

**VERKOOPSLASTENBOEK  
APPARTEMENTEN**



**APPARTEMENTEN – ST- CATHARINASTRAAT  
2940 STABROEK**

# **INHOUD.**

## **INHOUDSOPGAVE**

	p. 2
<b><u>1. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN</u></b>	p. 5
1. Grond- en funderingswerken	
2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	
3. Ondergronds metselwerk	
4. Rioleringsnetten	
5. Keldervloer	p. 6
<b><u>2. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN</u></b>	p. 7
1. Gewapend beton	
2. Metselwerk	
3. Gevels	
4. Binnenmuren	p. 8
5. Thermische isolatie	
6. Akoestische Isolatie	
7. Rook – en ventilatiekanalen	p. 9
8. Dakwerken	
a. Schuine daken	
b. Platte daken	
c. Dakafvoeren en dakgoten	p. 10
9. Buitenschrijnwerk	
a. Buitenschrijnwerk	
b. Beglazing	
c. Borstweringen	
10. Afwerking Terrassen	p. 11

<u>3. AFWERKING</u>	p. 12
1. Vloeren	
a. Gemeenschappelijke delen	
b. Privatieve delen	
c. Trappen in duplex-appartementen	p. 13
2. Wandafwerking	
a. Gemeenschappelijke delen	
b. Privatieve delen	
3. Plafondafwerking	p. 14
4. Zetting van het gebouw	
5. Binnenschrijnwerk	
a. Deuren	
b. Raamtabletten binnenzijde	
c. Valse plafonds	p. 15
d. Vast meubilair	
6. Brievenbussen	
7. Schilderwerken	
8. Buitenaanleg	
<u>4. TECHNISCHE INSTALLATIES</u>	p. 16
1. Elektriciteit	
a. Algemeen	
b. Gemeenschappelijke delen	
c. Privatieve delen	p. 17
2. Sanitaire installatie	p. 19
3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	p. 20
4. Keukeninstallatie	p. 21
5. Garagepoort gemeenschappelijke inrit kelderverdieping	

## 5. ALGEMEEN

p. 22

1. Plannen
2. Toezicht op de uitgevoerde werken en studies
3. Nutsvoorzieningen
4. Brandvoorzorgsmaatregelen
5. Materialen
6. Wijzigingen door de koper
7. Afsluitingen, bezoek van de bouwplaats

p. 23

p. 24

p. 25

## 6. CONTACTGEGEVENS

p. 26

## 7. PLANNEN

p. 27



**APPARTEMENTEN – St-Catharinastraat - 1/04/2011**

# **1. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

## **1. Grond – en funderingswerken**

De aanduidingen van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van het ingenieurbureau, die zich steunt op de resultaten van de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstellingen. De aardingslus wordt voorzien onder de vloerplaat van de fundering.

## **2. Ondergrondse ruwbouwstructuur**

Alle structurele wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieurbureau.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief.

Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen ter zake.

De wanden van het garagecomplex worden uitgevoerd in beton, ter plaatse gestort of opgebouwd met geprefabriceerde elementen, ofwel in metselwerk, volgens voorschriften van de ingenieur.

## **3. Ondergronds metselwerk**

Ondergrondse wanden worden voorzien in betonblokken of in beton volgens de eisen van de ingenieur.

Het binnenmetselwerk in de ondergrondse verdieping (fundering) wordt uitgevoerd in betonblokken.

De gemetselde wanden worden achter de hand gevoegd (afgestreken mortel).

Er zijn geen pleisterwerken van muren of wanden voorzien voor de garages, autostaanplaatsen, kelders, bergingen, traphallen en doorgangen van en naar het kelderniveau.

#### **4. Rioleringsnetten**

Deze zijn gemeenschappelijk.

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC volgens de geldende normen ter zake.

Rioleringsbuizen lopen zichtbaar via het plafond van het niveau -1(fundering/kelder), dus mogelijk boven privatieve parkings / bergingen. Deze buizen dienen steeds toegankelijk te blijven voor onderhoud en nazicht. Ze vormen een erfdienstbaarheid.

Ze sluiten aan op de bestaande afvoerleidingen van de vorige fase en wordt uitgevoerd in rioleringsbuizen met aangepaste diameters teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimum bestand tegen temperaturen tot +65°C.

Ter vergemakkelijking van het onderhoud zijn er controleopeningen in het buizenstelsel buitenshuis voorzien.

Het ganse gebouw wordt voorzien van de vereiste septische- en regenwaterputten.

Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d.m., overéénkomstig de reglementeringen.

#### **5. Keldervloer**

De vloer van het garagecomplex op het kelderniveau met inbegrip van de autostaanplaatsen, mogelijk privatieve kelders, bergplaatsen, de doorgangen en de traphallen wordt uitgevoerd in gepolierde beton.

