

ASTRIDPARK

Bestek-Verkoop

Bouwen van 26 nieuwbouw appartementen met een handelszaak en bouw van een eengezinswoning

<u>Adres</u>	project Astridpark Koningin Astridplein – Alois De Beulelaan – Moerstraat - Stationsstraat B-9240 Zele
<u>Projectontwikkelaar</u>	Astridplein bvba Lindestraat 10 B-9240 Zele
<u>Architect</u>	DE BOUWERIJ architectenbureau cvba Fernand Demetskaai 23 B-1070 Brussel
<u>Studie Stabiliteit</u>	Stefan Lauwaert ingenieur-architect bvba Fortstraat 16 B-9290 Overmere-Berlare
<u>Studie EPB</u>	Christophe Vereecke Smeiersberg 55 B-9240 Zele
<u>Studie Technieken</u>	Dero Construct nv Lokerenbaan 39 B-9240 Zele Bouwwerken De Raedt Ivan nv Textielstraat 5 B-9240 Zele
<u>Aannemers</u>	Dero Construct nv Lokerenbaan 39 B-9240 Zele Bouwwerken De Raedt Ivan nv Textielstraat 5 B-9240 Zele
<u>Commercialisering</u>	www.astridpark.immo info@astridpark.immo Century 21 Oude Vest 131 9200 Dendermonde

Inhoudsopgave

<u>0. PROJECTBESCHRIJVING</u>	<u>5</u>
0.1. ALGEMEEN.....	5
0.2. OMVANG	5
0.3. ARCHITECTUUR	5
0.4. ONTSLUITING EN TOEGANKELIJKHEID.....	6
0.5. DUURZAAM BOUWEN	6
<u>1. BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWWERKEN</u>	<u>8</u>
1.1. ALGEMEEN.....	8
1.2. FUNDERINGEN EN ONDERGRONDSE PARKING	8
1.3. MATERIALEN.....	8
1.4. WATERDICHTINGEN EN VOCHTISOLATIE	8
1.5. WANDEN IN METSELWERKEN, ENZ.	8
1.6. GEVELS	8
1.7. GEWAPEND BETON	8
1.8. DRAAGVLOEREN	9
1.9. ZICHTBETON.....	9
1.10. DAKBEDEKKINGEN	9
1.11. DAKWATERAFVOER.....	9
1.12. RIOLERINGEN.....	9
1.13. VERLUCHTING.....	9
1.14. GELUIDSISOLATIE	10
1.15. THERMISCHE ISOLATIE.....	10
1.16. METAALWERKEN	10
<u>2. BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES</u>	<u>11</u>
2.1. ALGEMEEN.....	11
2.2. ENERGIEZUINIG & DUURZAAM BOUWEN	11
2.2.1. ISOLATIE.....	11
2.2.2. ENERGIEPRESTATIE	11
2.2.3. VENTILATIE.....	11
2.3. VERWARMING.....	11
2.4. VENTILATIE	12
2.5. SANITAIR.....	12
2.5.1. SANITAIRE INRICHTING	12
2.5.2. SANITAIRE TOESTELLEN.....	12

2.6.	ELEKTRICITEIT	13
2.6.1.	ALGEMEEN	13
2.6.2.	PRIVATIEVE DELEN	13
2.7.	PARLOFOON EN DEUROPENER.....	14
2.8.	TELEFOON EN TELEDISTRIBUTIE.....	14
2.9.	LIFT	14
3.	BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING.....	15
3.1.	GEBOUWSCHIL	15
3.1.1.	BUITENSCHRIJNWERK	15
3.1.2.	GLASWERK	15
3.1.3.	GARAGEPOORTEN	15
3.2.	OMGEVING & TUINEN	15
3.2.1.	AANLEG OPENBAAR DOMEIN: TROTTOIRS.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.2.2.	COLLECTIEVE TUIN - PARK	15
3.2.3.	PRIVATIEVE TERRASSEN.....	16
3.3.	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	16
3.3.1.	BEVLOERINGEN	16
3.3.2.	TRAPPEN	16
3.3.3.	MUURBEKLEDINGEN	16
3.3.4.	BINNENDEUREN	16
3.3.5.	PLAFONDS.....	16
3.3.6.	SCHILDERWERKEN	16
3.3.7.	BELINSTALLATIE EN BRIEVENBUSSEN.....	17
3.3.8.	SANITAIRE INSTALLATIE.....	17
3.3.9.	ELEKTRICITEIT.....	17
3.3.10.	LIFTINSTALLATIE	17
3.3.11.	BRANDVEILIGHEID.....	17
3.3.12.	UITRUSTING PARKING.....	17
3.4.	PRIVATIEVE DELEN: WOONEENHEDEN	17
3.4.1.	ALGEMEEN	17
3.4.2.	BEVLOERINGEN EN PLINTEN.....	17
3.4.3.	VENSTERTABLETTEN.....	18
3.4.4.	BEPLEISTERING	18
3.4.5.	WANDTEGELS	18
3.4.6.	SCHRIJNWERKERIJ.....	19
3.4.7.	KEUKEN EN SANITAIR	19
3.4.8.	SANITAIR.....	19
3.4.9.	BINNENTRAPPEN.....	19
3.5.	PRIVATIEVE DELEN: COMMERCIELE RUIMTE	20
4.	ALGEMENE VOORWAARDEN.....	22
4.1.	VOORWERP VAN DEZE VERKOOP	22

