VINKENHOF 2

LASTENBOEK

INHOUD

0. INLEIDING 3
1. ALGEMEEN 4
1.1. Architectuur 4
1.2. Stabiliteit 4
1.3. Akoestiek 4
1.4. Projectcoördinatie 4
1.5. Maatvoering 4
2. CONSTRUCTIE 5
2.1. Fundering 5
2.2. Kelder en ondergrondse ruimte 5
2.3. Dragende structuurelementen 5
2.4. Dragende vloerelementen 5
2.5. Riolering en aflopen 5
2.6. Gevels 5
2.7. Dakbedekking 5
2.8. Binnenmuren 6
2.9. Scheidingswanden 6
2.10. Thermische isolatie 6
2.11. Akoestische isolatie 6
2.12. Buitenschrijnwerk 6
2.13. Buitendorpels 6
2.14. Venstertabletten 7
2.15. Beglazing 7
2.16. Terrassen 7
2.17. Dekvloeren 7
2.18. Pleisterwerk 7
2.19. Toegangsdeur tot het appartement 7
3. TECHNISCHE UITRUSTING 8
3.1. Algemeen 8
3.2. Centrale verwarming 8
3.3. Sanitaire installatie 8
3.4. Elektrische installatie 9
3.5. Ventilatie 9
3.6. Telefoon 10
3.7. Videofoon en toegangscontrole 10
3.8. TV-distributie 10
3.9. Brandbeveiliging 10
3.10. Inbraakbeveiliging 10
Tabel 3.A. Verwarmingstoestellen in de appartementen 11
Tabel 3.B. Elektrische uitrusting in de appartementen 11
4. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN 12
4.1. Inkomsas 12
4.2. Inkomdeuren 12
4.3. Inkomhal 12
4.4. Traphal en liftbordessen 12
4.5. Elektrische voorzieningen 12
4.6. Lift 12
4.7. Garage 13
4.8. Kelder 13
4.9. Tuin 13
5. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN 14
5.1. Vloerbekleding 14
5.2. Wandafwerking 14
5.3. Binnenschrijnwerk 15
5.4. Sanitaire toestellen 15
5.5. Keuken 16
6. WERKWIJZE TOT VASTLEGGING VAN WIJZIGINGEN EN KEUZE VAN DE AFWERKING .. 17
6.1. Wijziging van indeling van het appartement 17
6.2. Wijzigingen in afwerking 17
7. BIJZONDERE BEPALINGEN 20

0. INLEIDING

Het appartement van de Opdrachtgever maakt deel uit van het project Vinkenhof dat bestaat uit verschillende woonentiteiten met een verzorgde tuin, zwembadpaviljoen en parkeergarage. Er wordt een afgewerkt appartement aangeboden, inclusief vloerbekleding, binnenschrijnwerk, betegeling, sanitaire toestellen, keukeninrichting en keukentoestellen maar exclusief verlichtingsarmaturen en schilderwerken.

De gemeenschappelijke delen inclusief de parkeergarage(s) en de tuin worden afgewerkt zoals omschreven in hoofdstuk 4 van dit Lastenboek.

De afwerking van de privatieve wooneenheden is in detail beschreven in hoofdstuk 5 van dit Lastenboek.

Het staat de Opdrachtgever vrij een andere keuze te maken dan de voorgestelde afwerking overeenkomstig de bepalingen van hoofdstukken 6 en 7.

1. ALGEMEEN

1.1. ARCHITECTUUR

De Architect, ingeschreven op de lijst van de orde van architecten, staat in voor het ontwerp, de opmaak van de bouwaanvraag, de opmaak van het technisch lastenboek, de intekening van de type appartementen en de opvolging van het wind- en regendicht gebouw met bijhorende afwerking van de gemeenschappelijke delen.

De erelonen van (binnenhuis)architecten die door de Opdrachtgever worden aangesteld zijn ten laste van de Opdrachtgever.

Architect: ELD Partnership cvba

1.2. STABILITEIT

De Ingenieur Stabiliteit staat in voor het algemeen stabiliteitsconcept van het gebouw.

Hij is tevens belast met het toezicht op de goede uitvoering der werken.

Ingenieur Stabiliteit: Arcade Concept NV

1.3. AKOESTIEK

Reeds bij het voorontwerp werd beroep gedaan op een Ingenieur Akoestiek. Deze werd tevens belast met nazicht van de bouwaanvraagplannen, het opstellen van een specifiek lastenboek en de interpretatie van de door hem uitgevoerde metingen.

Ingenieur Akoestiek: Technum NV

1.4. PROJECTCOÖRDINATIE

Om de Opdrachtgever zo goed mogelijk te begeleiden in de afwerkfase zal de Aannemer een Klantenbegeleider aanstellen. De Klantenbegeleider begeleidt de Opdrachtgever bij het vastleggen van de afwerkingsmaterialen, deuren, sanitaire toestellen, radiatoren, keukenopbouw, enz. Het behoort eveneens tot zijn opdracht om de aannemers die de afwerking realiseren in tijd en ruimte te coördineren.