Er zijn geen vloertegels of enige andere vloerafwerking voorzien op dit niveau.

De hellende inrit naar en binnen het garagecomplex wordt uitgevoerd in een ruwe geborstelde beton.

## **2. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

### **1. Gewapend beton**

Worden voorzien in gewapend beton

- Vloerplaten in opgestorte predallen, holle welfsels of ter plaatse bekistte platen volgens de studie van de ingenieur.
- Alle balken en kolommen nodig voor een goede constructie volgens ingenieur. Poutrels welke niet volledig ingebetonneerd worden, zullen omkast worden met een MDF – omkasting.
- Indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen : trapkern en zelfdragende terrassen worden tevens uitgevoerd in gewapend, ter plaatse gestorte grijze beton.

De verkoopsplassen worden aangepast a.d.h.v. de uitvoeringsplannen van het studiebureau, die de samenstelling en de afmetingen van het beton bepaalt.

### **2. Metselwerk**

Het metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en binnenwanden worden uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen van 14 cm breedte of gedeeltelijk uitgevoerd in beton waar nodig volgens studie ingenieur.

De diktes van de muren zullen afhankelijk zijn van de definitieve plannen van architect en ingenieur a.d.h.v. draagvermogen, thermische en akoestische eigenschappen.

Er zullen de nodige voorzieningen worden getroffen voor het plaatsen van schachtopeningen t.b.v. af – en aanvoeren en verluchtingen : deze zijn eventueel bijkomend en kunnen daarom afwijkend zijn van de verkoopsplassen. Waar deze schachten niet gemetseld worden, zullen deze afgekast worden met een MDF-buizenomkasting.

### **3. Gevels**

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd :

Een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwsteen van 14 cm, een geïsoleerde spouwopening en een hardgebakken gevelsteen; kleur, formaat en verband volgens de keuze van de bouwdirectie.

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd, kleur eveneens volgens de keuze van de bouwdirectie.

Alle metselwerk is pas, vlak en te lood, met de nodige open stootvoegen.

Gegalvaniseerde spouwhaken worden mee ingewerkt en verankerd aan het dragend binnenspouwblad.

Volgens de op het werkplan vermelde aanduidingen worden openingen gelaten voor het buitenschrijnwerk.

Er worden buitendorpels voorzien van 5 cm dikte in vlak geschuurde blauwe hardsteen, aan deuren en ramen.

De keuzes van de materialen kunnen evolueren tijdens het bouwproces en dit door architecturale visie, uitputting van materialen bij fabrikant, leveringstijden, mindere kwaliteit van het op de markt aangeboden voorziene product of op vraag van de stad of andere bevoegde instanties.

De architect zal echter steeds de kwaliteit van het gebouw en de materialen controleren en behouden.

#### **4. Binnenmuren**

De binnenmuren en de wanden tussen de verschillende lokalen van de appartementen en de gemeenschappelijke delen zullen worden uitgevoerd in snelbouwbakstenen van 18, 14 of 9 cm dikte, naargelang ze draagmuren zijn of niet, of in beton of in betonblokken.

#### **5. Thermische isolatie**

De gevels worden uitgevoerd met een spouw voorzien van thermische isolatie, volgens de geldende EPB-normeringen. De isolatieplaten worden op hun plaats gehouden door clipsen op de spouwankers. Deze platen zijn rotbestendig en vochtwerend.

Voor de schuine daken worden spijkerflensdekens met dampscherm in glaswol voorzien (14 cm of dikker volgens geldende normen). De isolatie wordt aangebracht met een dampscherm aan de onderzijde om condensatie te voorkomen. De brandveiligheid van de dakisolatie is voorzien volgens de geldende normen.

De isolatie van de platte daken wordt uitgevoerd met hardschuim isolatiepanelen in Polyurethaan.

De thermische vloerisolatie op de begane grond bestaat uit drukvaste hardschuim isolatie in Polyurethaan.

Indien vereist wordt tevens thermische isolatie op de verdiepingsplaten voorzien.

Alle diktes van de te gebruiken isolatie worden aangewend volgens de berekening van de EPB – verslaggever. (Energie – Prestatie – Normen)

#### **6. Akoestische isolatie**

De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren (Type Etafoam of gelijkwaardig).

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.



## **7. Rook- verluchtingskanalen**

In de wooneenheden worden voorzien :

Verluchtingen van badkamer, toilet en berging door statische (natuurlijke) verluchting via kanalen in schachten tot op het dak of rechtstreeks door de buitenmuur.

Ten behoeve van keukendampkappen worden afvoerkanalen voorzien door de gevel of door het dak daar waar mogelijk.