4.2.	BETALINGEN	22
4.3.	WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN EN UITVOERINGSWIJZE.....	22
4.4.	WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN.....	22
4.5.	PLANNEN	22
4.6.	AANSPRAKELIJKHEID.....	22
4.7.	TIJDIG BESLISSEN	23
4.8.	ZETTINGEN VAN HET GEBOUW	23
4.9.	HANDELSWAARDE.....	23
4.10.	BRUTO OPPERVLAKTE.....	23
4.11.	TOEGANG TOT DE WERF.....	23
4.12.	OPKUIS.....	23
4.13.	AANSLUITINGEN.....	24

0. PROJECTBESCHRIJVING

0.1. Algemeen

Het project Astridpark omvat het bouwen van 26 appartementen en een commerciële ruimte (voor handel OF eventueel voor vrije beroepen: kantoor of praktijkruimte) met een ondergrondse parkeergarage voor 29 auto's, alsook de nieuwbouw van een halfopen eengezinswoning met carport, allen gelegen aan het station van Zele, meer bepaald op de hoek van de Stationsstraat, het Koningin Astridplein, de Aloïs De Beulelaan en de Moerstraat.

0.2. Omvang

Het project telt 27 woonentiteiten, als volgt ingedeeld:

- Blok A situeert zich aan de Moerstraat.
Blok A omvat 12 woonentiteiten waarvan 2 éénslaapkamerappartementen, 10 tweeslaapkamerappartementen.
- Blok B situeert zich op de hoek van de Stationsstraat en het Koningin Astridplein.
Blok B omvat 14 woonentiteiten waarvan 7 éénslaapkamerappartementen, 7 tweeslaapkamerappartementen.
Op het gelijkvloers niveau is een commerciële ruimte OF eventueel voor vrij beroep (kantoor of praktijkruimte) voorzien
- De eengezinswoning situeert zich aan de Moerstraat.
Zij omvat 3 slaapkamers

Verder omvat het project een ondergrondse parking met 29 staanplaatsen met individuele bergingen, 1 per wooneenheid.

0.3. Architectuur

Het project wordt opgevat als een parktypologie waarbij twee bouwvolumes met meergezinswoningen worden ingepland in een groene open ruimte.

Een eerste bouwvolume (blok A) bevat 12 wooneenheden en is ingepland evenwijdig aan de Moerstraat.. Dit gebouw is opgebouwd uit drie bouwlagen met een plat dak. Elke bouwlaag bevat vier appartementen rond een centrale kern. De leefruimte van elk appartement is op een hoek gesitueerd met een private buitenruimte. Het bouwvolume heeft op deze manier geen specifieke voor- of achtergevel en komt zo los van de hiërarchie van de straat. Het gebouw versterkt zo het parkkarakter van de site.

Een tweede bouwvolume (blok B) met meergezinswoningen betreft een L-vormig gebouw dat vanuit de Stationsstraat doorloopt aan het koningin Astridplein. In de Stationsstraat volgt het gebouw met drie bouwlagen de rooilijn en sluit het aan op de wachtgevel van de woning Walrave. Aan de zijde van het koningin Astridplein ligt het gebouw achteruit t.o.v. de rooilijn en gaat het over van drie naar vier bouwlagen. Het gebouw maakt zo enerzijds deel uit van het park en vormt het anderzijds een volwaardige gevel op maat van het koningin Astridplein.

Het gebouw bevat 14 wooneenheden, 1 commerciële ruimte OF eventueel voor vrije beroepen en een ondergrondse parkeergarage voor 29 auto's.

De appartementen in dit gebouw zijn zodanig gesitueerd dat elk van de drie gevels zowel leefruimten als slaapkamers bevatten op elke verdieping. Op deze manier vergroot de zichtbare activiteit aan elke gevel van het gebouw. Dit bevordert de levendigheid aan zowel de straatzijde als aan de tuinzijde. Elk appartement heeft een private buitenruimte.

Het verticale karakter van de omliggende bebouwing wordt doorgezet in de gevels van de twee gebouwen. Alle gevels zijn voorzien in 'geel' à licht beige-bruin metselwerk waarbij twee metselwerkverbanden worden toegepast. Naast een klassiek wildverband wordt er met een stand, terugliggend metselwerkverband en met prefab betonelementen een verticaal karakter bekomen.

Het groene karakter van de site wordt medebepaald door de aanwezigheid van enkele hoogstammige bomen. Dit project behoudt waar mogelijk zoveel mogelijk bomen die vallen in de toekomstige groene zone. De drie meest waardevolle bomen, centraal gelegen op de site blijven behouden. Tevens worden er enkele nieuwe bomen aangeplant in de middenzone en aan de zijde van de Alois De Beulelaan. De private buitenruimten van Blok A en van Blok B worden begrensd d.m.v. haagbeuk of ander groen.

Astridpark wordt een wooncomplex met een divers aanbod van woningtypes. Door zijn ligging tegenover het station van Zele biedt het project alle mogelijkheden op vlak van mobiliteit en bereikbaarheid.

Binnen dit concept is er voor gekozen om de auto maximaal uit het parkbeeld te weren. De toegang van de ondergrondse parking is voorzien in de gevel van de Stationsstraat. Enkel 2 buitenparkings voor de commerciële ruimte zijn voorzien. Nog eens 6 parkeerplaatsen en een ruime fietsstalling voor bezoekers zijn discreet ingeplant aan de achterste grens van het binnengebied.