1.5. MAATVOERING

De maatvoering op de plannen is benaderend. Kleine aanpassingen in functie van de stabiliteit en uitvoeringsmodaliteiten zijn toegelaten zonder akkoord van de Opdrachtgever. De bruto oppervlaktes zijn berekend overeenkomstig de eigendomsgrenzen: buitenkant buitenmuren of as scheidingsmuren. De oppervlaktes van de terrassen worden apart opgegeven.
Op de presentatieplannen zijn de netto oppervlaktes van de lokalen gemeten tot de binnenkant van de muren.
Het weergegeven meubilair is enkel informatief en is niet begrepen in de aannemingprijs van het appartement. De gebruikte iconen van onder meer sanitair zijn louter informatief.

2. CONSTRUCTIE

2.1. FUNDERING

Op basis van een sondering werd door de Ingenieur Stabiliteit een funderingsvoorstel uitgewerkt. De funderingen van het bestaande gebouw worden behouden. De nodige vorstranden en keermuren zijn hierin geïntegreerd.

2.2. KELDER EN ONDERGRONDSE RUIMTE

De bestaande kelder wordt behouden, nieuwe kelders en ondergrondse ruimtes zijn uitgevoerd in gewapend beton en dragend metselwerk volgens de richtlijnen van de Ingenieur Stabiliteit.

Scheidingswanden worden uitgevoerd in snelbouw of betonmetselwerk dat achter de hand wordt gevoegd of in glad bekist beton en in een lichte tint geschilderd.

2.3. DRAGENDE STRUCTUURELEMENTEN

De dragende structuur van het gebouw blijft behouden en wordt gevormd door de dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftschachten anderzijds. De dragende binnen- en buitenmuren worden uitgevoerd in gewapend beton of metselwerk. Waar nodig worden betonkolommen en –balken in het metselwerk geïntegreerd.
De trap- en liftschachten worden uitgevoerd in gewapend beton, betonmetselwerk of snelbouw in functie van de richtlijnen van de Ingenieur Stabiliteit en Akoestiek.
Het is de Opdrachtgever verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aannemer en de Ingenieurs Stabiliteit en Akoestiek, enige wijziging aan deze structuurelementen aan te brengen.

2.4. DRAGENDE VLOERELEMENTEN

De bestaande vloerelementen zijn uitgevoerd in gewapend ter plaatse gestort beton. De nieuwe dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting in functie van de richtlijnen van de Ingenieur Stabiliteit.
De dikte is bepaald in functie van de overspanning, de mobiele overlast en de scheidingswanden die op de plannen zijn aangegeven.

2.5. RIOLERING EN AFLOPEN

Alle riolering in het gebouw wordt uitgevoerd in polyethyleen (PE). De rioleringsbuizen onder de betonvloerplaat en in volle grond worden uitgevoerd in PVC.
Het rioleringsstelsel is een gescheiden systeem (regenwaterafvoer (RWA) en droog weer afvoer (DWA)). Deze rioleringsbuizen zijn aangesloten op het openbaar rioleringsnet en uitgerust met de nodige beerputten, bezinkingsputten en waterputten volgens de richtlijnen van de gemeente. De diameter is bepaald in functie van de geldende normen.
Teneinde een eenvoudig onderhoud of ontstopping uit te kunnen voeren, worden de leidingen aan de binnenzijde voorzien van ontstoppingspunten en aan de buitenzijde van de nodige toezichtsputten.

De aflopen aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in zink.

2.6. GEVELS

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk en natuursteen.

2.7. DAKBEDEKKING

De platte daken worden uitgevoerd met een onderliggende betonplaat met hellingsbeton, een dampscherm, een isolatielaag (dikte volgens berekening ingenieurs), een bitumen dichtingslaag en rolgrind.

De waterafvoer wordt gerealiseerd met de nodige aftappen in PVC die voorzien worden van een bladvanger.
Om een overbelasting bij verstopping tegen te gaan zijn er de nodige spuwers voorzien.

2.8. BINNENMUREN

De niet dragende binnenmuren zijn in snelbouw en betonblokken. De dikte van de muren werd gekozen in functie van de vooropgestelde geluidsniveau's (zie punt 2.11. Akoestische isolatie).

In overleg met de Aannemer, Architect en de Ingenieurs Stabiliteit en Akoestiek kunnen, indien de ruwbouwwerken nog niet uitgevoerd zijn, kleine aanpassingen aangebracht worden. Dragende binnenmuren zijn niet wijzigbaar.

2.9. SCHEIDINGSWANDEN

De scheidingswanden tussen 2 appartementen zijn opgebouwd uit een betonwand van 20 cm dik en een voorzetwand waartussen isolatie volgens de richtlijnen van de Ingenieur Akoestiek.

De Opdrachtgever mag, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Aannemer en de Ingenieurs Stabiliteit en Akoestiek, de opstelling van de scheidingswanden niet wijzigen.

2.10. THERMISCHE ISOLATIE

Het gebouw is zo ontworpen zodat het aan de EPB-regelgeving voldoet (K 45). Alle nieuwe buitengevels en het platte dak zijn geïsoleerd met polyurethaan (dikte volgens berekening ingenieur).

Elke verdieping heeft een isolerende uitvullaag waarin de aflopen en leidingen worden geïntegreerd.

2.11. AKOESTISCHE ISOLATIE

Om te voldoen aan akoestische eisen worden de normen NBN S01-400-1:2007 gehanteerd.

De volgende maatregelen werden genomen om deze comforteisen te realiseren inzake zowel luchtgeluid-isolatie, contactgeluidisolatie, gevelgeluid-isolatie als de toelaatbare geluidsniveaus.

