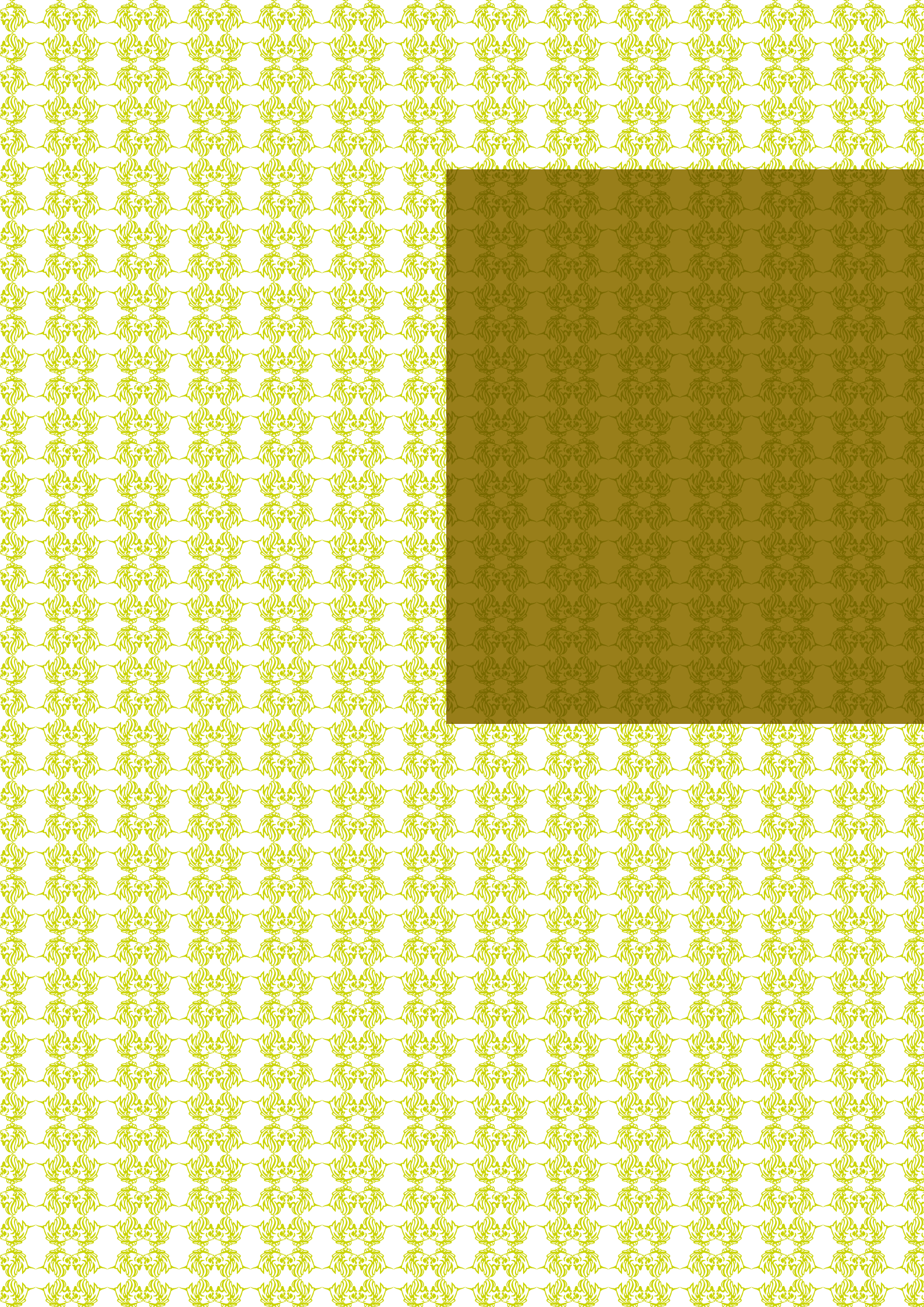
De bezoeken gebeuren op eigen risico (noch lichamelijke, noch materiële schade kunnen ten laste gelegd worden van de aannemer/promotor/verkoper/projectontwikkelaar).

Dit lastenboek werd opgemaakt op .. / .. / en het bevat genummerde pagina's. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op alle aanduidingen op de plannen, welke slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld werden.

DE KOPER

DE VERKOPER





www.leopoldspark.be
info@leopoldspark.be
Tel. 011 80 48 46