

PARK LÉON

WETTEREN



PARK LÉON

WETTEREN

INHOUD

06

Park Léon



12

Wetteren



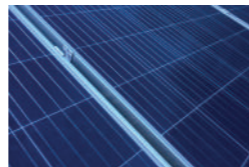
20

Architectuur



24

Duurzaamheid



26

Bontinck A & E



28

RVS Bouwgroep



30

De appartementen



46

Lastenboek



PARK LÉON

Vijfentwintig comfortabele
appartementen met
ruime zonneterrassen



Park Léon is een nieuwbouwproject vrij van fossiele brandstoffen langs de Korte Massesteenweg te Wetteren. Het bestaat uit 25 appartementen met één, twee en drie slaapkamers, en in- en uitpandige terrassen. De 25 units worden verspreid over twee volumes met elk een unieke, eigen stijl. Eén ervan ligt langs de straatkant, waarbij de zonneterrassen uitkijken op het groene binnengebied. Het andere volume ligt midden in dit groene binnengebied.

Achter en rondom beide residenties wordt een volledig privaat, kwalitatief park aangelegd. Niet alleen vanop de ruime terrassen, maar ook binnenin de appartementen is het genieten van zicht op dit waardevol groen. Dit dankzij de grote raampartijen, die tevens zorgen voor heel wat lichtinval.

Daarnaast voldoen beide gebouwen aan de EPB-eisen. Zo heeft ieder appartement een E-peil lager dan 30 en beschikken ze over een lucht-water-warmtepomp en vloerverwarming. Bovendien worden er groendaken voorzien en kan er optioneel gekozen worden voor bijkomende zonnepanelen. Ten slotte ligt Park Léon op wandelafstand van het centrum van Wetteren met al haar winkels, diensten en horeca. Dankzij de nabijheid van het station, staat u bovendien in directe verbinding met steden als Gent, Brussel, Brugge en Leuven. De diverse streekbussen brengen u vlot naar omliggende gebieden. Daarnaast is het ook met de wagen vlot reizen via de Zuidlaan en E40.

“Twee unieke, stijlvolle
volumes verbonden door
waardevol groen.”

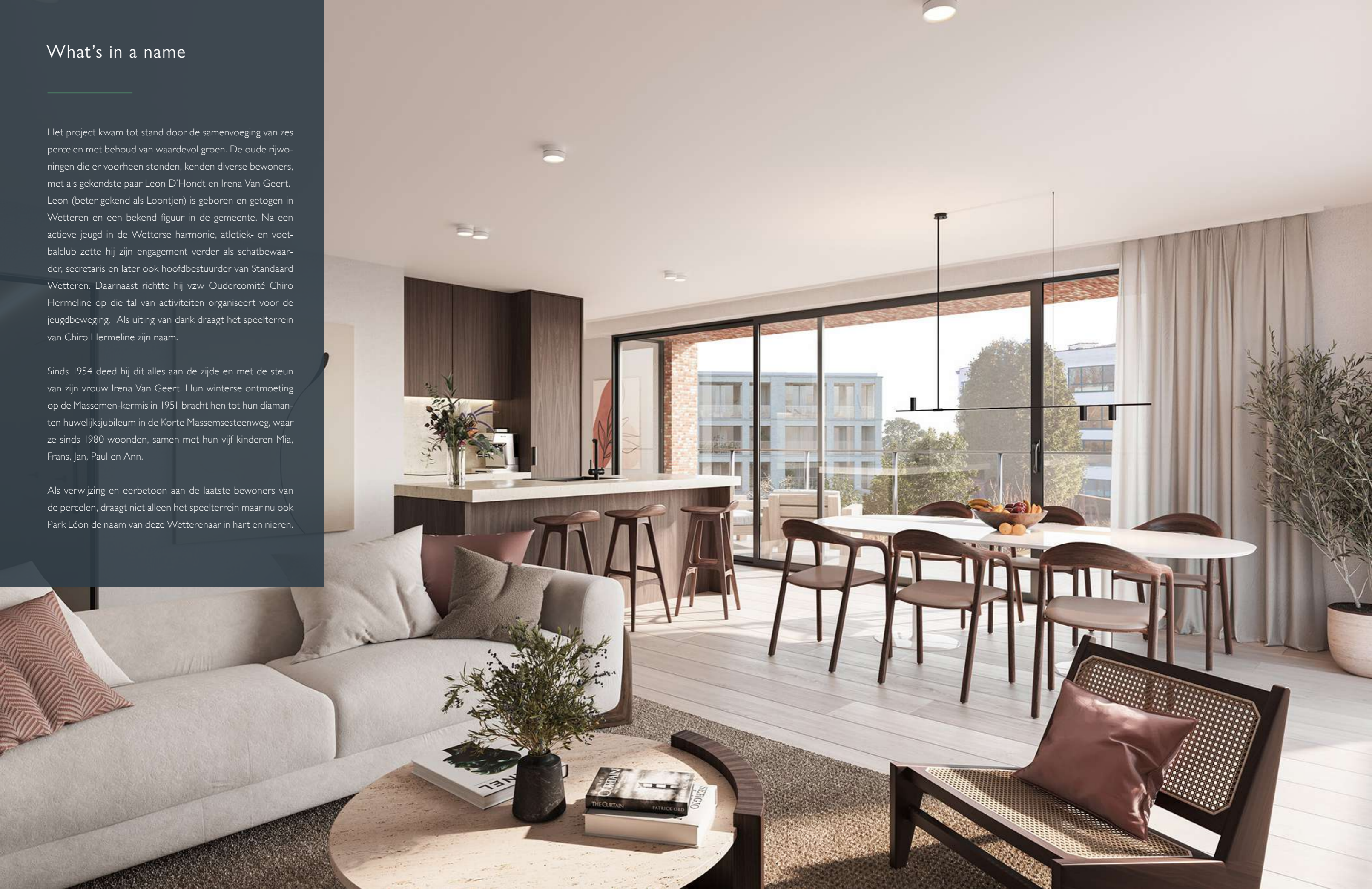


What's in a name

Het project kwam tot stand door de samenvoeging van zes percelen met behoud van waardevol groen. De oude rijwoningen die er voorheen stonden, kenden diverse bewoners, met als gekendste paar Leon D'Hondt en Irena Van Geert. Leon (beter gekend als Loontjen) is geboren en getogen in Wetteren en een bekend figuur in de gemeente. Na een actieve jeugd in de Wetterse harmonie, atletiek- en voetbalclub zette hij zijn engagement verder als schatbewaarder, secretaris en later ook hoofdbestuurder van Standaard Wetteren. Daarnaast richtte hij vzw Oudercomité Chiro Hermeline op die tal van activiteiten organiseert voor de jeugdbeweging. Als uiting van dank draagt het speelterrein van Chiro Hermeline zijn naam.

Sinds 1954 deed hij dit alles aan de zijde en met de steun van zijn vrouw Irena Van Geert. Hun winterse ontmoeting op de Massemen-kermis in 1951 bracht hen tot hun diamanten huwelijksjubileum in de Korte Massemsesteenweg, waar ze sinds 1980 woonden, samen met hun vijf kinderen Mia, Frans, Jan, Paul en Ann.

Als verwijzing en eerbetoon aan de laatste bewoners van de percelen, draagt niet alleen het speelterrein maar nu ook Park Léon de naam van deze Wetterenaar in hart en nieren.





De voornaamste troef van Park Léon is de situering. Het project ligt langs de Korte Massemsesteenweg, vlakbij het station en op wandelafstand van het centrum van Wetteren. Deze gemeente ligt ongeveer 10 km ten oosten van Gent. Het gebied wordt doorkruist door de Schelde en is (inter)nationaal bekend om zijn uitgestrekte boom- en rozenkwekerijen. Het is er dan ook prachtig wandelen en fietsen doorheen diverse unieke natuurgebieden. Kortom, Wetteren is de perfecte uitvalsbasis voor wie graag woont in het groen op een boogscheut van de stad.

Natuur

Den Blakken & Warandeduinen (10 min. fietsen)

Den Blakken is een 9,7 ha groot provinciaal domein dat is uitgebouwd tot promotiecentrum voor sierteelt, rozen en parkbomen. Het is er prachtig wandelen in de siertuinen, het parkbos en op de zandvlaktes van het aanpalende natuureservaat de Warandeduinen.

De Serskampse bossen (10 – 15 min. fietsen)

De Serskampse of oud-Smetleerdse bossen vormen een bos- en natuurgebied van ca. 82 hectare en liggen ook deels op Wetters grondgebied. In deze vallei van de Serskampse beek kunt u wandelen, fietsen, mountainbiken en paardrijden tussen de bomen en bloementapijten. In Wetteren vindt u specifiek het Hospiesbos terug, vooral gekend om zijn hyacinten in het voorjaar en paddenstoelen in het najaar. Ook het Paelepelbos behoort tot de Serskampse bossen. Het is de thuishaven van de zeldzame Kamsalamander, waardoor het gebied in een Europese speciale beschermingszone ligt. Bovendien werd dit historisch waardevolle bos recentelijk aangekocht door de gemeente en is het momenteel in volle heropleving.