- ontdubbelen van muren met spouw of een massiviteit van minstens 500 kg/m²;
- massieve muren voor schachten;
- specifieke eisen met betrekking tot muurdiktes tussen enkele vertrekken;
- zwevende vloeren op isolatiemat en isolerende uitvullaag;
- specifieke eisen voor inkomdeuren;
- specifieke eisen voor ophanging plafond;
- specifieke eisen met betrekking tot de glasdiktes in voor- en achtergevel.

2.12. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium in een donkergrijze kleur aan de buitenzijde en geanodiseerd aan de binnenzijde. Om een maximale dichting te realiseren worden tochtstrips of -borstels in de profielen geïntegreerd.

In elke ruimte waar een raam voorzien is, is minstens één vleugel van het draai-kip systeem of schuifraam.

2.13. BUITENDORPELS

Alle deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe steen.

De raamdorpels worden bij metselwerk uitgevoerd in blauwe steen. De raamdorpels bij een gevelbekleding zijn in aluminium in de kleur van de ramen of in hetzelfde materiaal als de gevelbekleding.

2.14. VENSTERTABLETTEN

Alle ramen die boven de afgewerkte (vloer)pas worden geplaatst worden voorzien van een venstertablet in natuursteen (perlato olympo). Om een goede afwerking rond de ramen te kunnen garanderen worden deze geplaatst vóór het pleisterwerk. Indien de keuze van de Opdrachtgever niet gekend is vóór de plaatsing van het pleisterwerk zal het venstertablet uitgevoerd worden in natuursteen van 2 cm dikte.

Indien de ramen tot op de afgewerkte (vloer)pas worden geplaatst zal de vloerbekleding tot tegen het raam worden aangewerkt.

2.15. BEGLAZING

De ramen worden voorzien van een dubbele isolerende beglazing met een maximale k-waarde van 1,1 W/m²K. Om de vooropgestelde akoestische eisen te halen worden de glasbladen aan de voorgevel in verschillende diktes uitgevoerd. De dikte en slagvastheid van de glasbladen is eveneens in functie van de overspanning en de richtlijnen van de Belgische normen.

2.16. TERRASSEN

De terrassen worden uitgevoerd in staal en beton. De vloer wordt afgewerkt met houten planken op dragers.
De binnenvloer van het appartement en de terrasvloer liggen op hetzelfde niveau; zonder drempel of opstap, uitgezonderd de terrassen aan de vorogevel. M.a.w. het onderprofiel van het raam is verzonken in de vloer.

De borstwering aan de terrassen is minstens 90 cm hoog en uitgevoerd in gemoffelde metalen, inox profielen, metselwerk en/of glas. De glazen borstwering aan de straatzijde is uitgevoerd in veiligheidsglas, spijlen of metselwerk.

2.17. DEKVLOEREN

Om een goede akoestiek te bekomen wordt de dekvloer, minimaal 5 cm gewapende chape, door middel van een akoestische tussenlaag op de isolerende uitvullaag geplaatst. Leidingen worden in de isolatielaag geïntegreerd.

2.18. PLEISTERWERK

Alle muren, uitgezonderd deze van de ondergrondse parking worden bezet met éénlagige kalkmortel. Het uitplamuren, behangen of schilderen zal door de Opdrachtgever uitgevoerd worden.
Voor de vlakheid van het pleisterwerk gelden de richtlijnen van het WTCB. De douchenissen worden bezet met een aangepaste samenstelling.

Alle plafonds worden afgewerkt met een gyprocplaat. Schuine dakvlakken worden eveneens afgewerkt met gyprocplaten.
In de plafonds worden de nodige boringen voor lichtpunten voorzien (zie tabel 3.B.).

Er wordt een plafondhoogte ten opzichte van de afgewerkte vloer nagestreefd van minimaal 270 cm en 260 cm in de sanitaire ruimtes.

2.19. TOEGANGSDEUR TOT HET APPARTEMENT

De toegangsdeur wordt uitgevoerd in een gepantserde deur met een brandweerstand van 30 min.
De deur heeft een bladbreedte van +/- 95 cm en is uitgerust met 6 mobiele sluitingspunten, 4 dievenklauwen en een cilinderslot.

De toegangsdeur wordt aan de trapzijde gelakt in een kleur in harmonie met de traphal.

Aan de binnenzijde zal de Opdrachtgever zelf de deur afwerken. Er is een bijpassend beslag op deze deuren voorzien.
De toegangsdeur voldoet aan de eisen van de Ingenieur Akoestiek.

3. TECHNISCHE UITRUSTING

3.1. ALGEMEEN

Alle tellers zullen centraal opgesteld worden volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen in het door de Aannemer aangeduide lokaal.

De aansluitingskosten en de indienststelling zullen doorgerekend worden aan de Opdrachtgever. De verbruiks- en abonnementskosten en eventuele bijkomende voorzieningen zijn ten laste van de Opdrachtgever en zullen rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen worden voldaan.

3.2. CENTRALE VERWARMING

De centrale verwarming en de warmwaterbereiding gebeuren individueel op gas.

De privatieve gasmeter staat opgesteld in de kelderruimte.
De verbindingsleiding voor gas tussen de meter en het appartement is begrepen in de aannemingprijs.

