

LASTENBOEK RESIDENTIE WOLUVERT

*François Gaystraat 91
1150 Sint-Pieters-Woluwe*





Bouwheer	Sonian Constructions BV Terhulpssteenweg 6b 1560 Hoeilaart info@sonian.eu www.sonian.eu
Grondenmaatschappij	Sonian Development BV Terhulpssteenweg 6b 1560 Hoeilaart info@sonian.eu www.sonian.eu
Architect	ICI Architects Avenue du Pont de Luttre 5 1190 Forest contact@noussommesici.be www.iciarchitectes.be
Stabiliteitsingenieur	Verhelst Engineers Avenue Louise 251 1050 Bruxelles www.verhelst.eu
Veiligheidscoördinator	SAFE CONSTRUCT Over de Beek 39 1840 Steenhuffel www.safeconstruct.be
Makelaar	Latour & Petit Boulevard de la Woluwe 62/3 1200 Woluwe-Saint-Lambert www.latouretpetit.be Victoire Properties Avenue de Tervuren 418 1150 Woluwe-Saint-Pierre www.victoire.be

INHOUDSOPGAVE

1.1	Beschrijving van het gebouw	6
1.1.1	Gelijkvloers.....	6
1.1.2	verdieping 1	6
1.1.3	verdieping 2	6
1.1.4	verdieping 3	6
1.1.5	verdieping 4	6
1.1.6	loft	6
1.2	De gemene delen en privatieven.....	6
1.2.1	De gemene delen (zie ook de basisakte)	6
1.2.2	De privatieve delen	7
1.3	Documenten.....	7
2	CONSTRUCTIE	8
2.1	Het afsluiten van de bouwplaats.....	8
2.2	Diverse aansluitingen	8
2.3	Reiniging van de werf.....	8
2.4	Grondwerken.....	8
2.5	Funderingen	8
2.6	Rioleringen	8
2.7	Metselwerk	9
2.8	Binnenwanden.....	9
2.9	Gewapend beton	9
2.10	Gevelbekleding.....	9
2.11	Terras en balustrades	9
2.12	Isolatie	9
2.12.1	Hydro-isolatie	10
2.12.2	Geluidsisolatie	10
2.12.3	Thermische isolatie	10
2.13	Dak	10
2.13.1	Het dakterras	10
2.13.2	Het gewoon plat dak	10
2.14	Voegwerk	10
2.15	Blauwe hardsteen.....	11
2.16	Dakranden	11
2.17	Chape.....	11
2.18	Buitenschrijnwerk	11
2.19	Glaswerk.....	11
2.20	Kokers - afvoerleidingen - verluchtingen	11
3	AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN	12

LASTENBOEK RESIDENTIE WOLUVERT

3.1	Algemeen.....	12
3.2	Vloerbekleding.....	12
3.3	Wandbekleding.....	12
3.4	Plafonds.....	12
3.5	Trap + traphal	12
3.6	Schilderwerken	12
3.7	Borstweringen	12
3.8	Terrassen	12
3.9	Technische uitrusting	12
3.9.1	Elektrische installatie	12
3.9.2	Branddetectie en beheersing	13
3.9.3	Ventilatie	13
3.9.4	Sanitaire uitrusting	13
4	TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN	14
4.1	Centrale verwarming	14
4.2	Extractie	14
4.3	Sanitaire inrichting.....	14
4.4	Sanitaire toestellen en meubelen.....	14
4.5	Elektriciteit.....	15
4.6	Parlofoon en deuropener met videofoon	16
4.7	Telefoon/data.....	16
4.8	TV/FM aansluiting	16
5	AFWERKING APPARTEMENTEN	17
5.1	Pleisterwerken	17
5.2	Vloer- en muurbekleding	17
5.2.1	Vloerbekleding inkom, living, slaapkamer, wc, douchekamer, badkamer en berging	17
5.2.2	Muurbekleding rondom douche en bad	17
5.3	Binnenschrijnwerk.....	17
5.4	Keuken en keukentoestellen	18
5.5	Schilderwerken	18
6	ALGEMENE OPMERKINGEN	19
6.1	Wijzigingen door de architect.....	19
6.2	Plannen.....	19
6.3	Eventuele wijzigingen door de bouwheer	19
6.4	Zetting van het gebouw	19
6.5	Erelonen	19
6.6	Meubilering	19
6.7	Droogkast.....	20
6.8	Wijzigingen en keuzes door de koper.....	20