Verluchtingsroosters in de ramen worden tevens voorzien volgens de berekening van de EPB – verslaggever.

De schouwen van de verwarmingsinstallaties zijn van het statische type, aangesloten op gemeenschappelijke schouwen.

De plaatsing en het verloop van de verluchtings-schouwkanalen worden uitgevoerd volgens de plannen of volgens de noodwendigheden zoals deze worden vastgesteld tijdens de uitvoering, met mogelijk bijhorende buizenomkasting of valse plafonds in MDF / Gyproc.

Voor droogkasten wordt geen afvoerkanaal voorzien. Condensatie-droogkast is aan te raden.

## **8. Dakwerken**

### **a. Schuine daken**

De schuine daken worden opgebouwd met kepers en gordingen. Daartussen dak -isolatie met er over een damp scherm, in overeenstemming met de bestemming van de onderliggende lokalen.

Als onderdak wordt een microgeperforeerde dakfolie aangewend.

De dakbedekking bestaat uit platte pannen. (Kleur volgens keuze bouwdirectie)

De eventuele dakvlakramen zijn van het type Vélux GGL in aantal en afmeting overeenkomstig de aanduidingen op de plannen.

Aan de binnenzijde van de woonvertrekken wordt het dakvlak afgewerkt met Gyplat (of gelijkwaardig). (Niet op eventuele zolders).

### **b. Platte daken :**

#### **Dakuitsprongen (kijkers) in het hoofddak**

Het platte gedeelte van het dak wordt tevens opgebouwd met een houten uittimmering. Er worden hellingsspieën voorzien om overmatige plasvorming te voorkomen. De platte daken worden afgewerkt met een damp scherm, een isolatielaag en een afdichting in 2 lagen Bitumen, waarvan de bovenste laag met leischilfers.

Dakranden van de dakkapellen worden uitgevoerd in aluminium dakrandprofielen, ofwel met een zinken kraallat.

### **Terrassen aan achtergevel**

Draagstructuur volgens de studie van de ingenieur. Op de dakplaat wordt waar nodig een hellingsbeton voorzien om overmatige plasvorming te voorkomen. De platte daken worden afgewerkt met een damp scherm, een isolatielaag en een afdichting in 2 lagen Bitumen, waarvan de bovenste laag met leischilfers.

De dakranden van de terrassen worden uitgevoerd in gladde betonnen dekstenen, ofwel met aluminium dakrandprofielen.

### **c. Dakafvoeren en dakgoten**

De hanggoten en regenafvoerbuizen zijn rond en voorzien in zink.

## **9. Buitenschrijnwerk**

### **a. Buitenschrijnwerk**

Het geheel van de werken is uit te voeren met gekleurde aluminium profielen met een 3-kamerig systeem. (Kleurkeuze door de bouwdirectie )

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van strips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit langs de buitengevel.

Er worden in de ramen de nodige verluchttingsrooster voorzien volgens de geldende normen (EPB). In geval van een schuifraam is dit voorzien van een ver- en ontgrendelingsmogelijkheid langs de binnenzijde.

De aannemer behoudt zich het recht voor om de openingswijzes van de voorziene ramen en deuren aan te passen naar de constructieve mogelijkheden van de betreffende profielen van de raam/deur-fabrikant.

### **b. Beglazing**

Alle beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas, de isolatiewaardes zullen overéénstemmen met de nodige normen en bedraagt  $1.1 \text{ W} / \text{m}^2\text{K}$ .

Eventuele kleinhouten worden uitgevoerd zoals voorzien op de plannen. Ze worden tussen het glas geplaatst.

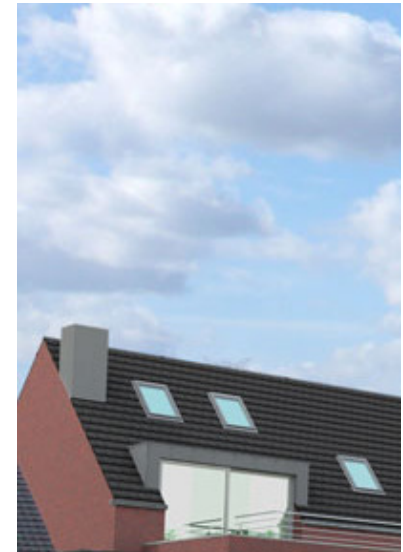
**c. Borstweringen (balustrades)**

Alle terrasleuningen en balustraden worden uitgevoerd in gecoate staalprofielen, kleur wordt afgestemd op het geheel van de bouwwerken.