Prullenbos (15 min. fietsen)

Het Prullenbos is een recreatiedomein met een visvijver, speelvallei, authentieke herberg en een hoogteparcours. U kunt er niet alleen wandelen, mountainbiken en rustig fietsen, maar ook overnachten in de groepsaccommodatie van de Boskabanne.



Mobiliteit

Het station van Wetteren ligt langs spoorlijn 50 (Brussel-Gent) die een rechtstreekse verbinding biedt naar deze steden, alsook een directe lijn naar populaire plaatsen als Mechelen, Blankenberge, Brugge, Leuven en meer. Bovendien vertrekken er diverse streekbussen vanuit het station die u doorheen Wetteren en naar omliggende gebieden brengen.

Ook met de wagen kunt u zich vlot verplaatsen van en naar Wetteren via de E40 (afrit Wetteren), R4 (oprit Laarne) en E17 (oprit Beervelde).

Recreatie

De Warande (15 min. wandelen)

De Warande is een sport- en recreatiedomein met een overdekt zwembad, twee openluchtzwembaden, een waterglijbanencomplex, een speeltuin en zandspeelplaats, een visvijver, een Finse loop piste, een omnisportveld en een sporthallencomplex. Nagenieten kan in de horecaruimte en op het terras met zicht op het groene sportdomein.

Horeca

Het posthotel (5 min. wandelen)

Wetteren biedt een uitgebreid aanbod aan horecazaken, van nostalgische cafés tot trendy bistro's en restaurants met lokale en internationale keukens. Het Posthotel is een uniek streekbierecafé op het Stationsplein, dat sinds 1986 wordt erkend als beschermd monument. Wetterse kunstenaars drukten hier hun stempel op het interieur in neo-renaïssancestijl met houtsnijwerk en muren getooid met beschilderde doeken.

Onderwijs

Wetteren telt maar liefst elf basisscholen, zes middelbare scholen, twee scholen voor buitengewoon onderwijs, vier scholen voor volwassenenonderwijs en een Kunstacademie voor jong en oud.



Bezienswaardigheden

Sint-Gertrudiskerk (12 min. wandelen)

De Sint-Gertrudiskerk is de hoofdkerk van Wetteren. Vanwege haar locatie op een zandduin die afloopt naar de Schelde is ze prominent aanwezig in het gezichtsveld. Deze eclectische kerk bevat vele kunstschaten, schilderijen, glasramen en een gepolychromeerd hoogaltaar.

Heilig Hart Brouwerij (13 min. fietsen)

De Heilig Hart Brouwerij is een ambachtelijke brouwerij in de kerk van Kwatrecht. U kunt er proeven van artisanale bieren, natuurlijke wijnen en de junmai sake's te midden van een uniek kader.

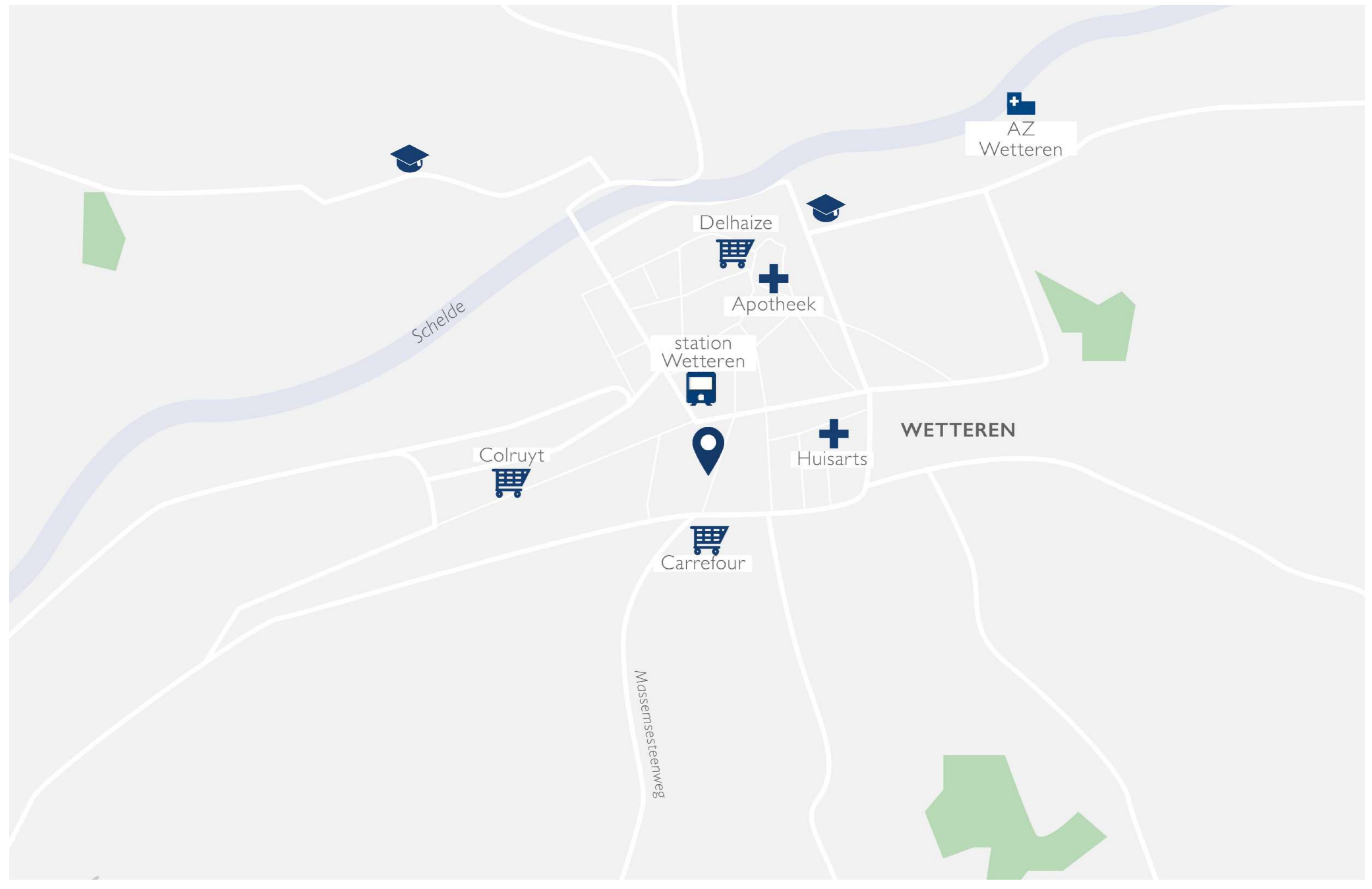
Kasteel Vilain XIII (17 min. wandelen)

Kasteel Vilain XIII werd gebouwd in opdracht van Burggraaf Charles Hypolite Vilain XIII, de belangrijkste burgemeester van Wetteren die de gemeente stedelijke klasse wou geven. Tijdens een begeleide rondleiding wandelt u door de kleurrijke kamers, de vreemde gangen en het omliggende prestigieuze kasteelpark.

Kasteel Cooppal (9 minuten fietsen)

Kasteel Cooppal is een beschermd monument met een rijk en bewogen verleden, dat gelinkt is aan de voormalige buskruitfabriek Cooppal. Het voorzag niet alleen kantoorruimtes, maar was ook de woning voor de directeursfamilie, tot de stopzetting van de buskruitfabriek in 1966. Daarnaast is het kasteel omgeven door een landschapspark met vijverpartijen.





AZ
Wetteren

Delhaize



Apotheek

station
Wetteren



Huisarts

WETTEREN

Colruyt



Carrefour



Schelde

Massemesteenweg

ARCHITECTUUR



Park Léon bestaat uit twee gebouwen met ieder een eigen sfeer en stijl, aangepast aan de omgeving. Aan de straatkant wordt er gekozen voor een 'grasland'-sfeer, waarbij het gebouw parallel met de Korte Massemsesteenweg wordt geplaatst om het binnengebied zowel te openen als te verzegelen. Daarnaast zorgt de verspringende kroonlijsthoogte voor een respectvolle integratie tussen de kleinschalige rechtse eengezinswoning en de grootschalige linkse meergezinswoning.

In het binnengebied verschijnt een urban villa in 'bosland'-sfeer. Tussen zachte, fijnmazige tuinstructuren wordt een gebouw voorzien zonder voor- of achterkant dat de potenties van het groene binnengebied accentueert. Rondom wordt het waardevolle groen behouden en in ere hersteld.