LASTENBOEK RESIDENTIE WOLUVERT

6.9	Afwerkingstermijn bij niet standaarduitvoering	20
6.10	Werken vóór de voorlopige oplevering van het privaatief	20
6.11	Oplevering – eerste opkuis	20
6.12	Verrekening min- en/of meerwerken.....	20

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Beschrijving van het gebouw

1.1.1 Gelijkvloers

- 2 parkeerplaatsen
- fietsenstaanplaatsen
- restafvallokaal
- onderhoudslokaal
- kast met tellers nutsvoorzieningen

1.1.2 verdieping 1

- 1 appartement met terras

1.1.3 verdieping 2

- 1 appartement met terras

1.1.4 verdieping 3

- 1 duplex appartement met terrassen

1.1.5 verdieping 4

- duplex gedeelte van het appartement verdieping 3 met terras

1.1.6 loft

- achtergelegen loft met 2 tuinen en met 3 slaapkamers op de verdieping

1.2 De gemene delen en privatieven

1.2.1 De gemene delen (zie ook de basisakte)

Op de gemene delen zijn de rechten van elke mede-eigenaar beperkt door de rechten van de andere mede-eigenaars; niemand van hen afzonderlijk kan feitelijk of juridisch noch over de zaak zelf noch over om het even welk verdeeld deel van de zaak beschikken. Deze behelzen hoofdzakelijk:

- het onverdeeld aandeel in het terrein
- de grondwerken, de funderingen, de metselwerken, de dragende binnenwanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de parkeervoorzieningen.
- de riolering en de verzamelriolen, de waterafvoerinstallaties
- de dakbedekking
- de bekleding en de afwerking van de gemene delen

- de balustrades
- de woningscheidende wanden, inclusief hun akoestische afwerking
- het buitenschrijnwerk van ramen en deuren, inclusief beglazing
- het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- De aanvoerleidingen van water, elektriciteit, gas, videofonie, data, TV tot aan de grens van het individueel appartement
- de elektrische deuropener en buitenpost videofonie
- de gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen, sanitaire leidingen
- de buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen
- de gemeenschappelijke lokalen
- de opgaande kolommen en aftakkingen ventilatie, inclusief schouwen
- de chape (dekvloer)
- de buitenverlichting, inclusief terrasverlichting
- de afwerking van de inkomdeuren van de appartementen.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld. Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

1.2.2 De privatieve delen

Elke eigenaar beschikt over de volle eigendom van de privatieve delen van zijn appartement. Hiertoe behoren in hoofdzaak, binnen het appartement, indien voorzien:

- het pleisterwerk van de muren, de plafonds en eventueel de zolderingen
- de vloer- en muurbekledingen, de venstertabletten
- het binnenschrijnwerk
- de niet dragende binnenwanden van het appartement
- de sanitaire leidingen en uitrusting binnen het appartement
- de keuken
- de installatie, leidingen en toestellen van de individuele centrale verwarming die zich binnen het appartement bevinden
- de elektriciteitsinstallatie
- de aansluiting op telefonie, radio- en TV-distributie
- het hang- en sluitwerk
- de inkomdeur.

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

1.3 Documenten

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door de architect, en de stabiliteitsstudie opgemaakt door het aangestelde ingenieursbureau. De uitvoering van de werken wordt geleid door de architect.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen en richtlijnen van bovenvernoemde studiebureaus.

Nochtans kan de bouwheer na raadpleging van de architect en ingenieurs wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn of vereist door de administraties en/of technieken.

2 CONSTRUCTIE

Het gebouw wordt opgetrokken met materialen van eerste kwaliteit die de degelijkheid en het esthetisch uitzicht waarborgen.