**10. Afwerking Terrassen**

De buitenterrassen op de verdiepingen gelegen aan de achtergevel van het gebouw worden afgewerkt met betonnen terrastegels (max. 40x40). Deze dals worden gelegd met open voegen op daarvoor voorziene steunpunten. De terrasbevloering is voorzien tot waar de balustrades op de plannen zijn ingetekend aan de achtergevel.

Tussen de aanéengrenzende terrassen op het gelijkvloers en de verdiepen wordt een scheiding voorzien in hout van 1.80m hoogte, en 2m diepte.



### **3. AFWERKING**

#### **1. Vloeren**

##### **a. Gemeenschappelijke delen**

In de hal op de bordessen vanaf pas 0 en de bovenliggende verdiepen worden keramische tegels voorzien (30/30 of 40/40) met bijhorende plinten, de kleur wordt bepaald door de bouwdirectie en geplaatst in rechte vierkante schikking. De treden en tegentreden van de trappen worden bekleed met bijhorende keramische tegels.

De trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking en worden niet gevloerd. Ook de doorgangen naar de kelders op het kelderniveau worden niet gevloerd.

Tussen de gemeenschappelijke delen en de aangrenzende privatieve delen boven de 0-pas wordt standaard een natuurstenen tussendorpel voorzien (Dolomiet).

De vereiste handgrepen worden tussen het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepen geplaatst aan 1 zijde van de trap in RVS.

##### **b. Privatieve delen**

Plaatsing is voorzien in rechte vierkante schikking (tegels van 30/30 of 40/40).

In de basisprijs van de wooneenheden is de levering en plaatsing van de tegelvloeren opgenomen als volgt :

- Keuken/hall/1 berging : keramische tegels voor een particuliere handelswaarde van 25.- € / m<sup>2</sup>
- Badkamer / toilet : keramische tegels voor een particuliere handelswaarde van 25.- € / m<sup>2</sup>
- Woonkamers : keramische tegels voor een particuliere handelswaarde van 25.- € / m<sup>2</sup>
- In de hall, toilet en 1 berging worden plinten geplaatst voor een particuliere handelswaarde van 5.- € / lm

(Alle vernoemde particuliere handelswaardes zijn Excl. BTW)

Bij tijdige beslissingen kan de koper een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer.

- voor de slaapruintes : rijnzand-cementchappe.

Over de volledige binnenoppervlakte van het appartement wordt onder de voorziene vloerbedekkingen een rijnzand-cementchappe voorzien volgens de Belgische normen. Dikte van de chappe wordt bepaald volgens de dikte van de vloer (1 cm) en kan niet gewijzigd worden. Indien een afwerkingsmateriaal gekozen wordt, met een dikte anders dan 1 cm, zal een hoogteverschil merkbaar zijn tussen de verschillende vloerafwerkingen.

Indien door de koper gekozen mocht worden voor parket, laminaat of vaste vloerbekleding kunnen de afgesproken uitvoeringstermijnen niet worden gewaarborgd, gezien de langere droogtijd voor de chappe. Volgens de wens van de aannemer-verkoper kan er in dat geval worden overgegaan tot de oplevering van het appartement vooraleer de parket, laminaat of vaste vloerbekleding geplaatst zijn. Deze werken zullen dan uitgevoerd worden na de oplevering zonder enig bezwaar.

**c. Trappen in de duplex-appartementen**

De binnentrap in de duplex-appartementen betreft een ter plaatse gegoten betonnen rechte trap.

De treden en tegentreden van de trap worden bekleed met eik.

Ze worden voorzien van een rechte trapleuning in hout aan 1 zijde (tegen de muur) bevestigd. Dit alles nog te schilderen of te vernissen door de koper zelf.

**2. Wandafwerking**

**a. Gemeenschappelijke delen**

De wanden van de inkomhal en de trapzaal naar de bovenliggende verdiepingen worden bezet en afgewerkt met een afgewerkte structuurpleister of eindschilderlaag, (kleur) naar keuze van de bouwdirectie.

De niet bepleisterde wanden in de kelderverdieping worden opgaand meegevoegd.

**b. Privatieve delen**

Alle wanden van de wooneenheden worden behangklaar opgeleverd, hetzij door middel van bezetting op de metselwerken. Plamuur, behang, of schilderwerken zijn te voorzien door de koper. Eventuele uitgetimmerde buizenkasten worden omkleed met MDF of Gyproc.

In de badkamer wordt een faiencetegel voorzien ter hoogte van de douche tot 2M hoogte. De overige wanden tot een hoogte van 1m80.

Hiervoor kunnen wandtegels gekozen worden met een particuliere aankoopwaarde t.b.v. 25.- € / m<sup>2</sup>.

Plaatsing is voorzien voor wandtegels 20/20 in gewone rechte schikking.

Op schuine plafonds wordt geen faience voorzien.