0.4. Ontsluiting en toegankelijkheid

Door het open karakter van het parkconcept integreren de beide bouwblokken zich in de groene omgeving.

Blok A, gelegen langs de Moerstraat, heeft een toegang aan de straatzijde en aan de parkzijde. Langs deze toegang is de parking onder blok B te bereiken via een trap in het park.

De bewoners van blok B hebben rechtstreeks toegang via de liften tot de parking.

De toegang tot de ondergrondse parking is afgesloten met een sectionaalpoort met automatische afstandsbediening. Om een vlot gebruik van de inrit mogelijk te maken wordt tussen niveau 0 en -1 een geautomatiseerde voorrangsregeling voorzien.

0.5. Duurzaam Bouwen

Aandacht voor energie, milieu en duurzaam bouwen vormen een constante in het project, zonder dat hierbij toegevingen gedaan worden aan comfort, akoestiek of gebruiksvriendelijkheid van het gebouw. Alle eisen inzake energieprestatie en binnenklimaat worden gerespecteerd.

Om dit gunstige E-peil te bereiken wordt een voldoende thermische isolatie en performante technische installaties voorzien (zie hoofdstuk 2).



Bij de selectie van de nieuwe materialen wordt uitgebreid aandacht besteed aan het duurzaam karakter ervan: productiewijze, oorsprong en recycleerbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

1. BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWERKEN

1.1. Algemeen

Sloop vrijstaande woning en bouwrijp maken.

1.2. Funderingen en ondergrondse parking.

Onder blok B wordt een ondergrondse parking aangelegd. De fundering ervan, evenals die van de andere nieuwe gebouwen, wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie van de stabiliteitsingenieur.

De architectuurplannen zijn louter informatief, alle afmetingen, diktes en hoogten, worden aangepast door toedoen van de stabiliteitsberekeningen en andere technische studies.

De aardingslus en/of staven worden overeenkomstig de geldende reglementeringen geplaatst.

1.3. Materialen.

Het project wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste hoedanigheid, dewelke de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw zullen waarborgen.

1.4. Ondergrondse parking.

- De ondergrondse parking wordt voorzien van vloeren in gepolierde gewapend beton. De wanden worden uitgevoerd in glad bekist zichtbeton., alles binnen de toegelaten toleranties.

1.5. Wanden in metselwerken, enz.

- Bakstenen:
 - Alle dragende muren in betonblokken en / of holle kleisteen of andere: te bepalen door de architect en stabiliteitsingenieur.
 - Niet dragende muren: metselwerk in betonblokken en / of holle kleisteen of gelijkaardig.
 - Betonblokken voor keldermetselwerk.
 - Gevelmetselwerk: baksteen kleur en afmetingen volgens de bouwtoelatingsplannen en goedkeuring door de architect.
- De kleur en type van het voegwerk wordt door de architect bepaald.
- Keldermetselwerk dat zichtbaar blijft wordt meegaand gevoegd.
- Voor de voegen tussen buitenschrijnwerk en metselwerk of beton wordt een elastische kit gebruikt.
- Spouw : de open spouw wordt gedeeltelijk gevuld met een thermische isolatie. (zie 1.15)

1.6. Gevels

Conform de gevelplannen worden de gevels uitgevoerd in volgende materialen uitgevoerd:

- Nieuwe gevels worden hoofdzakelijk in parementmetselwerk uitgevoerd.
- Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in gewapend beton of betonblokken en/of holle kleisteen: te bepalen door stabiliteitsstudie in samenspraak met architect.
- De gevels worden thermisch geïsoleerd. (zie 1.15)
- De verbinding tussen het binnen- en het buitenspouwblad wordt gerealiseerd door spouwankers.

1.7. Gewapend beton

- Samenstelling: Volgens studie van de stabiliteitsingenieur.
- Uitvoering:
 - Wapening volgens de plannen van de stabiliteitsingenieur;

1.8. Draagvloeren

De draagvloeren bestaan uit kanaalplaatvloeren, breedplaatvloeren en/of ter plaatse gestort beton, volgens de studie van de stabiliteitsingenieur.

Het draagvermogen van de vloerplaten is voldoende om de mobiele overlast te dragen.

1.9. Zichtbeton

Toepassing: bepaalde gevelementen zoals plinten en dorpels.

1.10. Dakbedekkingen

Platte daken

- Draagvloer
- Hellingsbeton: afschot min. 1,5 cm per m.
- Bitumineus damp scherm: aangebracht met kleefvernis
- isolatie: PIR of gelijkwaardig, dikte volgens de E-peilberekening
- dichting: 2-laags SBS bitumen
- Op de dakdichting wordt 10 jaar waarborg gegeven volgens de BEVAD-voorwaarden.

Hellende daken.

- Houten draagstructuur
- Damp scherm
- isolatie: minerale wol, dikte volgens de E-peilberekening
- onderdak
- pan- en tengellatten
- dichting: dakbedekking met leien of pannen.
Toepassing: hellende dak van de eengezinswoning

Lichtkoepels & toegangsluiken

- Boven de gesloten trappen in de gemene delen worden rookkoepels voorzien overeenkomstig de voorschriften van de brandweer.