De gesloten zelfcondenserende gaswandketel wordt geplaatst en vakkundig aangesloten in de berging of een speciaal daarvoor voorziene ruimte en zorgt desgevallend (app met meer dan 1 slpk) voor een warmwatervoorraad van 160 liter.
Deze ruimte en de schouw voldoen aan de eisen van de gasmaatschappij en de geldende normen.
De gaswandketel, het aantal en de afmetingen van de verwarmingselementen wordt bepaald in functie van de vooropgestelde comforteisen. Standaard wordt een HR+ condensatieketel voorzien.
Volgende binnentemperaturen worden gewaarborgd ten opzichte van een buitentemperatuur van -10°C (berekend volgens NBN 62-003):

Living	22°C
Keuken	20°C
Badkamer	24°C
Kamers	20°C
Hal	18°C

De toevoer- en afvoerleidingen in 2 pijpssysteem worden uitgevoerd in kunststof en met aangepaste omhuizing geplaatst. De aansluiting van de verwarmingselementen gebeurt door de wand en niet in de vloer. De leidingen zijn aangesloten op een collector in de berging, afsluitbaar per vertrek zodat de verwarmingselementen kunnen weggenomen worden zonder het water van de gehele installatie af te sluiten.

Alle verwarmingselementen zijn vervaardigd in plaatstaal met een gelakte afwerking in gebroken wit (standaard Ral kleur) en voorzien van een thermostatische kraan (behalve in de ruimte waar de thermostaat staat). In de toiletten en berging wordt geen verwarmingselement voorzien. De afmetingen van de verwarmingselementen worden bepaald in functie van de benodigde vermogens.
Elk appartement beschikt over een digitale ruimtethermostaat met weekklok. Deze wordt opgesteld in de living.

Indien vloerverwarming voorzien wordt, zal deze aangesloten zijn op een eigen collector met een weersafhankelijk regelsysteem.

3.3. SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en richtlijnen van de watermaatschappij en de geldende normen.
De voedingsleiding tussen meter en appartement met aangepaste diameter is opgenomen.
Elk appartement wordt uitgerust met een algemene afsluitkraan, een terugslagklep

en een collector waar elk vertrekpunt kan worden afgesloten.

Voor de warmwaterbereiding verwijzen we naar de centrale verwarming.

Voor alle, op de presentatieplannen aangeduide sanitaire toestellen zijn de toevoer en afvoerleidingen inbegrepen.

De afvoerbuizen in het gebouw worden uitgevoerd in polyethyleen en zijn bestand tegen hoge temperaturen.

De toevoerleidingen worden voorzien in een 3-lagige kunststofbuis.

Op het gastentoilet na zijn alle kranen voorzien van warm en koud water.

In de berging worden een afvoer en koudwaterpunt voor een wasmachine voorzien.

3.4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI).
Elk appartement heeft een individuele teller opgesteld in het tellerlokaal in de kelder.
De voedingskabel tussen de elektriciteitsmeter en het elektriciteitsbord is inbegrepen.
Het elektrische verdeelbord dat voorzien wordt van een drie fasige aansluiting 25A, wordt privatief in een berging opgesteld en uitgerust met de nodige verliesstroom-schakelaars van 300 en 30 mA, een aangepaste aarding en de bijhorende beveiligingsautomaten.

Alle borden zullen door een erkend keuringsorganisme worden geschouwd. Dit keuringsverslag zal samen met de ‘as-built’ plannen aan de Opdrachtgever overhandigd worden.

Bovengronds (behalve in bergingen en parkeergarage) worden alle leidingen ingewerkt in vloer, plafond en/of muur.
Alle schakelapparatuur is van het merk Niko type PR 20.

Er zijn geen lichtarmaturen in de privatieve delen opgenomen.

De lichtarmaturen van de terrassen en de plaats van deze armaturen werden in samenspraak met de Architect gekozen en zijn in het project opgenomen. Om een eenheid in architectuur te behouden mag de Opdrachtgever het type van armaturen en hun inplanting niet wijzigen.

Tabel 3.B geeft meer details over de elektrische uitrusting.

3.5. VENTILATIE

Het appartement heeft een E-peil (energieprestatie) kleiner dan 80 en een k-waarde (isolatiewaarde) lager dan 45 en voldoet hiermee aan de EPB normering.

De aanvoer van de verse lucht zal geschieden in de droge ruimtes d.m.v. ventilatieroosters in de raamprofielen.
De natte ruimtes (badkamers en toiletten), keuken en berging worden mechanisch verlucht. De nodige afvoerkanalen met bijhorende roosters zullen hiervoor geplaatst worden en zijn in de prijs opgenomen.

De ruimtes aan de gevels beschikken over minstens één draai-kipraam of schuifraam.
Voor de keukeninfrastructuur wordt een individueel afzuigkanaal tot boven het dak geplaatst of waar esthetisch verantwoord door de buitengevel. De ventilator wordt bij de dampkap geïntegreerd.

Voor de mogelijke droogkast wordt geen afvoerkanaal voorzien. Ze zullen van het zelfcondenserende type moeten zijn.

De nodige toevoerkanalen van verse lucht voor de gasinstallatie zullen volgens de geldende wetgeving gedimensioneerd en geplaatst worden.