De voegen tussen bad en/of douche en aangrenzende wandtegels worden met siliconemastiek gedicht.

(Alle vernoemde particuliere handelswaardes zijn Excl. BTW)

De niet bepleisterde wanden in de kelderverdieping worden opgaand meegevoegd.

### **3. Plafondafwerking**

De betonplafonds van de wooneenheden worden voorzien van een uitvlaklaag in pleister.

Plamuur- behang – en schilderwerken zijn te voorzien door de koper. Er zal geen bezetting voorzien worden in de ondergrondse verdieping.

Eventueel zullen er verlaagde plafonds of buizenschachten geplaatst worden om leidingen weg te werken. Deze afkastingen worden niet geschilderd noch geplamuurd.

### **4. Zetting van het gebouw**

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw vallen enerzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper of de architect en kunnen anderzijds geen reden zijn tot uitstel van enige betaling. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### **5. Binnenschrijnwerk**

#### **a. Deuren**

De inkomdeuren, van de appartementen zijn van het type "schilderdeur" en worden voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren hebben een brandweerstand van 30 minuten. Deze deur is af te werken (schilderen) door de koper.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke verfdeuren met honingraatvulling. Gevat in een voorbereekte (behandelde) MDF-omkasting met slaglat in massief hout en voorzien van een witte PVC-klink met stalen kern. Tegen een meerprijs kan er een standaard rechte inox klink bekomen worden. De deurbladen en de omkastingen ervan zijn nog af te schilderen.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de geldende brandvoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

#### **b. Raamtabletten binnenzijde**

Aan de ramen die niet tot tegen de vloer komen, en waar gemetselde binnenmuren zijn geplaatst onder het raam, worden er tussen de raamdaggen raamtabletten geplaatst uit natuursteen van het Type mocca crème. De diepte van de raamtabletten bedraagt maximaal 20 cm en zijn 2 cm dik.

Waar er uitgetimmerde binnenwanden worden geplaatst onder de ramen, worden er waterwerende MDF-venstertabletten geplaatst : nog te schilderen door de koper.

**c. Valse plafonds**

Valse plafonds worden enkel voorzien in functie van de noodzakelijke technieken. Deze worden eventueel uitgevoerd in Gyproc of MDF : plamuur of schilderwerk is ten laste van de koper.

**d. Vast meubilair**

Levering en plaatsing hiervan is niet voorzien. Elke aanduiding op plan is louter indicatief.

**6. Brievenbussen**

Per wooneenheid wordt een brievenbus in aluminium met slot voorzien, geplaatst volgens de voorschriften van De Post.

**7. Schilderwerken**

De inkomdeuren van de wooneenheden worden geschilderd door de kopers.

Bij de privatieve delen zijn tevens geen schilder- of behangwerken voorzien van buitenschrijnwerk, binnendeuren, binnenschrijnwerk, trappen, muren plafonds enzovoorts.

Ook de voorbereidende werkzaamheden voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van nagelgaten, afschuren, ontstoffen, enzovoorts, zijn niet voorzien.

De wanden van de inkomhal en de trapzaal naar de bovenliggende verdiepingen worden bezet en afgewerkt met structuurpleister of een eindschilderlaag.

Materiaal en de kleur zal bepaald worden door de bouwdirectie.

**8. Buitenaanleg**

Ter plaatse van het pad naar de inkom is een bestrating in grijze betonklinkers voorzien.

De inrit naar het garagecomplex is tevens voorzien in grijze betonklinkers conform de voorschriften van het gemeentebestuur.

De tuinen op het gelijkvloers worden gelijk gelegd en afgeleverd voorzien van zwarte grond zonder verdere afwerking. Het gedeelte van de tuin wat zich boven de ondergrondse parkeergarage bevindt zal worden afgewerkt voor intensieve daktuin voor begroeiingen tot 1m hoogte. De afwerking bestaat uit mineraal substraat en is geschikt voor bodembedekkers, siergrassen, kruiden, vaste planten en gazon.

Er wordt een afsluiting voorzien in Bekaertdraad tussen de oprit en de privatieve tuinen op het gelijkvloers. Tussen de aanééngrenzende tuinen van het gelijkvloers wordt tevens een Bekaert-afsluiting voorzien.

## **4. TECHNISCHE INSTALLATIES**

### **1. Elektriciteit**

#### **a. Algemeen**

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen gekeurd worden door een door de overheid goedgekeurd keuringsorganisme.

#### **b. Gemeenschappelijke delen**

Volgens de geldende bepalingen wordt er noodverlichting voorzien waar nodig. De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op een gemeenschappelijke elektriciteitsmeter te weten :

Buitengevel per voordeur : 1 lichtpunt buiten aangesloten op een schakelaar in de traphal en een parlofonie – buitenpost.