Materiaalkeuze

Binnen de twee verschillende sferen (bos- en grasland) wordt het principe van harmonisch materiaalgebruik gehanteerd. Dit principe vertaalde zich in twee heel verschillende gebouwen die toch broer en zus van elkaar kunnen zijn.

Het centrale gebouw in het 'bosland'

De architectuur voor het centrale gebouw vormt een strak doch dynamisch ontwerp met vier gevelvlakken en verschillende oriëntaties van de woonentiteiten. Er wordt enerzijds gewerkt met openingen en uitstulpingen en anderzijds met natuurlijke tinten van gebakken kleibaksteen in combinatie met glas. Deze zachte en discrete rode gevelsteen benadrukt de integratie in de groenaanleg. In de gevels wordt gewerkt met claustra om de privacy ten opzichte van de omliggende tuinstructuren te garanderen.

Het straatgebouw in het 'grasland'

Dit metselwerk, gekend als claustra of Braziliaans verband, wordt doorgetrokken in het straatgebouw dat de verbinding vormt tussen de Korte Massemsesteenweg en het binnenge-

bied. Alle woontypes zijn er van het type doorzon, waardoor er een éénvormige voorgevel (van slaapkamers) en een éénvormige achtergevel (van terrassen) ontstaat.

Om te beletten dat deze éénvormige principes zich zouden vertalen in een statische architectuur wordt de gevel geaccentueerd met een lichtgrijs gekleurde betondorpel. De gevel zelf krijgt eveneens een grijs-witte, lichte kleur om niet te bruuskereken in het straatbeeld.

Tussen de twee gebouwen wordt een paviljoen geplaatst waarin zich de fietslift naar de ondergrond bevindt. Om de impact van dit volume subtiel te houden bestaan de gevels uitsluitend uit glas, met enkel een fijne betondorpel bovenaan.



DUURZAAMHEID

E-peil lager dan 30

Park Léon voldoet aan de EPB-eisen, met een E-peil lager dan 30 voor ieder appartement. Zo worden de appartementen van vloerverwarming voorzien en wordt er gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met ingebouwde boiler voor sanitair warm water. Daarnaast kunt u ervoor kiezen om bijkomende zonnepanelen te plaatsen om uw E-peil nog een stuk lager te duwen.

Flexibel en toegankelijk ontwerp

De duurzaamheid van Park Léon gaat verder dan een laag E-peil. Zo wordt er zeer toekomstgericht ingespeeld op de veranderende populatie, gezinssituaties en mobiliteit.

Rekening houdend met een vergrijzing, voldoen niet alleen de gebouwen aan de toegankelijkheidsnorm, maar worden ook de terrassen en buitenruimtes zodanig aangelegd zodat deze vlot te bereiken zijn voor jong en oud.

Daarnaast worden een aantal appartementen vanaf het prille begin zodanig geconcipieerd dat een eventuele samenvoeging van units niet is uitgesloten. Dit om tegemoet te komen aan de toenemende trend van nieuw samengestelde gezinnen, inwonende ouders, cohousing, etc.

Ondergronds wordt eveneens gekozen voor een flexibel ontwerp. Zo worden er diverse types autostaanplaatsen aangeboden, waaronder dubbele plaatsen of uitgebreide plaatsen met extra ruimte voor bijvoorbeeld een bakfiets. Daarnaast worden er enkele individuele fietsbergingen ingericht voor gebruikers van elektrische fietsen die deze liever niet collectief bergen.

Inzet op zachte mobiliteit

Ook qua mobiliteit scoort Park Léon op vlak van duurzaamheid. Het project heeft een gunstige ligging nabij het station, op korte afstand van het centrum, veilig te bereiken via een voetgangerstunnel, en op het kruispunt van de belangrijkste invalswegen van en naar het centrum.

Daarnaast wordt het STOP-principe toegepast. Hierbij staan fietsers en voetgangers centraal en worden wagens geweerd van het terrein door de inrit tegen de straat te leggen en niet in het binnengebied. Door het autoverkeer te scheiden van de zwakke weggebruikers verbetert de verkeersveiligheid en wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. Bovendien wordt er een fietstlift voorzien naar de ondergrond, alsook elektrische laadpunten voor wagens en in het bijzonder voor elektrische fietsen om extra in te zetten op zachte mobiliteit.

Kwalitatief groen

Meer dan 60% van het terrein wordt niet bebouwd, maar ingericht als groene ruimte. Hierbij worden de aanwezige kwalitatieve bomen maximaal behouden en worden er minimaal dertig nieuwe kwalitatieve hoogstammen aangeplant, ter vervanging van de bomen van mindere kwaliteit.

Daarnaast vormen de groendaken een vijfde gevel die de leefbaarheid in de stationsbuurt verhoogt en de hoeveelheid water in de regenwaterput beperkt tot het nodige. Ook de wadi bergt en zuivert regenwater, waarna het wordt geïnfiltreerd in de ondergrond. Dankzij dit infiltratieveld is er geen pompinstallatie nodig, maar verloopt het regenwater gravitair. Bovendien worden alle verhardingen in waterdoorlatende materialen voorzien.



Van villa tot luchthaven, van stadsontwerpen tot engineering, restauratie en interieurdesign. De kennis en kunde van Bontinck Architecture & Engineering is bijzonder veelzijdig. Ze begeleiden elk project van A tot Z, van het eerste, oriënterende gesprek tot de uiteindelijke oplevering.

Allround architecten

Bontinck Architecture & Engineering telt een dertigtal allround toparchitecten. Elk project wordt uitgevoerd door een team van meerdere ervaren professionals die uitstekend op elkaar zijn ingespeeld. Hierdoor is uw project altijd in veilige en vertrouwde handen, ook bij onverhoopte uitval van een teamlid. De continuïteit en kwaliteit van uw project is gewaarborgd.

Obstakels zijn de kracht

Nagenoeg elk project wordt geplaagd door obstakels. Bontinck Architecture & Engineering ziet het als een uitdaging om deze moeilijkheden om te buigen en er de kracht van het project van te maken. Elk project krijgt zo een eigen karakter en uniek concept.

Eigenzinnige architecten

Bontinck Architecture & Engineering onderscheidt zich doordat niet alleen haar stijl hedendaags is, maar ook de manier van werken. Trends worden niet blindelings gevolgd. De eigen creatieve en technische visie leiden het project van begin tot einde.





Bouwheer

RVS Bouwgroep is een brouwpromotor gevestigd in Wetteren, waar het mee de schouders zet onder de ontwikkeling en verfraaiing van interessante woonlocaties in hun gemeente. Daarnaast realiseerden ze ook reeds diverse geslaagde bouwprojecten in de ruime regio van Gent en Aalst.

Ze staan in voor alle stappen in het ontwikkelings- en bouwtraject: van voorontwerp tot afwerking. Hun doordachte architectuur combineren ze met kwalitatieve bouwmaterialen en duurzame innovaties op maat van de klant.

RVS Bouwgroep gaat voor een werkelijke wisselwerking met solide partners, van (landschaps)architecten tot studiebureaus, bouwbedrijven, aannemers en onderaannemers. Drie kenwoorden vormen hierbij steeds de rode draad: betrokken, betrouwbaar en beleving. Visie, wensen en mogelijkheden worden daarom uitgebreid besproken, met telkens een kwalitatief en aantrekkelijk project als resultaat.