2.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt aan de gemeentelijke voorschriften. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwperiode. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein. Bij het beëindigen van de werken wordt de voorlopige afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, elektriciteit en riolering vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluit- en keuringskosten op het water, op elektriciteit, op de riolering, TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper, alsook de waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen. Deze worden forfaitair begroot op 4500 EUR (excl BTW).

2.3 Reiniging van de werf

Vallen ten laste van de bouwheer:

- het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing
- het verwijderen van alle bouwafval
- het borstelschoon maken van de verschillende appartementen en de gemene delen vóór de voorlopige aanvaarding

2.4 Grondwerken

De grondwerken omvatten de uitgravingen volgens de afmetingen op de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, en eventuele draineringen mogelijk te maken.

2.5 Funderingen

De wijze van uitvoering van de funderingen wordt bepaald door de kwaliteit van de ondergrond. De desbetreffende berekeningen worden uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau ter zake.

2.6 Rioleringen

De afvoerleidingen van de sanitaire installatie en van het hemelwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in Benor gekeurde PE buizen en hulpstukken. De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan het betonnen plafond en wanden van de kelderverdieping. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater en hemelwater te

verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bochtstukken, verbindingsmoffen en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met Benor gekeurde buizen in PVC die rechtstreeks uitmonden in de openbare riolering conform de gemeentelijke verordeningen. De kosten voor de aansluitingen op de openbare riolering zijn ten laste van de bouwheer. De verticale afvoerleidingen voor het hemelwater zijn in zink met aangepaste diameter. Ingewerkte afvoerbuizen (bijvoorbeeld in kokers, gevels en dakoversteken) worden in PE uitgevoerd.

2.7 Metselwerk

Al de metselwerken zullen goed in het lood geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

Alle metselwerk dat zichtbaar blijft zal verzorgd meegaand gevoegd worden.

2.8 Binnenwanden

De niet dragende binnenmuren in de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken of in "metal stud" wanden. De dragende binnenwanden in gewapend beton of metselwerk worden afgewerkt met pleisterwerk.

2.9 Gewapend beton

De uitvoering van de constructies in gewapend beton is conform de voorschriften van het aangestelde gespecialiseerde studiebureau. Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten opgaande dragende wanden, vloerplaten, balken, kolommen en de trappen, volgens studie ingenieur.

2.10 Gevelbekleding

De samenstelling van de gevels gebeurt volgens het ontwerp van de architect. De gevels worden uitgevoerd deels in gevelsteenstrips, gevelpleister op isolatie en aluminium afwerking. De gedetailleerde materiaalkeuze zal door de architect gemaakt worden.

2.11 Terras en balustrades

De terrassen worden afgewerkt met een keramische tegelvloer op tegeldragers of met houten planken en afgesloten met een borstwering in veiligheidsglas met aluminium of staal, uitgevoerd volgens detail van de architect.

2.12 Isolatie

De bouwheer besteedt bijzondere aandacht aan de isolatie van het gebouw.

2.12.1 Hydro-isolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit geldt voor de waterkering van funderingsmuren op alle niveaus alsook van alle slagen van de terrasdeuren, de ramen in contact met de buitengevels, en overal waar nodig om het gebouw droog te houden.

2.12.2 Geluidsisolatie

De dekvloeren (chapes) worden geplaatst volgens het principe van de "vlottende deklaag". Alle nodige maatregelen zullen genomen worden om de geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken (voeding en afvoeren), evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen). Bijzondere aandacht wordt besteed aan de akoestiek van het gebouw, en meer in het bijzonder van de appartementen. Zo wordt bijvoorbeeld ter hoogte van de vloerplaten de geluidsisolatie overal zorgvuldig opgetrokken, om een volledige scheiding tussen chape, vloeren en wanden te garanderen, waardoor de overdrachtmogelijkheden van contactgeluiden tot het minimum gereduceerd worden om een normaal akoestisch comfort te garanderen.