In de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers een minuterie met 2 lichtarmaturen.

Per verdieping in de traphal een minuterie met 2 lichtarmaturen.

In de parkeergarage : minuterie met nodige TL-armaturen.

In het gemeenschappelijk meterlokaal 1 lichtpunt met schakelaar en 1 gemeenschappelijk stopcontact.

In de kelderverdieping worden de elektriciteitsvoorzieningen in opbouw geplaatst.

#### **c. Privatieve delen**

Elke wooneenheid heeft een aparte meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de meterkasten in het gemeenschappelijk meterlokaal, de aansluiting en indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en/of TV-distributie.

De nodige doorgangsbuizen voor aansluiting op het telefoonnet en kabeltelevisie zijn voorzien voor elk appartement, aansluiting zelf is niet voorzien.



De individuele verdeelborden (zekeringkasten) hangen in de privatieve wooneenheden (berging). Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie NIKO PR20 of gelijkwaardig in crème-keur.

Een volledige parlofooninstallatie verbonden met de gelijkvloerse inkomdeur, bedient alle wooneenheden en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

In de privatieve delen van de appartementen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. Verder zullen schakelaars, stopcontacten worden geplaatst als volgt :

### **Inkomhal of nachthal**

2 lichtpunten en 2 schakelaars enkel richting

1 enkel stopcontact

### **Leefruimte**

2 lichtpunten met 2 schakelaars enkel richting

5 enkele stopcontacten

1 TV aansluitdoos (aansluiting door de koper)

1 telefoonaansluitdoos (aansluiting door de koper)

1 aansluiting thermostaat

1 parlofoon met bel en opener

### **Keuken**

1 lichtpunt met 1 schakelaar enkel richting

1 stopcontact kookplaat

1 stopcontact dampkap

1 stopcontact ijskast

1 stopcontact oven

1 stopcontact vaatwasser

3 enkele stopcontacten boven aanrecht

### **1 Berging in het appartement**

1 lichtpunt met 1 schakelaar

1 stopcontact CV

- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 enkel stopcontact

***Eventueel 2<sup>de</sup> berging (indien aanwezig op plan)***

- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

**WC**

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar enkel richting

**Per slaapkamer (of buro)**

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar enkel richting
- 3 enkele stopcontacten

**Badkamer**

- 1 lichtpunt plafond + 1 schakelaar
- 1 stopcontact boven lavabo
- 1 lichtpunt boven lavabo + 1 schakelaar

Wijzigingen in uitvoeringen en keuzes inzake afwerking kunnen slechts gebeuren indien deze werken op het moment van de aankoop (akte) nog niet zijn uitgevoerd of aangevat.

De eventuele elektrische voorzieningen voor een privaatieve kelderberging, die bij de verkoop gekoppeld wordt aan een appartement, worden optioneel voorzien en aangesloten op de meterteller van het betrokken appartement.

## **2. Sanitaire installatie**

Alle aanvoerleidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in VPE-buis.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Eventuele waterdrukverhoging voor privaatief waterverbruik is ten laste van de kopers.

Ieder appartement wordt voorzien van een individuele waterleiding, met eigen watermeter.

Toevoer en afvoerleidingen voor de wasmachine zijn voorzien in de berging van het appartement zelf of op plaats volgens aanduiding op plan.

De productie van het sanitaire warm water gebeurt met een doorstromer ingebouwd in de gaswandketel. (*Zie punt 3. verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie*)

In elk appartement wordt volgende particuliere handelswaarde voorzien voor de aankoop van de sanitaire installatie : 3.000.- € = incl. plaatsing inbegrepen in deze voorziene stelpost. (Excl. BTW)

Bij tijdige beslissingen kan de koper een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer, voor zover zij nog niet besteld of geplaatst zijn op het ogenblik van de aankoop (akte) van het appartement.

Er worden aan – en afvoerleidingen voorzien voor bad 170/70 of douche 80/80, hanglavabo 60/45, staande toilet met eventueel handenwasser (*indien op plan voorzien*) , spoeltafel en vaatwasser in de keuken, wasmachine in de berging : dit volgens de aanduidingen op het plan.

Enkel de plaatsing van de aangeduide standaardtoestellen op plan zijn inbegrepen. Eventuele plaatsing van badkamermeubels is niet voorzien en kan mits een supplement wel uitgevoerd worden.

### **3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie**

Elk appartement heeft een individuele gasmeter. De centrale verwarming en warmwaterbereiding zijn individueel en op gas d.m.v. een wandgasgenerator van het gesloten type. (Vaillant of gelijkwaardig)

Het leidingstelsel wordt uitgevoerd met kunststofleidingen en collectoren welke in het zicht worden opgesteld, waar mogelijk zo veel mogelijk bij de gaswandketel.