1.11. Dakwaterafvoer

- Volgens aanduiding op de plannen.
- Regenwaterafvoerleidingen in zicht worden uitgevoerd in zink.
- Regenwaterafvoerleidingen niet in zicht worden uitgevoerd in pvc.
- Waar nodig worden er noodspuwers voorzien zodat bij verstopping van de dakafvoer het water toch een uitweg vindt. Deze spuwers dienen minstens een diameter van 50 mm te hebben.
- Op de platte daken worden de dakkolken waterdicht aangesloten, ze worden voorzien van een bladrooster.
- Regenwatergoten hellende daken: zinken hanggoten (eengezinswoning)

1.12. Rioleringen

- Volgens de aanduidingen op de plannen
- Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC.
- Te plaatsen met een voldoende helling en alle hulpstukken met aangepaste diameter
- De leidingen in de kelders zijn uit te voeren in PVC.
- De inspectieputten zijn geprefabriceerd in PVC met reukdicht deksel.

1.13. Verluchting

De toevoer en afvoer van lucht voor de ventilatie zal gebeuren met een aangepast aan- en afvoersysteem en via de technische kokers indien nodig.

1.14. Geluidsisolatie

ALGEMEEN

De akoestiek in het gebouw, meer bepaald de luchtgeluidisolatie tussen ruimten, de contactgeluidisolatie tussen ruimten, de geluidisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, is conform het gebruik en voorzien voor normaal comfort.

Om deze comforteisen te realiseren, is een veelheid van maatregelen ingezet, waarvan de belangrijkste:

- de scheidingswanden tussen appartementen bestaan ofwel uit twee ontdubbelde metselwerkwallen en thermische / akoestische isolatie in de spouw.
- de ventilatieinstallatie is voorzien van de nodige geluid- en trillingsdempers.
- De appartementen zijn voorzien van een zwevende chape, met uitzondering van de verdiepingsvloeren van de eengezinswoning

De koper of huurder mag in geen geval wijzigingen aanbrengen die de akoestische kwaliteit in zijn eigen woning of in naar de andere woningen toe beïnvloeden, zoals onder meer, doch niet uitsluitend:

- het doorboren van wanden
- het veroorzaken van contacten tussen de zwevende chape en de overige constructiedelen, waardoor de contactgeluidisolatie in het gedrang komt, dit in het bijzonder bij de afwerking van de zwevende vloer met tegels, parket en dergelijke;
- het plaatsen van luidruchtige toestellen die niet voldoen aan andere geldende normen of wetgeving.
- Het niet-naleven van de akoestische randvoorwaarden van de binnenafwerking.

1.15. Thermische isolatie

- Het gebouw wordt thermisch geïsoleerd zodat het aan de EPB-regelgeving voldoet.
- De buitengevels worden geïsoleerd met PUR-isolatie, dikte volgens de E-peilberekening
- De platte daken worden geïsoleerd met PIR-isolatie, dikte volgens EPB-studie.
- De hellende daken worden geïsoleerd met minerale wol, dikte volgens de E-peilberekening
- De vloerplaat tussen de kelder en woonentiteiten op het gelijkvloers wordt geïsoleerd met PUR met een gemiddelde dikte volgens de E-peilberekening
- Op de verdiepen is de vloer geïsoleerd voor de vloerverwarming.

1.16. Metaalwerken

- Metalen balken: plaats en dimensionering volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit. Roestwerend en, waar nodig, brandwerend uitgevoerd d.m.v. beschikking of omkleding.
- De borstweringen langs gaanderijen en terrassen (met uitzondering van de borstweringen van bepaalde terrassen en gaanderijen die - volgens aanduiding op de architectuurplannen - gemetst zijn) worden uitgevoerd in kaders in plaatstaal met vlakvulling d.m.v. verticale spijlen.

2. BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES

2.1. Algemeen

De woonentiteiten worden volledig afgewerkt opgeleverd volgens de beschrijving hieronder.

2.2. Energiezuinig & duurzaam bouwen

De energieprestatieregelgeving is integraal van toepassing. Het project voldoet aan alle specifieke eisen omtrent isolatie, energieprestatie en binnenklimaat (ventilatie en oververhitting), zodat een energiezuinig gebouw gegarandeerd wordt, inclusief energiecertificaat.

2.2.1. Isolatie

Op gebouwniveau zal minimaal het wettelijke isolatieniveau E40 gehaald worden. De bouwheer heeft geïnvesteerd om de prestatie van het gebouw nog te verbeteren tot een E-peil < 30 wordt bekomen. Per bouwdeel wordt steeds voldaan aan de opgelegde isolatiewaarden (U_{max}) en voor de beglazing wordt hoogrendementsglas voorzien voor extra comfort in winter én zomer.

2.2.2. Energieprestatie

Het ontwerp is geoptimaliseerd op alle parameters die het energieverbruik beïnvloeden, zoals isolatie, beglazing, ventilatie, verwarming, etc. om te voldoen aan de eisen van energiezuinig bouwen.

Per wooneenheid zal "as-built" exact berekend worden hoe deze presteert op vlak van energieverbruik. Deze berekende waarde (E-peil) zal alleszins EPW30 of lager zijn. Hiervan wordt een certificaat afgeleverd dat garantie biedt qua energiezuinigheid van de woning.

2.2.3. Ventilatie

Hygiënische ventilatie is voorzien volgens systeem D (mechanische toevoer, mechanische afvoer) met warmteterugwinning. (zie lager)

2.3. Verwarming

De verwarming is opgevat volgens het principe van een individuele verwarmingsinstallatie, met voordelen als individuele regeling, verbruiksmeting en energiekostenafrekening.

De warmteproductie gebeurt individueel via warmtepomp (= geen gasaansluiting vereist, geen fossiele brandstof) met afgifte via vloerverwarming.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat, gesitueerd in de woonkamer.