2.12.3 Thermische isolatie

De thermische isolatie voldoet aan de geldende EPB-eisen. In de spouw worden de vereiste isolatieplaten geplaatst van 20cm dik. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig. Op het plat dak worden drukvaste isolatieplaten geplaatst van 20cm dik.

2.13 Dak

De uitvoering van de dakdichting gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

2.13.1 Het dakterras

Op het dakterras wordt een meerlaagse dakdichting uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Onder de dichting wordt de nodige drukvaste thermische isolatie van 20cm dik aangebracht. Als afwerking worden keramische tegels op tegeldragers voorzien.

2.13.2 Het gewoon plat dak

Op het plat dak, enkel toegankelijk voor onderhoud, wordt eveneens een meerlaagse dakdichting geplaatst, waaronder de nodige drukvaste thermische isolatie van 20cm dik wordt voorzien. Het dak wordt uitgevoerd met een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

2.14 Voegwerk

De zichtbaar blijvende binnenmuren zullen verzorgd meegaand gevoegd worden met een cementmortel van goede hoedanigheid.

2.15 Blauwe hardsteen

Hardsteen afkomstig uit eenzelfde geologische laag, mag noch schilfering, noch verwerking vertonen. De zichtvlakken zijn blauw geslepen. Blauwe hardsteendorpels zijn voorzien waar nodig. Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist ter zake.

2.16 Dakranden

De afwerking van de platte daken gebeurt door middel van aluminium dakrandprofielen.

2.17 Chape

De chape wordt geplaatst volgens het principe van de zwevende dekvloeren. Op de dragende betonvloeren wordt een isolerende en drukvaste uitvullaag aangebracht. Op deze uitvullaag wordt een laag contactgeluidsisolatie geplaatst waarop een licht gewapende afwerkingschape (dikte naargelang de gekozen vloerafwerking) wordt geplaatst. De contactgeluidsisolatie wordt opgetrokken langs de muren tot net boven het toekomstig afgewerkte vloerpeil. De chapes zijn voorzien in alle lokalen van de appartementen.

2.18 Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk is vervaardigd uit aluminium. Kleur te bepalen door de architect in het totale gevelconcept.

2.19 Glaswerk

De beglazing zal een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis. Overal is dubbele isolerende beglazing voorzien, met een minimale K-waarde van 1,0 W/m²K.

2.20 Kokers - afvoerleidingen - verluchtingen

De verluchting van de lokalen wordt gerealiseerd door middel van een mechanische extractie, conform de EPB-voorschriften.

3 AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1 Algemeen

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een studie door de architect. De vloer van de inkomhal bestaat uit een keramische tegel, met bijhorende plinten (of gelijkwaardig) of in gepolierde beton. De muren van de inkomhall worden afgewerkt volgens het ontwerp van de architect.

3.2 Vloerbekleding

Inkomhal, traphal, staanplaatsen en fiestenstalling : gegoten en gepolierde betonvloer (polybeton) met bijhorende plinten

3.3 Wandbekleding

Gelijkvloers : decoratieve afwerking volgens plan architect

3.4 Plafonds

Gelijkvloers : decoratieve afwerking volgens plan architect

3.5 Trap + traphal

Trappen zijn in prefab, gewapend zichtbeton. Trapleuning in staal of in aluminium. De muren worden afgewerkt met spuitwerk, te bepalen door architect.

3.6 Schilderwerken

Voor de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren, plafonds, houtwerk, zijn de schilderwerken inbegrepen.

3.7 Borstweringen

Er worden borstweringen geplaatst op de terrassen. Het betreft een borstwering in glas en aluminium/ staal.

3.8 Terrassen

Het terrasvlak wordt eventueel bekleed met een keramische tegel op tegeldragers of houten planken, volgens detail architect.

3.9 Technische uitrusting

3.9.1 Elektrische installatie

De inkom, de gangen en de trap worden verlicht met decoratieve verlichtingsarmaturen die geïntegreerd worden in het concept van de architect. Veiligheidsverlichting wordt geplaatst volgens de wettelijke bepalingen. De inkomhal van de appartementen wordt voorzien van

videofoon. De toegangsdeur tot het gebouw kan vanuit de appartementen ontgrendeld worden. De poort van de privéparking kan bediend worden met een zender.