DE APPARTEMENTEN

Inplanting



Blok A | Gelijkvloerse verdieping



Blok A | Eerste verdieping

APPARTEMENT A 1.1

OPPERVLAKTE: 133,7 m²

TERRAS: 17,6 m²

APPARTEMENT A 1.2

OPPERVLAKTE: 103,4 m²

TERRAS: 14 m²

APPARTEMENT A 1.3

OPPERVLAKTE: 103,3 m²

TERRAS: 14 m²

APPARTEMENT A 1.4

OPPERVLAKTE: 105 m²

TERRAS: 14,3 m²



Blok A | Tweede verdieping

APPARTEMENT A 2.1

OPPERVLAKTE: 133,7 m²

TERRAS: 17,6 m²

APPARTEMENT A 2.2

OPPERVLAKTE: 103,4 m²

TERRAS: 14 m²

APPARTEMENT A 2.3

OPPERVLAKTE: 103,3 m²

TERRAS: 14 m²

APPARTEMENT A 2.4

OPPERVLAKTE: 105 m²

TERRAS: 14,3 m²



Blok A | Derde verdieping

APPARTEMENT A 3.1

OPPERVLAKTE: 133,7 m²

TERRAS: 17,6 m²



APPARTEMENT A 3.2

OPPERVLAKTE: 117,8 m²

TERRAS: 41,4 m²

Blok B | Gelijkvloerse verdieping

APPARTEMENT B 0.4

OPPERVLAKTE: 113,9 m²
 TERRAS: 13 m²
 TUIN: 55,5 m²

APPARTEMENT B 0.1

OPPERVLAKTE: 124 m²
 TERRAS: 16,3 m²
 TUIN: 50,9 m²

APPARTEMENT B 0.3

OPPERVLAKTE: 95,2 m²
 TERRAS: 16,8 m²
 TUIN: 62,1 m²

APPARTEMENT B 0.2

OPPERVLAKTE: 89,2 m²
 TERRAS: 29,8 m²
 TUIN: 59,7 m²



Blok B | Eerste verdieping

APPARTEMENT B 1.3

OPPERVLAKTE: 110,1 m²

TERRAS: 13,5 m²



APPARTEMENT B 1.4

OPPERVLAKTE: 105,4 m²

TERRAS: 18,5 m²

APPARTEMENT B 1.2

OPPERVLAKTE: 105 m²

TERRAS: 15,8 m²

APPARTEMENT B 1.1

OPPERVLAKTE: 107 m²

TERRAS: 17,6 m²



Blok B | Tweede verdieping

APPARTEMENT B 2.3

OPPERVLAKTE: 103 m²

TERRAS: 13 m²



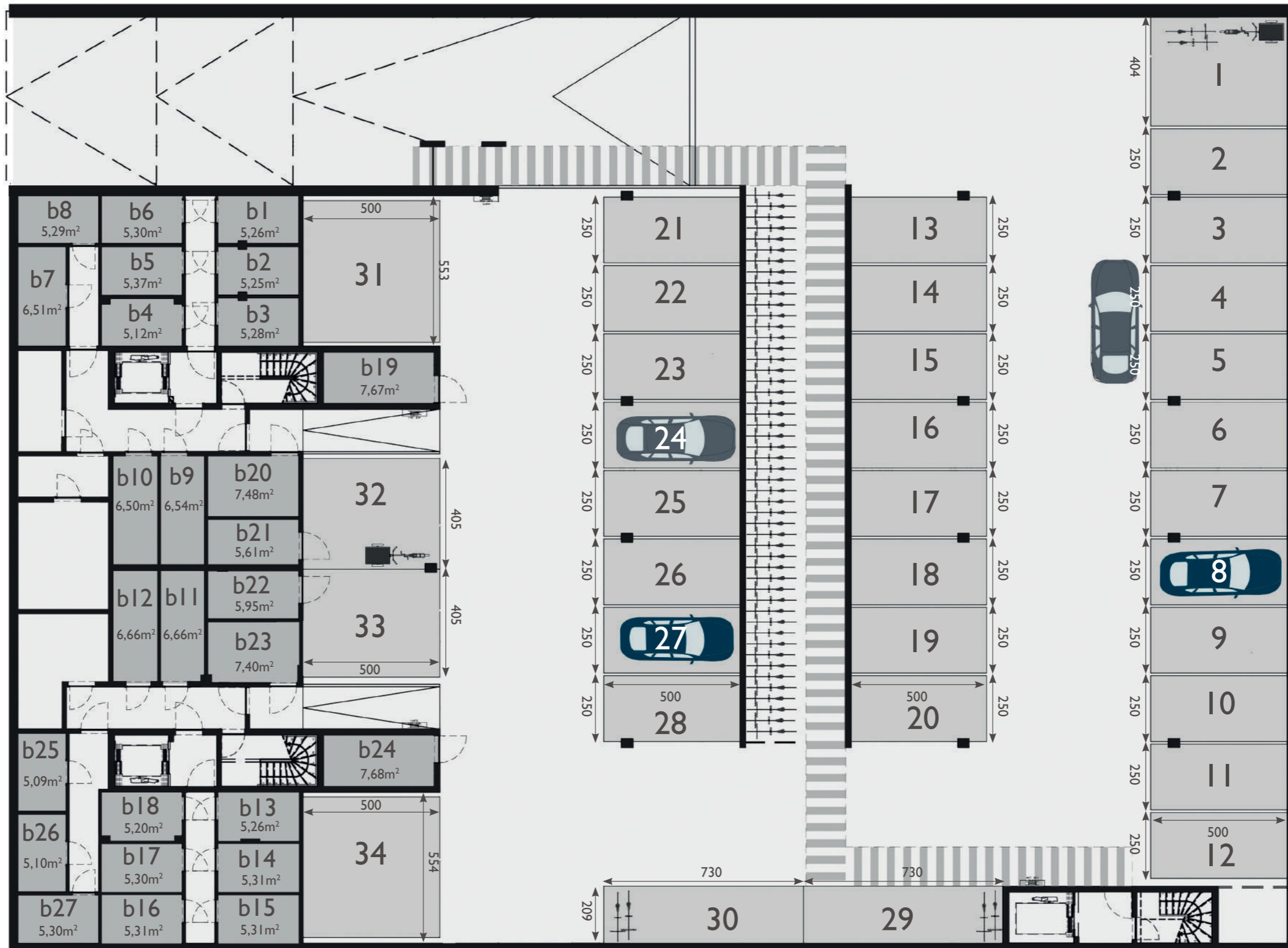
APPARTEMENT B 2.1

OPPERVLAKTE: 115 m²

TERRAS: 11,8 m²



Parking | Ondergrondse verdieping



LASTENBOEK

I. BOUWTEAM

BOUWHEER

RVS Bouwgroep
Gransveldestraat 41
9230 Wetteren
www.rvsbouwgroep.be

LANDSCHAPSARCHITECT

Buro52
Goebegrachtstraat 10/01
1500 Halle
www.buro52.be

IR. TECHNIKEN

SG-E3
Molenbosstraat 30
9960 Assenede
www.sge3.be

EPB- en VENTILATIE

SG-E3
www.sge3.be

VEILIGHEID

SG-E3
www.sge3.be

ARCHITECTUUR

Bontinck Architecture & Engineering
Ottergemsesteenweg Zuid 808-A31
9000 Gent
www.bontinck.biz

IR. STABILITEIT

Matth Engineering
Afspanningsstraat 33
9300 Aalst
www.mattheng.be

II. INLEIDING

Park Léon is gelegen te Wetteren, Korte Massemsesteenweg 44/54 en bestaat uit 2 meergezinswoningen: gebouw A aan de straatzijde en gebouw B in de tuinzone, met respectievelijk 14 en 11 stijlvolle appartementen in een hedendaagse stedelijke architectuur.

Er wordt voorzien in een mix van verschillende types appartementen:

2.1.1 Gebouw A

- 2 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer met terras aan de tuinzijde;
- 2 gelijkvloerse appartementen met 2 slaapkamers met terras aan de tuinzijde;
- 3 appartementen op de 1ste verdieping met 2 slaapkamers en terras aan de tuinzijde;
- 1 appartement op de 1ste verdieping met 3 slaapkamers en terras aan de tuinzijde;
- 3 appartementen op de 2de verdieping met 2 slaapkamers en terras aan de tuinzijde;
- 1 appartement op de 2de verdieping met 3 slaapkamers en terras aan de tuinzijde;
- 2 appartementen op de 3de verdieping met 3 slaapkamers en terras aan de tuinzijde;

2.1.2 Gebouw B

- 2 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer en private tuin met terras;

- 2 gelijkvloerse appartementen met 3 slaapkamers en private tuin met terras;
- 4 appartementen op de 1ste verdieping met 2 slaapkamers en terras aan de tuinzijde;
- 1 appartement op de 2de verdieping met 1 slaapkamer en terras aan de tuinzijde;
- 1 appartement op de 2de verdieping met 2 slaapkamers en terras aan de tuinzijde
- 1 appartement op de 2de verdieping met 3 slaapkamers en terras aan de tuinzijde

Elk appartement geniet dankzij grote raampartijen en een optimale oriëntatie van veel lichtinval.

Bij het bouwen van de appartementen wordt door het bouwteam gestreefd naar een optimaal wooncomfort. Hiertoe wordt de koper een volledig afgewerkte woongegelegenheid aangeboden, inclusief een uitgewerkt pakket van keukenmeubilair en -toestellen, sanitaire toestellen en vloerbekledingen.

Schilderwerken, gordijnen + gordijnrails, verlichting, los meubilair en ingemaakte kasten zijn niet voorzien.

Rondom beide residenties wordt een kwalitatieve gemeenschappelijke tuin aangelegd.

Elk appartement kan beschikken over een bijkomende berging in de kelder;

Parkeren gebeurt zowel voor gebouw A als gebouw B in de ondergrondse parkeergarage onder gebouw A, met inrit langs de Korte Massemsesteenweg.

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

3.1. INLEIDING

Het lastenboek beschrijft de werkzaamheden en materialen die worden aangewend voor de bouw en afwerking van de gemeenschappelijke en private delen van de gebouwen in Park Léon. Het is een aanvulling op de bouwplannen en de verkoopplannen.

Bepaalde (bouwtechnische) prestaties die in dit lastenboek worden beschreven, zijn niet noodzakelijk van toepassing op alle appartementen en moeten dan ook samen gelezen worden met het verkoopplan van elk individueel appartement.