Volgende lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur:

woonkamer, keuken	21°C
slaapkamer	18°C
badkamer	24°C
toilet, berging, gang, traphal, garage, ...	niet apart verwarmd

2.4. Ventilatie

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een ventilatiesysteem. Hierbij wordt verse lucht toegevoerd in de droge leefruimtes (woonkamer, slaapkamer, ...) en de gebruikte lucht wordt afgevoerd in de vochtige ruimtes (badkamer, toilet, keuken, berging, ...). De lucht stroomt intern door voorziene spleten van 1cm onder de deurbladen via de circulatieruimten, vanuit de ruimten met toevoerlucht, naar de ruimten voorzien van extractie.

Zowel de toevoer als de afvoer worden mechanisch gerealiseerd door middel van een luchtbehandelingsgroep per appartement met een hoogrendement warmteterugwinning. De nodige akoestische voorzieningen worden getroffen.

De eventuele droogkasten, die de kopers wensen te plaatsen, dienen verplicht van het condenserende type te zijn (er is hiervoor geen afvoeropening voorzien).

Omwille van brandveiligheid is de parking uitgerust met een rook- en warmteafvoerinstallatie (RWA-installatie).

2.5. Sanitair

2.5.1. Sanitaire inrichting

Alle voorziene sanitaire toestellen zijn voorzien van koud en warm water, uitgezonderd handwasbakje en wc (enkel koud water).

2.5.2. Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn in basis uitgevoerd in witte kleur.

Per appartement worden in basis volgende sanitaire toestellen voorzien:

WC:	<u>Hangtoilet</u> - closetpot in wit porselein, - zitting aangepast aan closetpot <u>Handwasbakje</u> - Handwastafel in wit porselein, - koudwaterkraan, - afvoersifon in kunststof, verchroomd,
Badkamer:	Bad en/of douche,

	<p><u>Bad:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ligbad in plaatstaal of acryl, afmetingen afhankelijk van de badkamerafmetingen, - ligbadomkasting, - thermostatische badmengkraan, type muurmengkraan met glijstang, handsproeier en slang. <p><u>Douche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - douche in plaatstaal, 90cmx90cm - glazen douchedeur en/of -wand - thermostatische douchemengkraan met glijstang, handsproeier en slang. <p><u>Badkamermeubel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - enkelvoudig of dubbel onderbouwmeubel met kasten en tablet met rugopstand - ingebouwde wastafel in wit porselein, - ééngreepsmengkraan, - spiegelkast (70cm) met 2 deuren en geïntegreerde verlichting.
	Aan- en afvoer wasmachine wordt voorzien.

De kranen zijn van eerste keuze, verchromd, type ééngreepsmengkraan met keramische sluiting.

2.6. Elektriciteit

2.6.1. Algemeen

De inrichting voldoet aan het technisch reglement (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij.

Aard van de stroom: 220 Volt, wissel tweefasig. Ze is strikt individueel en de leidingen en toestellen zijn van het ingewerkte type, in de kelder in opbouw.

Alle onderdelen zijn in wit kunststof (stopcontacten, schakelaars,...) van het merk Niko of gelijkaardig.

2.6.2. Privatieve delen

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen noch lampen in de privatieve delen.

Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien:

Inkomhal	1 lichtpunt	Geen stopcontact
Nachthal	1 lichtpunt	Geen stopcontact
Slaapkamer ouders	1 lichtpunt	1 stopcontact 2 dubbele stopcontacten
Slaapkamer	1 lichtpunt	1 stopcontact 1 dubbel stopcontact
Badkamer	1 lichtpunt 1 lichtpunt (badkamermeubel)	1 dubbel stopcontact (badkamermeubel)
WC	1 lichtpunt	Geen
Berging	1 lichtpunt	1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 dubbel stopcontact versterker distributie

Woonkamer + Eetkamer	2 lichtpunten	3 dubbele stopcontacten 1 inbouwdoos radio TV stopcontact 1 inbouwdoos telefoon stopcontact videofoon
Keuken	1 lichtpunt 1 lichtpunt onder keukenkast	2 dubbele stopcontacten aanrecht 1 stopcontact frigo 1 stopcontact dampkap (recirculatie) 1 stopcontact vaatwasser 1 stopcontact oven 1 aansluitdoos fornuis
Terras	1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur	

Deze opsomming geldt als voorbeeld voor een type-appartement.

In het algemeen wordt verwezen naar het plan van de architect waar elk appartement in detail is uitgetekend.

De aanneming van de elektriciteit bevat geen leveringen van elektrische tellers. Deze worden geplaatst door de energieleverende maatschappij. De levering en plaatsing van deze tellers is supplementair ten laste van de kopers.

2.7. Videofoon en deuropener

In elke woonentiteit bedient een videofooninstallatie gecombineerd met een elektrische deuropener de inkomdeur.

2.8. Telefoon en teledistributie

Het type kabel te gebruiken voor telefoon- en televisieaansluiting, wordt bepaald door de betrokken maatschappij(en).

Omwille van praktische redenen zullen de definitieve kabels reeds tot in de berging getrokken worden door de bouwdirectie bij de uitvoering der werken.

Binnen de appartementen wordt er naar het voorziene aansluitpunt voor telefoon, data en tv een dubbele UTP-kabel en een coaxkabel voorzien.

De aansluitingskosten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de klant.