3.9.2 Branddetectie en beheersing

Ten behoeve van de brandveiligheid worden in het gebouw handbrandmelders en evacuatiesirenes voorzien. Conform de wettelijke bepalingen en de eisen van de brandweer worden er voldoende handblussers voor brandbestrijding voorzien.

3.9.3 Ventilatie

Het restafvallokaal wordt mechanisch geventileerd.

3.9.4 Sanitaire uitrusting

In het onderhoudslokaal wordt een uitgietsbak en dienstkraan voorzien.

4 TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes aanwezig zijn. Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

4.1 Centrale verwarming

De appartementen zijn uitgerust met een centrale verwarming door middel van een warmtepomp voor zowel verwarming als sanitair warm water. Er wordt een vloerverwarming voorzien in de slaapkamers, de badkamers en de leefruimte. De capaciteit zal bepaald worden door de warmteverliesberekeningen van het studiebureau of de installateur. Er wordt een programmeerbare elektronische thermostaat geplaatst in de living.

De prestaties van de verwarmingsinstallatie worden berekend op basis van een veronderstelde buitentemperatuur van -10°C . De installaties worden berekend voor volgende minimum temperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C :

- ⇒ living: $+22^{\circ}\text{C}$
- ⇒ keuken: $+22^{\circ}\text{C}$
- ⇒ slaapkamer: $+22^{\circ}\text{C}$
- ⇒ badkamer: $+24^{\circ}\text{C}$
- ⇒ douchecel: $+24^{\circ}\text{C}$.

4.2 Extractie

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een individuele mechanische balansventilatie met warmterecuperatie (systeem D). De ventilatie van de appartementen voldoet aan de NBN D50-001 "Ventilatievoorzieningen in woongebouwen" en aan de EPB-voorschriften (energieprestatieregelgeving van gebouwen).

4.3 Sanitaire inrichting

De toevoerleidingen voor koud en warm water in het appartement worden uitgevoerd in Alupex leidingen volgens het buis in buis systeem. De Alupex buis bestaat uit twee polyethyleenlagen, met ertussen een versterkende aluminiumlaag, die voorkomt zuurstofdiffusie. Ze is bestand tegen hoge temperaturen (90°C) en hoge druk (10 bar). Geen enkele koppeling wordt gemaakt in de vloer of muren: de leidingen verlopen ononderbroken vanaf een collector tot aan de verbinding met het sanitair toestel dat wordt gevoed.

Er wordt voor elk appartement een individuele waterteller voorzien.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen in polyethyleen van hoge dichtheid (PEhd), temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen verlopen in de technische leidingenkokers.

4.4 Sanitaire toestellen en meubelen

Alle toestellen zijn in witte keramiek, wit porcelein of witte acryl.

De sanitaire accessoires (handdoekhouder, papierrolhouder) worden geplaatst in samenspraak met de kopers. Alle zichtbare sifons zijn design sifons.

De afwerking van de badkamer, douchekamer en toilet werd volledig uitgewerkt door onze leverancier.

Badkamer (loft):

- Dubbel lavabomeubel met kraanwerk van het merk Hansgrohe (of gelijkwaardig). Hierboven wordt een spiegel geplaatst.
- Ligbad in dikwandig acryl – gekleurd in de massa – van het merk DURAVIT D-code (of gelijkwaardig) 180x80 cm, met warm en koud water. Het bad wordt voorzien van een inbouw, eengreepsmengkraan van het merk Hansgrohe, (of gelijkwaardig) en van een handdouche 1 jet eveneens van het merk Hansgrohe (of gelijkwaardig).
- De inloofdouche met een platte kopdouche, van het merk Hansgrohe (of gelijkwaardig). De douche wordt deels afgesloten door een vrijstaand glaspaneel, met stabilisatiestang. De afwatering gebeurt door middel van een douche-afvoer.