3.6. TELEFOON

Elk appartement wordt uitgerust met een aantal telefoon aansluitingspunten (zie tabel 3.B.). Elk aansluitingspunt is verbonden met een UTP Cat 5 kabel naar een centraal verdeelpunt in de berging. Vanuit dit punt kan elk toestel apart of in ster aangesloten worden.
De voedingskabel tussen het appartement en het lokaal voor telefonie (in de kelder) is in de prijs begrepen.

3.7. VIDEOFOON EN TOEGANGSCONTROLE

In het sas van de inkom wordt een videofoon oproeptoestel geplaatst. Dit oproeptoestel wordt geïntegreerd in het brievenbusgeheel volgens ontwerp van de Architect. In elk appartement wordt een ontvanger videofoontoestel met scherm geplaatst. De inkomdeur op het gelijkvloers, die beveiligd is met een elektrische slotkom, kan met dit toestel bediend worden.
Ter hoogte van de inkomdeur van elk appartement is een beldrukknop voorzien, met zoemer in de privatieve hal van elk appartement.

3.8. TV-DISTRIBUTIE

Elk appartement is voorzien van een aantal TV-distributie contactpunten (zie tabel 3.B.). Elk aansluitingspunt is verbonden via een aangepaste coaxkabel, die door de distributiemaatschappij werd goedgekeurd, met een centraal verdeelpunt in de berging.

3.9. BRANDBEVEILIGING

Het ontwerp van de gebouwen werd opgemaakt op basis van het KB van 4 april 2003. Volgende onderdelen werden, in functie van het gebruik, geëvalueerd en voorzien.
- toegankelijkheid voor de brandweer;
- compartimentering;
- brandweerstand;
- trappen, evacuatietrappen en brandladders;
- veiligheidsverlichting;
- rookevacuatie en detectie;
- brandbestrijdingsmiddelen;
- veiligheidssignalisatie;
- brandalarm en waarschuwing.

Er werd door de brandweer een advies uitgebracht op de bouwaanvraagplannen. De Aannemer zal er op toezien dat deze richtlijnen strikt worden opgevolgd.

3.10. INBRAAKBEVEILIGING

Naast de versterkte inkomdeuren van het gebouw en de inbraakwerende inkomdeuren van de appartementen kan er optioneel een inbraakalarm geplaatst worden.

TABEL 3.A. VERWARMINGSTOESTELLEN IN DE APPARTEMENTEN

Hal	sierradiator A
Leefruimte	sierradiator A
Keuken	sierradiator A
Bureau/hobby	convector
Slaapkamer 1	convector
Badkamer 1	sierradiator B
Slaapkamer 2 & 3	convector
Badkamer 2	sierradiator B

Toestel	**Omschrijving**
Convector	Jaga, type Strada, RAL 9010
Sierradiator A	Jaga, type Panel Plus Vertikaal RAL 9010
Sierradiator B	Jaga, type Sani Ronda, RAL 9010

De afmetingen van de radiatoren worden bepaald in functie van de benodigde vermogens.

TABEL 3.B. ELEKTRISCHE UITRUSTING IN DE APPARTEMENTEN

	schakelaars	**lichtpunt plafond**	**Lichtpunt spot + boring**	**lichtpunt wand**	**stopcontact**	**Data / TV**
Hal	1		4	2	4	
Nachthal	2		2			
Toilet (gasten)	1			1		
Leefruimte	8	2	15	2	11	2
Keuken	4	1	6	1	12	
Berging	1	1			4	
Bureau/bibliotheek	2	1	3		3	3
Slaapkamer 1	5		3	2	5	2
Dressing	2		10		1	
Toilet (dressing)	1		1			
Badkamer 1	2		4	2	2	
Slaapkamer 2,3&4						
enkel	1		3		4	2
dubbel	5		3	2	4	2
Badkamer 2	1	1	1	2	1	
Balkon	1			2	2	
Terras	1			2	2	

4. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met duurzame materialen.

4.1. INKOMSAS

De vloer en wanden worden uitgevoerd in natuursteen. In het sas is een vloermat voorzien die in een vloermatkader wordt ingewerkt.
In dit sas worden de brievenbussen opgesteld. De videofoon met bijhorende drukknoppen wordt eveneens in de wand ingewerkt. Dit geheel wordt uitgevoerd in hout.

Het plafond wordt afgewerkt en geschilderd in een kleur die door de Aannemer en de Architect van het project wordt gekozen.

De geïntegreerde verlichting is aangestuurd door bewegingsdetectors.

4.2. INKOMDEUREN

De inkomdeur tot het appartementsgebouw en de sasdeur die toegang geeft tot de inkomhal worden uitgevoerd in een aluminium omlijsting met veiligheidsglas en inox deurtrekkers.

De sasdeur heeft een elektrisch slot dat vanuit elk appartement geopend kan worden.

Beide deuren zijn voorzien van een deurpomp zodat zij steeds automatisch gesloten worden en de inkomhal voor onbevoegden afgesloten blijft.

4.3. INKOMHAL

De vloer van de inkomhal wordt uitgevoerd in natuursteen, het plafond en de wanden geschilderd. Ook hier zal de geïntegreerde verlichting aangestuurd worden door bewegingsdetectoren.