Dit lastenboek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. De beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper bevestigt door de ondertekening ervan kennis te hebben genomen van de afwerking zoals beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer en koper ondertekend.

De omgevingsvergunning met dossiernummer omgevingsloket OMV_202135763 en gemeentelijk dossiernummer O/2020/311 werd afgeleverd door de gemeente Wetteren op 1 maart 2021. De beschrijvingen in dit lastenboek moeten worden gelezen rekening houdend met alle elementen opgenomen in deze omgevingsvergunning. De bouwheer kan zich niet verbinden tot werken die niet toegelaten zouden zijn in de vergunning.

3.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN ARCHITECTUUR

De appartementen worden opgericht volgens de plannen en tekeningen opgemaakt door het Architectenbureau Bontinck Architecture & Engineering, Gent, Ottergemse-steenweg Zuid 808-A31.

De plannen die aan de kopers worden overhandigd zijn door de architect te goeder trouw opgemaakt en dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Alle plannen en tekeningen zijn indicatief en onder voorbehoud van studies stabiliteit, studies technieken, studies akoestiek,.. en van de uitvoering zelf. Alle afmetingen van de structurele- en andere bouwelementen zijn hieraan onderhevig. Indien zich kleine afwijkingen voordoen zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval kunnen leiden tot schadevergoeding of ontbinding van de koop. Eveneens aanvaardbaar is de inname van volumes in ondergrondse bergingen en staanplaatsen ten gevolge van het plaatsen van technieken.

De appartementen worden opgericht volgens geldende normeringen en voorschriften. De uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst, de praktijk van "goede uitvoering" (publicaties van het WTCB en STS gelden hier als referentie) en eventueel door de bevoegde overheid opgelegde zaken.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, of door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd.

De 3D visualisaties van Park Léon in brochures en op websites zijn slechts indicatief.

3.3. MATERIALEN

De bouwheer en (hoofd)aannemer zullen de werken uitvoeren met de hieronder beschreven materialen, voor zover deze gekend zijn op het huidig moment. Dit document vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in deze omschrijving vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige. De kwaliteit en het esthetische uitzicht zullen hierdoor niet vermindert worden.

De handelswaarde: hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs gehanteerd door de fabrikant of leverancier, materiaal geleverd op werf, BTW niet inbegrepen. De plaatsingskost zit vervat in de totaalprijs. Enkel voor de keuken omvat de handelswaarde zowel materialen als plaatsing.

IV. TECHNISCHE BEPALINGEN

4.1. ALGEMEEN

4.1.1. Voorbereidende werken

De werfinrichting omvat alle nodige werken tot de uitvoering te kunnen overgaan. De bestaande gebouwen en constructies worden afgebroken volgens de bepalingen van de omgevingsvergunning. Het terrein wordt opgemeten en de nieuwbouw wordt uitgezet door een beëdigde landmeter.

Voor de werf wordt een ABR-polis onderschreven en worden de nodige plaatsbeschrijvingen opgemaakt

4.1.2. Afsluiting van de werf

Tijdens de ganse duur van de werken wordt de bouwplaats afgesloten door middel van een voorlopige omheining. De kosten van aanleg en van onderhoud vallen ten laste van de bouwheer. Bij het beëindigen van de werken wordt deze ook op zijn kosten verwijderd. De bouwheer heeft het recht op deze afsluiting of op het terrein publiciteit aan te brengen.

4.1.3. Nutsvoorzieningen

De voorlopige aansluitingen om de werken uit te voeren worden voorzien en zijn ten laste van de bouwheer. Aansluitkosten van water, elektriciteit, telefonie en tv-distributie vallen ten laste van de kopers.

4.1.4. Onderhoud en opkuis

Alle kosten voor opruimen en verwijderen van afval en onderhoud vóór de voorlopige oplevering vallen ten laste van de bouwheer. De appartementen worden bezemschoon opgeleverd.

4.1.5. EPB

De constructie van het gebouw voldoet aan de EPB-norm inzake energieprestatie. Het opgelegde E-peil van het gebouw is maximaal E30 per appartement. Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van de oriëntatie, verdieping, ... en zal definitief per appartement worden vastgelegd in een attest op basis van een individuele berekening door de EPB-verslaggever.

4.2. RUWBOUW

4.2.1. Ondergrondse constructie

4.2.1.1. Grondwerken

Voorafgaand wordt de te bebouwen oppervlakte ontzood en vrijgemaakt van teelaarde. De uitgravingen worden voorzien tot een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van ondergrondse constructies, fundering en riolering mogelijk te maken. Aanvullingen rondom funderingen en ondergrondse structuren gebeuren volgens richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

Er wordt conform het "Algemeen reglement op de elektrische installatie" een aardingslus aangelegd.

4.2.1.2. Rioleringen

De riolering wordt uitgevoerd met buizen in PE of PVC volgens de geldende voorschriften (gescheiden stelsel) en volgens het inzicht van de ontwerper van deze infrastructuurwerken. De diameter van

de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afval- en regenwaters op te nemen. Volgens de vigerende voorschriften worden de afvoeren aangesloten op de gemeenteriolering. Binnen en onder het bouwvolume zijn alle buizen en hulpstukken voorzien in PE.

4.2.1.3. Funderingen

Een stabiliteitsstudie werd opgemaakt door de bevoegde ingenieur stabiliteit, op basis van de resultaten van uitgevoerde grondproeven. Rekening houdend met de gegevens van het sonderingsverslag bepaalt de ingenieur de soort en de afmetingen van de funderingen.

4.2.1.4. Draagvloeren

De uitvoeringsmodaliteiten, samenstelling en afwerking van de draagvloeren zijn uit te voeren overeenkomstig de studie ingenieur stabiliteit.

4.2.1.5. Wanden ondergronds

De wanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend gewapend beton of metselwerk (beton- of snelbouwblokken).

4.2.1.6. Bouwwerken in beton

Vloerplaten en wanden worden samen met de nodige wapening, kolommen en balken uitgevoerd conform de richtlijnen en stabiliteitsstudie van de ingenieur. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en -plannen. De architectuurplannen zijn indicatief.

4.2.1.7. Bouwwerken in staal

Berekening, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de studie van de ingenieur, de wetgeving, normen en voorschriften.

4.2.2. Bovengrondse constructie

4.2.2.1. Buitengevels

De buitengevels in gevelsteen worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in silicaatsteenblokken of gewapend beton van minimaal 15 cm dikte, een geïsoleerde en geventileerde spouwopening, en een afwerking in paramentsteen volgens type en kleur aangeduid op de bouwaanvraagplannen, en naar eigenschappen en kenmerken volgens goedkeuring van bouwheer en architect.

De eventuele plint en sierlagen worden uitgevoerd in architectonisch beton, kleur en oppervlaktestructuur naar keuze van architect en bouwheer.

Vochtisolatie: een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder alle muren aangebracht (evacuatie spouwvocht, opstijgend vocht, ...), evenals boven alle openingen.

Thermische isolatie: in de spouw van de buitenmuren wordt een

thermische isolatie volgens de richtlijnen uit het EPB-verslag verankerd aan het binnenspouwblad.

Dorpels: worden ofwel uitgewerkt in aluminium, meegaand met het schrijnwerk waar het op aansluit, ofwel worden steense dorpels voorzien.

4.2.2.2. Binnenmuren

De scheidingswanden binnen de appartementen, voor zover niet uitgevoerd in dragend metselwerk of beton, worden opgebouwd uit volle gipsblokken en/of gelijkwaardig.

4.2.2.3. Akoestische isolatie

De akoestische isolatie tussen appartementen onderling wordt verzekerd door een dubbele tussenmuur met tussenliggende isolatievulling. Deze isolatie dient tevens te voldoen aan de thermische eisen gesteld door de EPB-verslaggever.

De vloerafwerking wordt gescheiden van de constructie door een contactgeluidisolatie die ook verticaal tot plinthoogte wordt opgetrokken. Zo wordt een zwevende vloer bekomen.

4.2.2.4. Kokers en leidingschachten

De nodige verluchting en ventilatie van de appartementen worden uitgevoerd volgens een verluchting- en ventilatiestudie van de EPB- en ventilatieverslaggever.

4.2.2.5. Terrassen

De terrassen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken betonnen prefab elementen, of worden aangestort aan de vloerplaat.

Deze terrassen zijn bovenaan bekleed met terrastegels, al dan niet op tegel dragers. De keuze van de terrasafwerking is uniform voor het hele gebouw en wordt bepaald door de bouwheer.

Er wordt een armatuur voorzien voor de buitenverlichting van deze terrassen.

Borstweringen zijn conform de geveltekeningen en detailtekeningen van de architect en conform de voorschriften.