2.9. Lift

Er worden 3 elektrische personenliften voorzien die de verschillende verdiepingen bedienen, 1 stuk in blok A en 2 stuks in blok B.

De lift is uitgerust met lateraal opengaande schuifdeuren, die automatisch geopend worden bij een hindernis.

De liftcabine is robuust afgewerkt en heeft qua esthetiek een industrieel karakter.

Voor iedere lift zal de nodige infrastructuur voorhanden zijn om een telefoonlijn in dienst te stellen om 24h/24h noodoproepen te verwezenlijken vanuit de liftcabine.

De indienststelling van deze telefoonlijnen is ten laste van de mede-eigendom.

3. BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING

3.1. Gebouwschil

3.1.1. Buitenschrijnwerk

- De ramen worden uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen.
- De inkomdeuren van de gemeenschappelijke gesloten inkomhallen worden voorzien in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen voorzien van een siertrekker.
- Het buitenschrijnwerk wordt stevig bevestigd aan de ruwbouw met aangepaste bevestigingshaken.
- De raam- en deurdorpels worden gemaakt in aluminium, natuursteen of sierbeton, volgens gevel- en ramenplannen.
- De indelingen van ramen en deuren zijn volgens de gevel- en ramenplannen.
- Alle ramen en deuren zullen voorzien worden van de nodige, degelijke tochtstrippen.

3.1.2. Glaswerk

- Alle buitenramen en deuren te voorzien van dubbel isolerende beglazing met een maximale Ug-waarde van 1,0 W/m²K.
- De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen om aan de winddruk te weerstaan.
- Het glas wordt vastgezet met nodige span- en steunblokjes en zal volgens de regels der kunst geplaatst worden met aangepaste glasrubbers.

3.1.3. Garagepoort

- De garagepoort aan de inrit van de ondergrondse parking is van het type sectionaalpoort bestaande uit dubbelwandige geïsoleerde panelen uit gegalvaniseerd staal en voorzien van een polyester kunststof verlaag. De poort wordt bediend met automatische afstandsbediening. Er wordt 1 zender per wooneenheid afgeleverd.

3.2. Omgeving & tuinen

3.2.1. Collectieve tuin - park

De collectieve tuin (veeleer 'parkmodel') is privaatief, niet vrij toegankelijk voor derden en wordt afgewerkt met verhardingen en beplantingen volgens de plannen van de (tuin)architect, rekening houdend met de oriëntatie en/of zonering boven de ondergrondse parking, rekening houdend met de adviezen van de vergunningverlenende overheid, enz. Beperkt onderhoud wordt nagestreefd. Het onderhoud is ten laste van de mede-eigenaars.

Voor de brandweertoeegang wordt een 'brandweg' aangelegd die zich integreert in de groene omgeving, duidelijk niet met de bedoeling om als rijweg voor derden dienstig te zijn, doch wel met de nodige stabiliteit ten behoeve van de nooddiensten.

Voor de bezoekers (van blokken A en B + herenwoning langs Stationsstraat) worden tevens een 6-tal parkeerplaatsen voorzien. Aansluitend een ruime, overdekte fietsenstalling voor bewoners en bezoekers. Positie zie plan.

3.2.2. Privatieve terrassen

De privatieve terrassen – zoals aangeduid op de architectuurplannen – worden afgewerkt met een tegel vloer.

3.3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.3.1. Bevloeringen

- De vloeren van de gemeenschappelijke omsloten inkomhallen en liftbordessen zijn voorzien in keramische tegels met bijbehorende plinten.
- In de kelder wordt de vloer uitgevoerd in gepolierde beton.

3.3.2. Trappen

- Trappen en bijhorende bordessen in omsloten traphallen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.
- Er worden metalen trapleuningen en/of handgrepen voorzien.

3.3.3. Muurbekledingen

- De muren van de trapkoker in de kelderverdieping worden uitgevoerd in beton of gemetselde betonblokken, gevoegd achter de hand en niet geschilderd.
- De muren van de omsloten trapkokers van het gelijkvloers en de verdiepingen worden gepleisterd en geschilderd.

3.3.4. Binnendeuren

- Het elektrisch slot van de deur aan de gemeenschappelijke inkomhal wordt bediend vanuit elk appartement behorende bij deze traphal.
- De individuele privatieve inkomdeuren van de appartementen langs omsloten traphallen zijn van het type brandwerende (EI30) binnendeur en zijn voorzien met een inbraakwerend slot en sluitingsmechanisme.

3.3.5. Plafonds

- De plafonds van de kelders worden uitgevoerd in beton, niet geschilderd.
- De plafonds van de afgesloten trapkokers van het gelijkvloers en de verdiepingen worden vlak afgewerkt en geschilderd, met uitzondering van de delen in prefabbeton.

3.3.6. Schilderwerken

- Alle bepleisterde gemeenschappelijke delen worden geschilderd.
- De muren in de kelder worden niet geschilderd.
- In de ondergrondse parking worden de parkeerplaatsen genummerd en met lijnen afgebakend..

3.3.7. Belinstallatie en brievenbussen

- Elke gemeenschappelijke inkom is voorzien van een brievenbusgeheel en een videofooncamera.
- Het brievenbusgeheel is voorzien van belplaat met een naamplaatje.
- Aan de inkomdeur van elk appartement is een beldrukknop voorzien.

3.3.8. Sanitaire installatie

Zie hoofdstuk 2

3.3.9. Elektriciteit

Zie hoofdstuk 2

3.3.10. Liftinstallatie

Zie hoofdstuk 2

3.3.11. Brandveiligheid

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvertragende deuren, noodverlichting en brandblussers zullen geplaatst worden.