4.4. TRAPHAL EN LIFTBORDESSEN

Vloer en verlichting worden afgewerkt zoals de inkomhal. De trappen en bordessen worden in dezelfde natuursteen afgewerkt, wanden bepleisterd en geschilderd.

4.5. ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN

De aangepaste lichtarmaturen die door de Aannemer en de Architect worden gekozen zijn in de verkoopprijs opgenomen.
Alle verlichting in de gemeenschappelijke delen is aangestuurd door bewegingsdetectoren met ingebouwde tijdschakelaars.
Er is een elektrisch bord voorzien in de kelder met aparte voeding en een aparte elektriciteitsmeter. Dit elektrisch bord met bijhorende installatie zal na plaatsing door een erkend organisme geschouwd worden.

Ter hoogte van de inkomdeur en in het inkomsas worden lichtpunten voorzien die bij schemerlicht aangaan zodat de inkomhal permanent verlicht is.

4.6. LIFT

Elk appartement beschikt over een toegang tot een lift voor 8 personen met een nuttig draagvermogen van 630 kg en een snelheid van 1m/s.

De lift wordt uitgevoerd zonder machinekamer en zal aan de nieuwe Europese normering voldoen.

De liftdeuren, uitgevoerd in inox, zijn zijdelings openend en hebben een nuttige

breedte van 90 cm zodat mindervalide personen makkelijk toegang hebben tot de lift.

De liftkooi wordt afgewerkt in inox en hout met bijhorende spiegel achteraan en handgreep.

De vloer wordt uitgevoerd in natuursteen zoals het inkomgeheel. De nodige verlichting wordt in het plafond opgenomen.

Het bedieningspaneel wordt als volgt uitgerust: een stand- en richtingaanduider, een drukknop per verdieping, een sleutelschakelaar voor de brandweer, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, een nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een overlastaanduider.

4.7. GARAGE

De rijweghoogte in de parkeergarage bedraagt minimaal 240 cm uitgezonderd de zone zoals aangeduid op het plan. De wanden en het plafond van de parking worden in een lichte tint geschilderd. Er wordt loop- en veiligheidsverlichting voorzien van 200 lux.

De staanplaatsen en boxen zijn ruim gedimensioneerd: staanplaats min 250 x 500 cm en een enkele box min 300 x 580 cm.
Alle boxen worden uitgerust met automatische sectionaalpoorten met afstandsbediening.

In de box is een stopcontact en 200 lux verlichting voorzien. Deze elektrische aansluiting is door middel van een zekeringkast aangesloten aan de privatieve teller van het appartement.

De toegangscontrole van het stalen hekken en de gelakte sectionaalpoort gebeurt voor beide zowel via afstandbediening als via een sleutelcontact.

4.8. KELDER

De kelderverdieping omvat ook een aantal privatieve kelders en lokalen voor de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit,). De kelder is bereikbaar met de lift.

De vloer wordt uitgevoerd in een tegel.
De privatieve kelders zijn voorzien van verlichting en een ingebouwd stopcontact, beiden aangesloten op de privatieve teller van het appartement.

4.9. TUIN

De tuin wordt aangelegd met gras, struiken, bomen en verharding.

5. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

De afwerking zoals begrepen in de aannemingprijs van de appartementen wordt hieronder beschreven. Bij afwijkende keuzes zal de Klantenbegeleider de Opdrachtgever bijstaan. De budgetten voor de afwerking worden opgegeven onder de vorm van de handelswaarde van de materialen, dit is de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW. De kost van de plaatsing (voor de vermelde afmetingen) is in de aannemingprijs van het appartement opgenomen.

5.1. VLOERBEKLEDING

A. Stenen vloeren

In de basisprijs is de levering en plaatsing van stenen vloeren in de keuken, berging, badkamer, douchekamer en WC's inbegrepen.

Deze vloeroppervlaktes worden afgewerkt met bijhorende plinten. De tegels worden recht gelegd ten opzichte van de looprichting. Andere legswijzen en een afwijkende maten ten opzichte van 30x30 cm (tegel) zijn mogelijk, een eventuele meerprijs is ten laste van de Opdrachtgever.

De handelswaarde voor de stenen vloeren bedraagt 50 €/m² en 10 €/lm voor de plinten.

Overgangen tussen 2 materialen worden uitgevoerd met een aluminium profiel welke zich in het midden van de deuropening zal bevinden.

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

B. Parketvloeren

In de basisprijs is de levering en plaatsing van volgende houten vloeren inbegrepen.

Leefruimte en hal: eiken parket 1^{e} keuze, 15 mm tand en groef, breedtes 120-140-160 mm, verlijming op dekvloer, ter plaatse geschuurd, vernis of olie afwerking. Handelswaarde 108 €/m². Fineerplinten met handelswaarde 13 €

Slaapkamers en dressings: eiken parket , 10 mm met 4 mm toplaag, breedte 68 mm, lengte 590 mm, verlijmd op dekvloer, olie/vernis naturel/witte afwerking, handelswaarde 73 €/m². Fineerplinten met handelswaarde 13 €.

5.2. WANDAFWERKING

De betegeling van de douche en badwanden zal in de douchenis recht tot tegen het plafond geplaatst worden en rondom het bad tot op een hoogte van 50 cm te tellen vanaf de badrand.

De handelswaarde van de wandtegels bedraagt 25 €/m².