De ruimtes worden voorzien van plaatstalen radiatoren zonder omkasting (Henrad, Radson of gelijkwaardig). Alle radiatoren zijn voorzien van een standaard handbediende regelkraan. Thermostatische kranen zijn mogelijk mits meerprijs.

De aansluitingen van de radiatoren komen standaard vanuit de vloer.

De regeling gebeurt via manuele thermostaat die zich in de leefruimte bevindt. Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende te bereiken temperaturen, bij een buitentemperatuur van – 10°C.

Woonkamer	22°C
Keuken	20°C
Slaapruimte	18°C
Badkamer	24°C
Hal	18°C

Het droogstoken van het appartement is ten laste van de koper, ook indien dit voor de oplevering dient aan te vangen.

De warm-waterbereiding is tevens individueel per appartement en gebeurt eveneens via deze gaswandgenerator.

#### **4. Keukeninstallatie**

In de basisverkoopprijs van de wooneenheden wordt een budget voor de keuken voorzien met kastenelementen-ensemble en toestellen voor een particuliere handelswaarde van 5.000.- € incl. levering en plaatsing inbegrepen in deze voorziene stelpost. (Excl. BTW)

De aanduidingen op het plan zijn louter indicatief.

Bij tijdige beslissingen kan de koper een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer, voor zover zij nog niet besteld of geplaatst zijn op het ogenblik van de aankoop (akte) van het appartement.

#### **5. Garagepoort gemeenschappelijke inrit kelderverdieping**

De gemeenschappelijke garagedeur aan de inrit naar de kelderverdieping wordt uitgevoerd met een sectionaalpoort in standaard uitvoering.

Het deurblad wordt dubbelwandig en geïsoleerd uitgevoerd. Deze panelen zijn aan de buitenzijde glad en de kleur wordt bepaald door de bouwdirectie.

Er is een elektrische aandrijving voorzien met de nodige technische voorzieningen en vereiste veiligheidsuitrusting.

De poort kan worden bediend met een afstandsbediening aan de buitenzijde, en drukknop aan de binnenzijde.

Elke eerste eigenaar van een autostaanplaats in de kelder ontvangt hiervoor één zender.

## **5. ALGEMEEN**

### **1. Plannen**

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer echter kan ten alle tijden de voorliggende beschreven materialen en /of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het stellen van de verkoopsoveréénkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de wooneenheden zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief te beschouwen. De beschrijvingen in dit lastenboek hebben voorrang op de plannen. Materialen die derhalve niet expliciet in dit lastenboek werden vermeld, zijn dan ook niet inbegrepen in de koopsom.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit of om technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overéénkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als "circa"-maten. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang, zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen.

### **2. Toezicht op de uitgevoerde werken en technische studies**

Betreffende de architectuur wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door de architect , door de aannemer aangesteld.

Betreffende de stabiliteit wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door een erkend studiebureau.

Het ereloon van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, wordt hiervoor een supplementair ereloon aangerekend.

### **3. Nutsvoorzieningen**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-,coördinatie-, verbruiks-, en abonnementskosten voor de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, internet, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur door de aannemer, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen + 10% coördinatiekosten vanwege de aannemer.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen – overheden worden uitgevoerd / gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

#### **4. Brandvoorzorgsmaatregelen**

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere brandvoorzorgsmaatregelen oplegt, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur – of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke ten laste van de verkrijgers van de wooneenheden en andere privatieven elementen vallen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen. Het aandeel in de kosten van deze te plaatsen gemeenschappelijke voorzieningen zal afgerekend worden bij de voorlopige oplevering van het privatieve gedeelte van iedere koper individueel.

#### **5. Materialen**

De koper stelt de aannemer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen de privatieve/ 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 overéénstemming te brengen met het lastenboek, of als gevolg van de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertraging in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz.

#### **6. Wijzigingen door de koper**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen van zijn privatieve vertrekken, kan dit slechts in de mate dat de aannemer hierover zijn akkoord geeft. Indien aanvullende inlichtingen gewenst, of wanneer mogelijke wijzigingen in overweging worden genomen, dient de koper hierover contact op te nemen met de hoofdaannemer. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan worden aangerekend. Er worden maximum 2 offertes per onderwerp opgemaakt door de aannemer. Indien er op vraag van de koper nog meerdere offertes per item dienen te worden opgemaakt zal hiervoor een administratieve kost worden aangerekend.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de hoofdaannemer. Wijzigingen in uitvoeringen en keuzes inzake afwerking kunnen slechts gebeuren indien deze werken op het moment van de aankoop (akte) nog niet zijn besteld, aangevat of uitgevoerd.