4.2.3. Dakwerken

4.2.3.1. Dakbekleding

Dakuitvulling

- Schuimbeton: het hoofddak wordt in helling (min. 1 cm/m) naar de taggaten toe uitgevuld met een cementgebonden schuimbeton.

Dakbekleding

- Plaatsing van een dampscherm;

- Isolatie conform de isolatienorm EPB. Uitvoeringsmodaliteiten en eigenschappen volgens voorschriften fabrikant en architect;
- Waterdichting
- Groendaken waar van toepassing: drainagemat, filterdoek, substraat volgens aanwijzingen fabrikant en architect.

Dakrandprofielen

- Dakrand, dakkappen en muuraansluitprofielen worden uitgevoerd in aluminium.

4.2.3.2. Regenwaterafvoer

Alle regenafvoerbuizen, zowel geplaatst in de technische kokers voorzien van de nodige bevestigingsbeugels als in de spouw, worden uitgevoerd in PE.

4.2.3.3. Rookkoepels

Rookafvoersystemen en rookkoepels in traphallen worden geplaatst volgens voorschriften van de brandweer.

4.2.4. Buitenschrijnwerk

4.2.4.1. Aluminium buitenschrijnwerk

Uitvoering conform voorschriften wat betreft kwaliteit en stabiliteit.

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in een RAL-kleur volgens keuze bouwheer en architect, en volgens de aanduidingen op het bouwvergunningplan.

Het inkomgeheel op het gelijkvloers wordt inbraakwerend uitgevoerd.

4.2.4.2. Beglazing

Dubbele beglazing van het heldere type, conform voorschriften wat betreft berekening, verwerking, materialen, glasdikte, windbelasting, edm. De beglazing is van het type isolerende dubbele beglazing, waar nodig gelaagd. Waar van toepassing en voorgeschreven in het EPB-verslag, wordt zonwerend glas voorzien.

4.2.4.3. Venster- en deurbeslag

Het beslag is bestemd voor de specifieke toepassing en qua uitzicht zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Alle beslag wordt bijgesteld opgeleverd. Alle beschermfolies worden verwijderd.

Vliegenramen zijn niet binnen de standaard voorzien maar kunnen tegen een meerprijs verkregen worden.

4.2.4.4. Borstweringen

Borstweringen zijn conform de geveltekeningen en detailtekeningen van de architect en conform de voorschriften.

4.2.4.5. Sectionaalpoort

De sectionaalpoort naar de ondergrondse parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in aluminium met zelfde RAL- kleur als het buitenschrijnwerk.

4.3. AFWERKING

4.3.1. Bepleisteringswerken

De muren en de plafonds worden volledig vlak en zuiver afgewerkt volgens de regels van de kunst.

Binnenwanden en plafonds worden klaar voor de schilder bezet met (dun)pleister (of afgefilmd bij toepassing van gipsblokken en siliciumstenen). Verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekprofielen tot plafondhoogte.

Valse plafonds worden zo veel als mogelijk beperkt.

De muren van de bergingen en gangen in de ondergrondse verdieping en de traphallen worden niet gepleisterd.

Onder “vlak” en “klaar voor de schilder” dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

Schilderwerken in de privatieve appartementen zijn ten laste van de koper. De koper kan deze schilderwerken uitvoeren ten vroegste 1 jaar na de voorlopige oplevering. Indien de koper voor het verstrijken van de termijn van 1 jaar toch schilderwerken uitvoert zal hij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de bouwheer voor eventuele beschadiging van het verfwerk door krimpscheuren, zettingen, kleine herstellingen, afbladderend enz. Deze opsomming is niet limitatief.

4.3.2. Vloeren

4.3.2.1. Gemeenschappelijke delen

Inkompartijen worden uitgevoerd in keramische tegels, voor een makkelijk onderhoud en geschikt voor intensief gebruik.

In de ondergrondse verdieping wordt een gepolijste betonnen vloerplaat voorzien.

4.3.2.2. Privatieven

Voor de vloerafwerking in de leefruimte, inkom- en/of nachthal en slaapkamers kan u binnen de standaard een Eiken fineerparket of keramische tegels in formaat 60 x 60 met een handelswaarde van 65,00 EUR/m², excl. BTW en excl. plaatsing, kiezen. De bijhorende

plinten hebben een handelswaarde van 12,50 EUR/m² excl. BTW en excl. plaatsing.

Voor de vloerafwerking in de natte ruimtes (berging, keuken, toilet en badkamer) kan u binnen de standaard keramische tegels met afmetingen van 45x45 cm, 30x30 cm of 30x60 cm met een handelswaarde van 35,00 EUR/ m², excl. BTW en excl. plaatsing, kiezen. De bijhorende plinten hebben een handelswaarde van 12,50 EUR/ m² excl. BTW en excl. plaatsing.

In de badkamer wordt binnen de standaard de douche tot op volle hoogte betegeld met wandtegels, met een handelswaarde van 35,00 EUR/m² excl. BTW en excl. plaatsing, en indien van toepassing, het bad zowel de onderkant en een spatrand van 0,60 m. De zones waar er geen wandtegels zijn, zijn er plinten voorzien met een handelswaarde van 12,50 EUR/m² excl. BTW en excl. plaatsing. Douches zijn voorzien binnen de standaard met een douchebak.

Voor speciale legverbanden (romeins verband, diagonale plaatsing, ...) en plaatsing van andere materialen dan de voorziene bevoering en het plaatsen van andere formaten dan deze beschreven hierboven wordt door de bouwheer een aangepaste prijsofferte opgesteld op vraag van de koper. De koper kan alleen andere vloerbekledingen kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer, in een ruime keuze aan keramische vloer- en wandtegels, composiet, meerlagig parket of laminaat.

Alle raamtabletten, waar van toepassing, die boven de afgewerkte (vloer)pas worden geplaatst, worden voorzien in een venstertablet uitgevoerd in natuursteen, keramisch of composiet, dikte 2,00 cm en 1,00 à 2,00 cm uitstekend t.o.v. de muren, en uitgevoerd volgens keuze van de bouwheer en van architect.

4.3.3. Trappen

De trappen in de traphallen worden uitgevoerd in glad gewapend beton met antislipneus. Een leuning, handgreep of balustrade wordt geplaatst waar nodig.

4.3.4. Muurbekleding

In de ondergrondse verdieping wordt geen pleisterwerk voorzien; de gemetste muren worden meegaand opgevoegd.

Alle muren en plafonds in de bovengrondse gemeenschappelijke delen worden bepleisterd en geschilderd.

4.3.5. Binnenschrijnwerk

4.3.5.1. Inkomdeur

De inkomdeur en de eventuele sasdeur naar de gemeenschappelijke hal, traphal en lift, wordt uitgevoerd in aluminium schrijnwerk in combinatie met glazen panelen, en wordt geleverd met een automatische deurpomp, elektrisch springslot, aluminium deurkruk aan de binnenzijde en een aluminium trekker aan de buitenzijde. Aan de inkomdeur wordt een ingewerkte vloermat voorzien.

4.3.5.2. Gemeenschappelijke delen

Brandwerende deuren daar waar vereist conform de voorschriften. Het nodige hang- en sluitwerk, een cilinderslot en deurkruk, inbegrepen.

Deurdrangers: daar waar nodig volgens normering, op brandvertragende deuren, met uitzondering van deze van de privatieve delen.

4.3.5.3. Brievenbussen

Brievenbussen voor de gebouwen A en B worden uitgevoerd volgens de geldende richtlijnen en volgens keuze van de bouwheer en de architect.

4.3.5.4. Appartementen – inkomdeur

Inkomdeuren van de appartementen zijn schilderdeuren met een brandweerstand (RF) van 30 minuten. De deuren zijn voorzien van een inox kruk, driepuntslot, rozas, spionooog en sleutelplan. In de inkomhal van de appartementen kan op aanvraag en mits meerprijs een ingewerkte vloermat voorzien worden.

4.3.5.5. Appartementen – binnendeuren

In de standaard zijn de binnendeuren type vlakke schilderdeuren met omlijsting in MDF met een handelswaarde van 258,00 EUR excl. btw.

Andere type binnendeuren, type krukken, sluitingen, ... zijn verkrijgbaar tegen meerprijs.

4.3.5.6. Appartementen – keukens

In elk appartement is een volledig ingerichte keuken voorzien. De keuken wordt verzorgd door een gespecialiseerde keukenfabrikant, gekozen door de bouwheer, en omvat de levering en plaatsing in overeenstemming met de individueel besproken keuze.

De op de verkoopplannen ingetekende keukens zijn enkel te beschouwen als een mogelijke inrichting; de keukeninrichting wordt uitgevoerd volgens detailplan van de keukenfabrikant (er wordt een afzonderlijk dossier samengesteld met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten).