Op het pleisterwerk zijn geen schilderwerken voorzien. Het schilderklaar maken zoals opschuren en uitplamuren, behangen of schilderen zal door de Opdrachtgever uitgevoerd

worden. De Opdrachtgever wordt erop gewezen dat in een nieuw opgericht gebouw scheurtjes kunnen ontstaan in het pleisterwerk als gevolg van het “zetten” van het gebouw. Deze barstjes, die de stabiliteit van het gebouw niet in het gevaar brengen zijn te aanvaarden door de Opdrachtgever. Het is dan ook aangewezen pas 1 jaar na de oplevering definitief te schilderen.

5.3. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren van het appartement zijn volle kern schilderdeuren. De deur tussen de inkomhal en de leefruimte is een pivoterende glazen deur in veiligheidsglas.

Een deurbladbreedte van 95 cm voor de inkomdeur, 98 cm voor de deur tussen de inkomhal en de leefruimte en 83 cm voor de overige deuren wordt nagestreefd (uitgezonderd deur naar toilet die op de kop opengaat: 73cm). De hoogte van het deurblad bedraagt 211 cm. Kleine afwijkingen op de maatvoering zijn mogelijk.

5.4. SANITAIRE TOESTELLEN

Elk appartement is uitgerust voor de volgende sanitaire toestellen.

Badkamer
- ligbad 180 x 80 cm, mengkraan en sproeier;
- douchebak 100 x 100 cm, thermostatische mengkraan, sproeier en douchestang
- dubbele wastafel met ééngreeps mengkranen;

Toilet nachthal
- porseleinen hangtoilet;

Douchekamer
- douchebak 90 x 90 cm, thermostatische mengkraan, sproeier en douchestang;
- 1 wastafel met ééngreeps mengkraan;

Toilet gasten
- porseleinen hangtoilet;
- porseleinen handwasbakje en kraan;

Berging
- porseleinen uitgietbak en kraan;

De Opdrachtgever dient zijn keuze te maken bij de door de Aannemer aangeduide leverancier. Indien bij een afwijkende keuze aanpassingen aan toe- of afvoerleidingen dienen te gebeuren, zijn de kosten hiervan ten laste van de Opdrachtgever.

Budget: 4.000 €, 6.000 € (app A), 7.000 € (app C0 en B4)

5.5. KEUKEN

In de verkoopprijs van elk appartement is een geïnstalleerde keuken begrepen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. De levering en plaatsing van minstens de volgende toestellen is voorzien:

- spoeltafel met mengkraan
- kookplaat
- afzuigkap
- oven of microgolfoven en
- koel/vriescombinatie.

Voor ieder van deze toestellen zijn de nodige aansluitingen voorzien.
De Opdrachtgever dient zijn keuze te maken bij de door de Aannemer aangeduide leverancier. Aansluitingen voor bijkomende toestellen moeten tijdig opgegeven worden en worden aangerekend aan de Opdrachtgever. Een gasfornuis is niet mogelijk.

Budget: 8.000 € (app B), 12.000 € (app A en C) en 15.000 € (app C0, A4, B4)

6. WERKWIJZE TOT VASTLEGGING VAN WIJZIGINGEN EN KEUZE VAN DE AFWERKING

Alle mogelijke wijzigingen, keuzes en afwijkende keuzes worden enkel en rechtstreeks met de Klantenbegeleider opgenomen, zoals die door de Aannemer wordt aangeduid en aan de Opdrachtgever wordt meegedeeld. Enkel de Aannemer kan de Klantenbegeleider laten vervangen. Hij zal de Opdrachtgever schriftelijk inlichten over de identiteit van de nieuwe Klantenbegeleider.

Tijdens het bouwproces zal op welbepaalde tijdstippen aan de Opdrachtgever gevraagd worden zijn keuzes inzake afwerking mede te delen. De Opdrachtgever zal zijn keuze binnen een in desbetreffende vraag bepaald tijdsbestek schriftelijk bevestigen. Indien de Opdrachtgever op dit verzoek niet reageert, zal verondersteld worden dat hij akkoord gaat met de met de door de Aannemer voorgestelde afwerking of aan de Aannemer de vrijheid laten inzake keuze van afwerking.

De Opdrachtgever zal zich inzake keuzes strikt moeten houden aan de timing die door de Klantenbegeleider wordt opgelegd.

6.1. WIJZIGING VAN INDELING VAN HET APPARTEMENT

Voor zover het bouwproces dit toelaat kan de Opdrachtgever de binnenindeling van zijn appartement wijzigen mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Aannemer. De bijkomende kosten, zoals ook erelonen van de Architect en de Ingenieurs Stabiliteit en Akoestiek, zullen aan de Opdrachtgever aangerekend worden.
Conceptuele wijzigingen die door de Aannemer werden goedgekeurd, zullen steeds ter goedkeuring aan de Ingenieurs van het project worden voorgelegd. Hierdoor zal een bijkomend ereloon verschuldigd zijn. De Opdrachtgever mag zonder schriftelijk akkoord van de Ingenieurs geen enkele wijziging aanbrengen.

Wijzigingen kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen.

Wijzigingen aan de uitwendige delen (zoals bv ramen en terrassen) zijn niet toegelaten.