3.3.12. Uitrusting ondergrondse parking

In de fietsenparking zijn fietsenstaanders in verzinkt staal voorzien.

3.4. **Privatieve delen: wooneenheden**

3.4.1. Algemeen

- Handelswaarde: Dit is de prijs die de particulier betaalt in de toonzaal, exclusief BTW.
- Wijzigingen:
De vrijheid van inrichting is mogelijk, behalve voor:
 - functiewijzigingen (zoals vermeld in de basisakte bij de notaris)
 - wijziging gemeenschappelijke delen
 - wijziging van structurele delen
 - wijziging van de gevels.

3.4.2. Bevloeringen en plinten

- Keuken, inkomhal, badkamer, toilet en berging:
De bevloeringen zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de projectontwikkelaar wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze van vloeren. De voorziene vloer wordt in basis uitgevoerd met een keramische tegel; handelswaarde vloertegel

living, keuken, inkomhal, badkamer, toilet en berging 30 €/m² (excl. plaatsing). Dit is voor een tegel 30 x 30cm, axiaal geplaatst.

Indien de koper een duurdere tegel kiest, wordt de meerprijs berekend op basis van het verschil in handelswaarde en de netto oppervlakte van de lokalen, verhoogd met 10% snijverliezen.

- Andere plaatsingsmethodes en afwijkende maat t.o.v. 30 x 30 cm kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.
Indien er gekozen wordt om tapijt, parket, lino of een andere vloer te plaatsen, dan zullen deze werken verrekend worden.
- Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar.
- Slaapkamers en nachtgangen:
De bevoelingen zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de projectontwikkelaar - verkoper wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze aan vloerbekledingen.
De voorziene vloerbekleding wordt in basis uitgevoerd in laminaatparket; handelswaarde parket slaapkamers en nachtgangen 45 €/m² inclusief plaatsing. De plinten zijn aangepast aan de laminaatparket.
Indien er gekozen wordt om tapijt, parket, linoleum of een andere vloer te plaatsen, dan zullen deze werken verrekend worden.

Overgangsprofiel: - bij overgangen (tegel - linoleum, tegel - parket, tegel - tapijt,...) wordt een messing of aluminium of inox overgangsprofiel voorzien.

Het leveren en plaatsen van de bevoelingen en plinten gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar.

3.4.3. Venstertabletten

Er zullen door de projectontwikkelaar een drietal mogelijkheden voorgesteld worden. De voorziene raamtabletten worden uitgevoerd in een kunststeen naar keuze van de koper (uit het voorgestelde gamma). Deze tabletten worden geplaatst in een aangepast mortelbed.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de aannemer.

3.4.4. Bepkeistering

- Muren en plafonds evenals dagkant rond buitenramen en -deuren worden vlak afgewerkt.
- Alle hoeken worden voorzien van de nodige hoekbeschermers.
- Kleine barsten (< 1mm) te wijten aan zettings- of drogingsverschijnselen kunnen in het eerste jaar optreden, maar zijn met normale effeningwerken bij verven of behangen volledig te verwijderen door de schilder van de koper.
- Daar waar nodig zal een verlaagd plafond worden voorzien in gipskartonplaten om leidingen te verbergen. In de bergingen zal geen verlaagd plafond worden voorzien en blijven de eventuele leidingen en verluchtingskanalen zichtbaar.

3.4.5. Wandtegels

De wandtegels zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de projectontwikkelaar wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze van wandtegels.

Enkel de wanden plaatselijk boven douchebak en boven badkuip worden in basis bekleed met een wandtegel (tot plafond); handelswaarde 30 €/m² voor een tegel 20x20cm. Deze tegels worden gelijmd met een aangepaste mortel.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar.

- De tegels worden vlak geplaatst met constante voegbreedte, aangepast aan en afhankelijk van de tegelsoort.
- Gladde effen voegvulling.
- Andere plaatsingsmethodes en afwijkende maat t.o.v. 20 x 20 cm kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.

3.4.6. Schrijnwerkerij

De binnendeuren zijn opgevat met omlijstingen. Zij worden schilderklar afgeleverd.

- vlakke standaard schilderdeuren met tubespaan vulling en kaderwerk van goede kwaliteit. Op te hangen aan drie inox paumelles.
- slot met sleutel.
- deurkruk in geborsteld inox of gelijkwaardig
- deuromlijsting in vol MDF

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar.

3.4.7. Keuken en sanitair

Per wooneenheid is door een gespecialiseerd keukenbedrijf een concreet individueel ontwerp gemaakt, standaard voorzien van de volgende toestellen / apparaten:

- Wastafel met dubbele spoelbak en wastafelmengkraan
- Inbouwkoelkast (tafelmodel)
- kookplaat + dampkap
- Inbouwoven
- Inbouwvaatwasser
- Inbouwmicrogolfoven

3.4.8. Sanitair

Het basisbudget is voor elke wooneenheid 3.500,00€ exclusief btw (exclusief de aan- en afvoer leidingen). (Zie ook 2.5)

3.4.9. Binnentrappen

De binnentrap in de eengezinswoning is als volgt opgevat: gesloten houten trap met massief houten treden (beuk of gelijkwaardig).

3.4.10. Schilderwerken

De schilderwerken (inclusief de voorbereidingen daartoe) in de privatieve delen (wanden, plafonds, deuren, ...) blijven voor rekening van de koper en zijn niet inbegrepen.