Elke keuken is uitgerust met minimaal:

- ingewerkte spoelbak met mengkraan;

- inductie kookplaat met 4 zones;
- inbouwoven;
- wanddampkap met koolstoffilter (type recirculatie);
- inbouwkoelkast met vriesvak;
- inbouwvaatwasser.

De handelswaarde van de keuken per appartement bedraagt:

- Gebouw A: 9.500 EUR excl. BTW
- Gebouw B: 10.500 EUR excl. BTW

Schetsmatige voorstellingen van de keuken zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Gepersonaliseerde keukens ontwerpen en uitvoeringen zijn mogelijk; hierbij zal een verrekking in meer worden opgemaakt. Deze worden dan vooraf ter goedkeuring voorgelegd en verrekend. Van de gepersonaliseerde keukens wordt eveneens een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

4.3.6. Sanitaire installatie

4.3.6.1. Omschrijving

De waterleidingen worden uitgevoerd in PE-kunststofbuizen of gelijkwaardig.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE, PVC of gelijkwaardig, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters;

Verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers;

In de ruimten die niet bepleisterd zijn en bergingen worden de leidingen in opbouw geplaatst.

De individuele watertellers staan in het gemeenschappelijke tellerlokaal.

De productie van warm water gebeurt door warmtepomp lucht-water met geïntegreerde boiler;

Alle sanitaire apparaten met warm water zijn standaard uitgerust met thermostatische kranen of een thermostatisch element of volgens keuze van de koper;

In de berging is een toe- en afvoer voor een wasmachine voorzien; de appartementen zijn voorzien voor gebruik van het type condensatiedroogkasten.

4.3.6.2. Toestellen

De sanitaire toestellen zijn zoals hierna beschreven en conform de aanduiding op de commerciële plannen (de afmetingen zijn louter figuratief), met uitzondering van wasmachine en droogkast;

Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor bad, douche, lavabo's, toilet, handenwasser, spoeltafel, vaatwasmachine in de keuken, wasmachine en droogkast, afhankelijk van de aanduiding op het plan;

De levering en plaatsing van de aangeduide toestellen gebeurt door de leverancier en installateur aangeduid door de bouwheer, met uitzondering van de wasmachine en droogkast;

Elke appartement wordt uitgerust met: in het toilet: wc (type inbouw) met bedieningsplaat, handenwasser met fonteyntje; en in de badkamer: wastafel met lavabo conform de plannen, eengreeps-mengkraan, en spiegelkast, douche met thermostatische mengkraan en douchegarnituur met handsproeier en wandstang en/of bad met thermostatische mengkraan en handsproeier, conform de plannen.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen per appartement bedraagt:

- Gebouw A: 3.900 EUR excl. BTW
- Gebouw B: 4.900 EUR excl. BTW
- Type 2 badkamers: 5.900 EUR excl. BTW (A.1.1 + A.2.1 + A.3.1 + A.3.2)

Persoonlijke afwijking of uitbreiding ten opzichte van de standaardvoorstellen is mogelijk. Daarbij wordt, na bezoek aan de toonzaal van de leverancier, aangeduid door de bouwheer, een persoonlijke offerte opgemaakt. De mogelijke bijkomende kosten hieromtrent worden in meerprijs afgerekend.

De kosten van de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper volgens het aandeel in de mede-eigendom.

Dubbeldienstkranen worden uitsluitend voorzien voor gebruik door de personen, belast met het onderhoud van het gebouw, in functie van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en geenszins voor het wassen van wagens edm. Er zijn geen watervoorzieningen in de privatieve delen van de ondergrondse verdieping.

4.3.6.3. Verwarming

De appartementen worden verwarmd zonder gebruik van fossiele brandstoffen, met warmtepomp lucht-water, met geïntegreerde boiler. Op elk appartement wordt een klokthermostaat voorzien in de leefruimte. De verwarming gebeurt via vloerverwarming.

De te bereiken temperaturen in de verschillende ruimtes worden berekend bij een buitentemperatuur van -10 °C. Deze temperaturen zijn:

- Leefruimte en keuken: 21 °C
- Slaapkamer(s): 20 °C
- Badkamer(s): 24 °C
- Nachthal: 18 °C

De kosten voor de uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper, alsmede de kosten voor de indienststelling van de individuele meter welke gekoppeld is aan het appartement.

4.3.6.4. Ventilatie

De ventilatie gebeurt voor ieder appartement afzonderlijk, volgens het systeem D met warmterecuperatie.

De ventilator wordt geplaatst in de berging tegen plafond of tegen de wand en moet altijd bereikbaar blijven voor onderhoud;

Bepaalde delen van het appartement kunnen voorzien worden van een verlaagd plafond of een omkasting om de kanalen weg te werken;

De ventilatie is conform de geldende reglementering en EPB-normen

4.3.7. Elektriciteit

4.3.7.1. Omschrijving

Elektriciteit, data (telefoon, internet) en televisie wordt voorzien volgens geldende wettelijke voorschriften, bepalingen van de netbeheerder en voorschriften van het A.R.E.I.

Opbouwleidingen zijn voorzien in bergingen en technische lokalen, in overige ruimtes worden de leidingen steeds ingewerkt.

De keuring van de elektrische installatie is inbegrepen in de verkoopprijs.

De EPB-studie bepaalt per appartement of bijkomend fotovoltaïsche zonnepanelen dienen geplaatst te worden; ingeval wordt het vermogen van deze panelen vastgelegd door de EPB-verslaggever.

4.3.7.2. Gemeenschappelijke delen

De voorziene installatie vertrekt vanuit het tellerlokaal en is conform de voorschriften van de leverancier (type opbouw in de ondergrondse verdieping, ingewerkt op de andere verdiepingen).

De verlichtingsarmaturen in de gemene delen worden uitgevoerd met armaturen volgens keuze van de bouwheer, en worden bediend door bewegingsdetectoren met tijdschakelaar in het trappen- en keldergedeelte. De noodverlichting is voorzien zoals be-

paald in de brandweervoorschriften.

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. De videofoon met drukknoppen en voorzieningen voor naambordjes wordt geplaatst in de sas voor de inkomhal.

4.3.7.3. Appartementen

De elektrische uitrusting per appartement, aantal en plaatsing wordt voorzien volgens een plan van de ir. technieken en/of de installateur.

De individuele zekeringskast bevindt zich in de berging van het appartement en is uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar edm., in overeenstemming met de geldende reglementeringen;

De videofooninstallatie en het elektrisch deurslot bevinden zich in de leefruimte;

Aansluitingen voor data, televisie en telefoon zijn voorzien voor elk appartement;

In de private bergingen wordt een lichtpunt en een stopcontact voorzien;

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen, enkel de armaturen voor de terrasverlichting, uniform voor alle appartementen volgens keuze van de bouwheer.

Een rookmelder wordt geplaatst in elk appartement; uitbreiding brand- en inbraakdetectie zijn optioneel te voorzien door de kopers;

4.3.8. Lift

De liftinstallaties beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid. Noodtelefoon is voorzien, zoals wettelijk bepaald. Geschikt voor rolstoelgebruikers.

Bediening met drukknoppen ingewerkt in een bedieningszuil in aluminium of roestvrij staal. Vloerbekleding in keramische tegels (in overeenstemming met liftsas); de wand is bekleed met een spiegel, indirecte verlichting of inbouwspots.

4.3.9. Pré-installatie elektrisch laden

Richtlijnen inzake het elektrisch laden van auto's in ondergrondse parkeergarages zijn actueel nog onduidelijk. De bouwheer volgt de actualiteit op de voet op, teneinde Park Léon toekomstgericht uit te rusten, wat op termijn beslist een meerwaarde zal betekenen. Een installatie na de bouwwerken, die op termijn onvermijdelijk zal worden, zal immers een hogere kostprijs krijgen.

De bouwheer kan aldus optioneel een pré-installatie installeren

voor het elektrisch laden van auto's, onder voorbehoud van, in hoofdzaak, richtlijnen van de brandweer, ook de technische mogelijkheden en richtlijnen van de ingenieur technieken.

Deze elektrische pré-installatie bestaat uit de vereiste vermogens in de technische ruimten, de nodige bekabeling van de staanplaatsen tot de technische ruimten, communicatiekabels (UTP), en de nodige kabelgoten.

De laadpaal zelf met eventuele software is niet inbegrepen en kan door de eigenaars individueel worden aangekocht en geïnstalleerd.

De bouwheer zal de technische mogelijkheden, de keuzemogelijkheid en de kostprijs / meerprijs per uit te rusten parkeerplaats tijdig meedelen aan de kopers.

4.3.10 Brandveiligheid

Er wordt voldoende noodverlichting aangebracht in het gebouw. Het brandalarm, de nodige blussers, de nodige muurhaspels en de nodige rookmelders worden voorzien in de gemene delen in overeenstemming met de geldende voorschriften en het brandweerverslag.