6.2. WIJZIGINGEN IN AFWERKING

De Opdrachtgever maakt in een eerste fase zijn keuzes bij de door de Aannemer voorgestelde leveranciers / toonzalen. Deze zullen aan de Opdrachtgever een gedetailleerde offerte voorleggen.

Afwijkende keuzes inzake afwerkingsmaterialen, toestellen en technische installatie dient de Opdrachtgever voor te leggen aan de Klantenbegeleider. Deze zal een prijsofferte voor de materialen, toestellen en plaatsing opmaken samen met eventuele bijhorende voorwaarden. De Klantenbegeleider legt deze offerte en mogelijke verrekeningen (o.a. kosten van planwijzigingen) aan de Opdrachtgever voor en laat deze “goed voor uitvoering” door de Opdrachtgever ondertekenen. Zonder deze goedkeuring, die binnen een in de offerte bepaalde termijn moet bekomen worden, kunnen de gevraagde werken niet uitgevoerd worden en zal verondersteld worden dat de Opdrachtgever alsnog akkoord gaan met de door de Aannemer voorgestelde afwerking of aan de Aannemer de vrijheid laten inzake keuze van afwerking.

Minwerken zijn mogelijk en geven aanleiding tot een minprijs ten belope van 85% van de in de lastenboek vermelde handelswaarde. Min- en meerwerken zijn slechts mogelijk voor zover deze tijdig door de Opdrachtgever gevraagd worden en zij niet strijdig zijn met de reeds geplaatste bestellingen, de uitvoering of de werfplanning.

Wijzigingen kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen.

Volgende wijzigingen zijn al dan niet mogelijk.

C. Verwarmingsinstallatie

Het verplaatsen van de CV-ketel, boiler en collectoren is niet mogelijk.

De positie en de afmetingen (vermogen) van de verwarmingselementen zijn optimaal en bepaald door de ingenieur. De positie van de verwarmingselementen kan slechts beperkt gewijzigd worden. Het type (model) radiator kan gewijzigd worden. De afmetingen ervan worden bepaald door de ingenieur.

Het type verwarmingselement kan door de Opdrachtgever gekozen worden in de door de Aannemer opgegeven catalogus.

D. Sanitaire installatie

De positie van de sanitaire toestellen werd bestudeerd door de Architect en de ingenieur.

Het verplaatsen van de toiletten is niet mogelijk. Het verplaatsen van de andere sanitaire toestellen binnen een straal van 1 à 1,5m, het vervangen, toevoegen of weglaten van sanitaire toestellen is mogelijk voor de zover de vordering der werken dit toelaat (dus vóór dekvloer en pleisterwerken) en in samenspraak met de Klantenbegeleider.

Het type sanitaire toestellen kan door de Opdrachtgever gekozen worden in de door de Aannemer opgegeven toonzaal.

E. Elektrische installatie

De positie van het elektrisch bord kan niet gewijzigd worden.

De positie en het aantal schakelaars, lichtpunten, spots, stopcontacten en aansluiting voor tel/data/TV kunnen gewijzigd worden voor de zover de vordering der werken dit toelaat (dus vóór plafond, dekvloer en pleisterwerken) en in samenspraak met de Klantenbegeleider.

F. Vloerbekleding

Het type, formaat en legrichting van de stenen vloeren kunnen gewijzigd worden.

G. Wandafwerking

Het type, formaat en plaatsingsrichting kunnen gewijzigd worden. Het te betegelen oppervlak kan vergroot of verkleind worden.

H. Binnenschrijnwerk

De inplanting en afmetingen van de deuropeningen kunnen gewijzigd worden. Het toevoegen of verwijderen van deuropeningen is mogelijk. De draairichting en het type deur kunnen gewijzigd worden. Glazen deuren en schuifdeuren zijn eveneens mogelijk.

I. Keuken

Op het definitieve keukenplan, opgemaakt door de door de Aannemer aangeduide leverancier/toonzaal, dient de definitieve keukenopstelling te staan. Deze kan gewijzigd zijn ten opzichte van de opstelling op de presentatieplannen.

7. BIJZONDERE BEPALINGEN

Het is de Opdrachtgever verboden de bouwplaats te betreden zonder vergezeld te zijn van de Architect, de Klantebegeleider of een vertegenwoordiger van de Aannemer. Tijdens het weekend en de vakantieperiode zal de bouwplaats afgesloten zijn. De Opdrachtgever betreedt de bouwplaats op eigen risico.

Het is de Opdrachtgever niet toegestaan om zelf werken uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde vóór de oplevering van het appartement. Het toelaten van derden om werken uit te voeren, het zelf uitvoeren van werken, de ingebruikname of de in ontvangstname van de sleutels van het appartement gelden als oplevering.

De Aannemer mag wijzigingen aanbrengen aan de constructie van het gebouw en de afwerking van de gemeenschappelijke delen indien hij dit om praktische, constructieve of technische redenen nodig acht. Geenszins zullen deze mogelijke aanpassingen afbreuk doen aan het esthetisch geheel of aan de geboden kwaliteit.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn mogelijk tengevolge van stabiliteit- of technische redenen. De plannen van de appartementen werden door de Architect te goeder trouw opgemaakt. De verschillen, welke zouden voorkomen, in meer of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen als ‘circa’ maten aanzien te worden.

De overeenkomst, de uitvoeringsplannen en dit Lastenboek vormen één geheel. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan geldt de volgorde zoals vermeld.