3.5. **Privatieve delen: commerciële ruimte**

- De commerciële ruimte wordt casco opgeleverd.
De volledige binnenaafwerking van vloeren (vanaf de betonnen draagvloer), wanden, plafond, binnenschrijnwerk, technieken, enz. is ten laste van de koper.
- De koper dient voor zijn rekening een ontwerper aan te stellen die zal onderzoeken welke maatregelen dienen getroffen worden in functie van de gewenste uitbating en binnen de gestelde randvoorwaarden (zie dossier van architect en ingenieurs, opvraagbaar). Dit dient te gebeuren in onderling overleg met de projectontwikkelaar/verkoper. Uiteraard kan desgewenst de projectontwikkelaar/verkoper ook instaan voor uitwerken van voorstellen en verdere algehele realisatie.

Lijst der leveranciers / toonzalen voor materiaalkeuze

	toonzaal/ leverancier	adres	telefoon	contactpersoon
keuken				
binnen- deuren				
vloertegels- faïence				
sanitaire toestellen				
elektrische installatie				

Wordt nog bevestigd
en zal tijdig kenbaar gemaakt worden.

De projectontwikkelaar kan ten allen tijde bovenstaande lijst wijzigen of aanpassen en andere leveranciers aanstellen.

4. ALGEMENE VOORWAARDEN

4.1. Voorwerp van deze verkoop

Deze verkoop omvat het verwezenlijken van een appartement of wooneenheid binnen een woningbouwproject al dan niet met ondergrondse parking, uit te voeren volgens de regels van de kunst en dit overeenkomstig de bijgevoegde plannen en dit beschrijvende lastenboek. Alle vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

4.2. Betalingen

In principe zullen de betalingen geschieden volgens het betalingsschema van de verkoopovereenkomst. De sleutel wordt pas overhandigd na ondertekening van de voorlopige oplevering, de vrijgave van de voltooiingswaarborg, de overdracht van de tellers voor water, elektriciteit e.d. en de volledige betaling van de werken incl. eventuele meerwerken (opties).

4.3. Wijzigingen van gebruikte materialen en uitvoeringswijze

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor detailaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect, of indien dit noodzakelijk is omwille van dwingende redenen bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen, of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

4.4. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering, door zichzelf of door derden te laten uitvoeren. Zoniet aanvaardt de koper stilzwijgend en onvoorwaardelijk de voorlopige oplevering.

4.5. Plannen

Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen van het lastenboek primeren op de plannen.

De aanduidingen op de plannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie.

Er worden geen meubels geleverd; de lijnen op de plannen zijn enkel ter verduidelijking van inrichtingsmogelijkheden.

4.6. Aansprakelijkheid

De projectontwikkelaar en de architect kunnen niet en nooit aansprakelijk gesteld worden inzake de oorzaak, noch betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

4.7. Tijdig beslissen

Ten einde uw appartement te kunnen afwerken binnen de contractueel voorziene termijn, verzoeken wij de koper alle documenten en offertes met betrekking tot de keuze van de afwerking (materialen, elektriciteit, verwarming, vloeren, wandtegels, sanitair en keukeninrichting) binnen 30 dagen na datum basiscontract over te maken. Deze offertes worden ter beschikking gesteld in de diverse toonzalen van de geselecteerde leveranciers. Op de werf kan door de koper géén enkele aanpassing of wijziging opgedragen worden. Wanneer door het in gebreke blijven van de koper niet tijdig de beslissing genomen wordt of wijzigingen worden aangebracht die meerkosten of plaatsing- of leveringstermijnen veroorzaken, is de projectontwikkelaar gerechtigd de bouwperiode of opleveringsdatum te verlengen en de eventuele meerkosten die dit met zich meebrengt aan de gebruikelijke tarieven in rekening te brengen aan de koper.

4.8. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, de aannemer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

4.9. Handelswaarde

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

4.10. Bruto oppervlakte

De bruto oppervlakte van een appartement wordt als volgt berekend:

Deze oppervlakte is begrensd door de buitenzijde van de buitenmuren, het midden van de scheidingsmuren tussen de onderlinge appartementen en zonder de technische kokers. Van ruimtes onder het hellend dak wordt enkel de oppervlakte met een vrije hoogte groter of gelijk aan 1,4m in rekening gebracht.

De oppervlakten van de terrassen en tuinen wordt apart opgemeten.

Deze oppervlakten staan vermeld op de verkoopplannen en dienen slechts ter indicatieve titel.

4.11. Toegang tot de werf

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

De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en dienen op voorhand te worden aangevraagd.

Op de werf zelf zal op een vaste plaats (bij de werfleiding) een werfboek aanwezig zijn, dat door elke bezoeker bij aankomst en vertrek ingevuld dient te worden.

4.12. Opkuis

Het gebouw wordt bezemschoon opgeleverd na een eerste opkuis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen enz. valt ten laste van de koper.

4.13. Aansluitingen

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Alle aansluitingen worden globaal aangevraagd door het werfbestuur. De kosten van de definitieve aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters, zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs, en zullen later apart en supplementair door de verkoper aangerekend worden aan de koper. De leveringscontracten zullen tijdig en rechtstreeks op naam van elke individuele koper aangevraagd worden.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door de partijen te goeder trouw ondertekend.
Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek (23 blz.), van de plannen te hebben ontvangen.

De projectontwikkelaar – verkoper

De koper,