De nummering van de verdiepingen in de traphal van elke verdieping wordt voorzien, alsook signalisatie van de vluchtwegen door middel van pictogrammen.

Elke afzonderlijke woongelegenheid wordt uitgerust met een rookmelder.

4.3.11. Veiligheid

Ieder appartement is verbonden met de inkom door middel van een videocamera. Dit laat de bewoner toe ongewenste gasten te zien, zonder zelf gezien te worden. Ook wordt de inkomverlichting bediend door bewegingssensoren.

De inkom sleutel is zodanig opgevat dat zowel de inkomdeur, de elektrisch bediende tussendeur, de voordeur van het appartement, als eventueel de deur van de berging, met één enkele sleutel te bedienen zijn (sleutelplan - sleutel met certificaat).

4.3.12. Schilderwerken

De volledige afwerking van de gemeenschappelijke inkomhal, traphal en circulatiegangen is inbegrepen in de verkoopprijzen. In de kelder worden geen schilderwerken voorzien.

In de verkoopprijzen zijn de schilderwerken van de individuele appartementen niet inbegrepen.

4.4. OMGEVINGSAANLEG

4.4.1. Gemeenschappelijke tuinen

De buitenaanleg wordt uitgevoerd conform de aanduidingen op de plannen van de bouwvergunning, en het tuinplan opgemaakt door de landschapsarchitect.

4.4.2. Appartementen – gelijkvloerse tuinen

De buitenaanleg voor de tuinen van de gelijkvloerse appartementen in gebouw A en gebouw B wordt uitgevoerd in een terras in betontegels, een gedeelte gazon en een zachte afsluiting met haagaanplanting, conform keuze van de landschapsarchitect en de bouwheer.

V. ALGEMENE VERKOOPS- VOORWAARDEN

5.1. PRINCIPE

De appartementen worden verkocht volgens het principe "sleutel-op-de-deur". De basisuitvoering is deze beschreven in dit lastenboek en gebaseerd op de plannen van de architect. Bij tegenspraak of twijfel gaat de technische beschrijving van dit lastenboek steeds voor op de commerciële plannen, de bouw- en uitvoeringsplannen en bestekken van de architect. Verder zijn ook de basisakte of het ontwerp basisakte met bijhorend reglement van mede-eigendom van toepassing, en wel in deze volgorde:

1. De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;
2. Dit lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen beschrijft;
3. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van mede-eigendom;
4. De bouw- en uitvoeringsplannen en bestekken van de architect;

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de (hoofd)aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Dergelijke krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn geen reden tot uitstellen van betaling. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

Indien er bij uitvoering betwisting zou zijn over "goede uitvoering",

worden ter zake doende publicaties van het WTCB (EN, STS, ...) altijd als referentie van goede uitvoering genomen.

5.2. VERZEKERING en RISICO-OVERDRACHT

Tijdens de duur van de werken sluit de bouwheer een ABR-polis af bij een erkend verzekeraar met hoge kredietwaardigheid. De ABR- of Algemene Bouwplaats Risico- verzekering dekt de schade aan de werf, de werken en de materialen. De werfverzekering voorziet enkel dekking voor aannemers en onderaannemers die aangesteld zijn door de bouwheer en niet voor aannemers die rechtstreeks aangesteld zijn door de koper. Alle werken die de koper wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement en na betaling van de volledige koopsom.

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de bouwheer. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het eventuele begeleide bezoek gerespecteerd te worden. Alle bezoeken op de werf gebeuren volledig op eigen risico, waarbij de kopers geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de bouwheer, de architect of de (hoofd)aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval.

5.3. VOLTOOIINGSWAARBORG

Door de bouwheer wordt een 100% waarborg (conform de Woningbouwwet of wet Breyne) gesteld, d.i. een verplichte zekerheidsstelling in het voordeel van de koper. Middels deze voltooiingswaarborg verbindt een financiële instelling zich ten aanzien van de koper de nodige sommen te betalen voor de voltooiing van het gebouw, hetzij de terugbetaling van de reeds gestorte bijdragen te waarborgen.

5.4. OPLEVERINGEN

Het appartement zal "bezemschoon" opgeleverd worden, na een eerste opkuis, met verwijdering van alle bouwafval. Het grondig opkuisen van onder meer de ruiten, keukenkasten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

De opleveringen worden uitvoerig besproken in de verkoopovereenkomst en in de basisakte(n).

De koper mag het appartement pas betrekken na de voorlopige oplevering van het appartement.

De 10-jarige waarborg gaat in vanaf de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering volgt automatisch 12 maanden na de voorlopige oplevering (waarborgperiode). De definitieve oplevering heeft tot doel:

- te controleren dat er zich geen verborgen verbreken hebben gemanifesteerd in de garantieperiode en de staat van de werken niet zijn aangetast;
- te controleren dat de opmerkingen van de voorlopige oplevering werden opgelost.

5.5. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid, en verzekering, dekt mogelijke zware constructieve gebreken of conceptiefouten van alle betrokken partijen zoals bouwheer, aannemers, architect en ingenieur. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken) waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. De tienjarige aansprakelijkheid van de appartementen vat aan op de dag van de voorlopige oplevering.

5.6. WIJZIGINGEN, MEER- en MINWERKEN

De bouwheer voorziet in een kwalitatieve afwerking van de appartementen; voor de afwerking van vloeren, binnendeuren, sanitaire apparaten, keuken, enz. wordt aan de koper de mogelijkheid geboden andere materialen te kiezen. Bij de keuze van deze materialen zal telkens een verrekening worden opgemaakt. Deze verrekening kan niet negatief zijn en wordt voor alle voorziene materialen en afwerking apart verrekend.

Eventuele wijzigingen door de koper worden slechts uitgevoerd na schriftelijk akkoord en akkoord over de eventuele meerkosten. Wijzigingen aan de indeling van de appartementen zijn slechts mogelijk na schriftelijk akkoord en indien ze constructief verantwoord zijn. De bouwheer wil ingaan op de gevraagde wijzigingen mits een meerkost van 300,00 EUR (excl. BTW) per planwijziging. De gevraagde wijzigingen worden uitgetekend, en nagezien door architect en studie-bureau stabiliteit en technieken. Ingeval de wijziging effectief wordt uitgevoerd, vervalt deze meerkost van 300,00 EUR (excl. BTW). De eventuele meerkosten verbonden aan de aanpassingen zijn ten laste van de koper die de aanvraag doet.

Alle te leveren materialen zoals onder meer keukenkasten + toestellen, deuren, tegels, sanitair dienen door de koper gekozen te worden bij de leveranciers door de bouwheer aangeduid. Keuzes bij andere leveranciers zijn niet toegestaan.

5.7. WERKEN DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegestaan om werken, van om het even welke aard ook, voor de voorlopige oplevering van zijn appartement, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden.

Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper wat zijn werk betreft. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, geldt als definitieve aanvaarding van het appartement.

5.8. BETWISTINGEN

Ingeval van geschil is de rechtbank van Dendermonde uitsluitend bevoegd.

Elk technisch geschil m.b.t. de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst, kan op verzoek van verkoper of koper aanhangig gemaakt worden voor de Verzoeningscommissie Bouw. Zie: www.bouwverzoening.be

Eenmaal de Verzoeningscommissie kennis heeft gekregen van het geschil, kunnen de andere bouwparticipanten die de huidige bevoegdheidsclausules hebben aanvaard, zich niet meer onttrekken aan de bevoegdheid van de Commissie. De Verzoeningscommissie kan een deskundige-verzoener aanstellen, desgevallend bijgestaan door een sapiteur, die optreedt overeenkomstig het reglement van de Verzoeningscommissie Bouw.

Deze deskundige staat de bouwpartijen bij met zijn technische kennis en streeft in de eerste plaats de verzoening na. In geval van niet-verzoening, stelt de deskundige-verzoener een gemotiveerd verslag op dat bindend is voor de betrokken bouwparticipanten.

5.9. PRIVACY – GDPR

De verschillende vennootschappen die deel uitmaken van RVS Bouwgroep waken met zorg over uw persoonlijke gegevens, ons overgeeft in het kader van de uitvoering waarvoor deze zijn verstrekt: de realisatie van uw appartement. Uw gegevens zullen dan ook uitsluitend verstrekt worden aan de door ons aangestelde aannemers voor de uitvoering van de verschillende bouwloten waarvoor u als koper een keuze dient te maken inzake afwerking van uw appartement.

De koper erkent kennis genomen te hebben van de inhoud van dit lastenboek bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, en eveneens de inhoud ervan te aanvaarden. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, hetzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend. De koper erkent tevens de nodige tijd gehad te hebben de inhoud van dit document te onderzoeken en desgevallend de nodige vragen te hebben geformuleerd.



BOUWHEER



RVS BOUWGROEP

VERKOOP



LANDBERGH
VASTGOED

09 225 25 24
WWW.LANDBERGH.BE