De verkoper dient onafgebroken in de mogelijkheid te worden gesteld zijn overéénkomst uit te voeren, de koper is derhalve verplicht binnen de 8 dagen te antwoorden op elk verzoek door de aannemer tot hem gericht in verband met de

totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt 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, ...

Wanneer de aankoop van het goed pas wordt tot stand komt in de loop van de bouwwerken, en er reeds een deel van de werken (*zowel gemeenschappelijk als privaat*) werden voltooid, kunnen er voor het reeds gerealiseerde gedeelte of de reeds bestelde materialen geen eventuele keuze's meer gemaakt worden door de koper, en stelt deze zich akkoord met de materiaalkeuze van de reeds uitgevoerde werken, ook indien deze om één of andere reden mochten afwijken van de beschrijvingen op plan of in dit lastenboek.

Indien de koper wijzigingen aanbrengt aan dit lastenboek of de plannen, of bijkomende werken opdraagt is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de verkoper. Wijzigingen op verzoek van de koper die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

De koper dient zijn materialen te bestellen bij de leveranciers dewelke door de aannemer worden bepaald. Indien de voorziene budgetten niet opgebruikt worden bij de aangeduide leveranciers, zal de koper 75% van de niet aangekochte budgetten kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering worden gebracht van de te betalen laatste schijf. Door materialen elders te bestellen dient er op gewezen dat het transport, de plaatsing, het afvoeren van de verpakkingen, het risico tot diefstal, het herstellen van gebreken, termijnproblemen, ... ten laste van de koper vallen. Kunnen geenszins uit de overeenkomst getrokken worden : alle constructieve delen, technische installaties en delen in aanraking met de gemene delen of de buitenvlakken.

De aannemer kan tijdens het bouwproces de vooropgestelde leveranciers van de te plaatsen producten wijzigen.

Het is de koper niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren voor de voorlopige oplevering. Indien de koper, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn/haar privaat deel. De aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname of het uitvoeren van inrichtings-verfraaiingswerken geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit bestek werden alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de wooneenheid werd verkocht met de afwerkingen zoals in dit bestek geschreven, zonder verdere uitzonderingen.



## **7. Afsluitingen, bezoek van de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is tot de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is door de aannemer of zijn afgevaardigde en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

De koper kan steeds aanvraag doen bij de aannemer voor een bezichtiging van de werf. (Max. 3 bezoeken)

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico! De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De aannemer wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het opruimen van de werf gebeurt bij de voorlopige oplevering, de privatieve en gemeenschappelijke delen worden borstelschoon opgeleverd.

## **6. CONTACTGEGEVENS**

### **BOUWHEER / AANNEMER RUWBOUW & AFWERKING**

KEMPISCH BOUWBEDRIJF bvba  
Algemene Bouwonderneming  
Duiventorenstraat 6 - 2910 Essen  
T +32.3.353.61.18  
F +32.3.353.24.25  
E [kbb@skynet.be](mailto:kbb@skynet.be)

### **ARCHITECT**

MERTENS ARCHITECTEN  
Geelvinckstraat 8 - 2940 Stabroek  
T +32.3.568.72.53  
F +32.3.568.98.08  
E [info@mertens-architecten.be](mailto:info@mertens-architecten.be)  
I [www.mertens-architecten.be](http://www.mertens-architecten.be)

### **INGENIEUR STABILITEIT**

BODEN ARCHITECTEN & INGENIEURS bvba  
Kapellensteenweg 461 - 2920 Kalmthout  
T +32.3.620.21.70  
F +32.3.620.21.79  
E [jef.boden@skynet.be](mailto:jef.boden@skynet.be)

### **VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR – EPB-VERSLAGGEVING**

VEILIGHEIDSADVIES STOFFELEN  
Abdijlaan 6A – 2960 Brecht  
T +32.3.313.44.22  
F +32.3.313.47.79  
E [wim@wimstoffelen.be](mailto:wim@wimstoffelen.be)

### **INFO & VERKOOP**

IMMO GROEP CALLENS  
Dorpsstraat 34 – 2940 Stabroek  
T +32.3.568.91.91  
F +32.3.568.91.92  
E [info@immogroepcallens.be](mailto:info@immogroepcallens.be)  
I [www.groepcallens.be](http://www.groepcallens.be)

**APPARTEMENTEN – St-Catharinastraat - 1/04/2011**

Mertens Architecten  
[Info@mertens-architecten.be](mailto:Info@mertens-architecten.be)  
[www.mertens-architecten.be](http://www.mertens-architecten.be)

## **7. PLANNEN**