Douchekamer :

- De inloofdouche met een platte kopdouche, van het merk Hansgrohe (of gelijkwaardig). De douche wordt deels afgesloten door een vrijstaand glaspaneel, met stabilisatiestang. De afwatering gebeurt door middel van een douche-afvoer.
- Enkel lavabomeubel met kraanwerk van Hansgrohe (of gelijkwaardig). Hierboven wordt een spiegel geplaatst.

Toilet :

- HangWC in porselein van het merk Duravit (of gelijkwaardig), voorzien van WC zitting, van het type Sanilabel (of gelijkwaardig).
- Handwasbakje in keramiek van het merk Clou (of gelijkwaardig) in het toilet. Het handwasbakje wordt voorzien van een tapkraan van het merk Hansgrohe, (of gelijkwaardig). Hierboven wordt een spiegel geplaatst.

4.5 Elektriciteit

Aard van de stroom : 220V mono.

De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en van de stroomleverancier. Zij wordt vóór de indienstneming gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De installatie behelst onder meer de distributieleidingen voor de gemene delen.

Ieder appartement beschikt over een individuele dag/nacht teller die geplaatst wordt in het gemeenschappelijk tellerlokaal. Per appartement wordt een zekeringskast geplaatst in het appartement. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk "Niko", type Niko Intense (of gelijkwaardig) in het wit en zijn Cebec gekeurd. Aansluitpunten, contactdozen, lichtpunten en schakelaars worden geplaatst volgens volgend overzicht:

- living: 5 stopcontacten, 2 lichtpunten

- keuken: 8 stopcontacten en 2 lichtpunten
- slaapkamer: 3 stopcontacten en 1 lichtpunt
- badkamer: 2 stopcontacten en 1 lichtpunt
- douchekamer: 1 stopcontact en 1 lichtpunt
- hall: 1 stopcontact en 1 lichtpunt

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij. De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen of lampen in de privatieve delen en bergingen.

4.6 Parlofoon en deuropener met videofoon

Een volledige videofooninstallatie met automatische deuropener verbindt alle appartementen met de inkom van het gebouw.

4.7 Telefoon/data

In ieder appartement is de nodige bekabeling voorzien voor telefonie en internet. De aansluitkosten zijn ten laste van de eigenaar van het appartement.

4.8 TV/FM aansluiting

Er wordt voor elk appartement een TV/FM kabel voorzien tot in de tellerkast op de verdieping in de hall (onder de brandhaspel). Een contactdoos voor TV/FM is voorzien in het appartement. Alle aansluitkosten zijn ten laste van de eigenaar van het appartement.

5 AFWERKING APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes aanwezig zijn. Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

5.1 Pleisterwerken

De privatieve muurgedeelten (bv. muren, kolommen, balken...) worden zorgvuldig afgewerkt met gipspleister of een gipskartonnen voorzetwand (volgens keuze architect). Op de buitenhoeken worden gegalvaniseerde hoekbeschermers ingewerkt. Muren in gipsblokken worden glad afgefilmd. De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur of gyproc klaar voor de schilder.

Ramen worden ingepleisterd of ingewerkt in gipskartonnen voorzetwanden, volgens keuze architect. Noch de bouwheer, noch de architect kan aansprakelijk gesteld worden in zake betaling van schade- en/of herstelvergoeding voor schade veroorzaakt door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz.

5.2 Vloer- en muurbekleding

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de leveranciers aangeduid door de bouwheer, waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

5.2.1 Vloerbekleding inkom, living, slaapkamer, wc, douchekamer, badkamer en berging

- gegoten en gepolierde betonvloer (polybeton)
- plinten: mdf hydro (hoogte : 5cm : te schilderen) met handelswaarde 10,50 € per lopende meter, geplaatst en exclusief btw

5.2.2 Muurbekleding rondom douche en bad

- inloopdouche: keramische wandtegels, met als afmetingen 30x60 (of gelijkwaardig), met handelswaarde 35,00 €/m² niet geplaatst en exclusief btw
- bad: de 3 wanden rond het bad, worden tot op 150 cm bekleed met de keramische wandtegels.

5.3 Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van het appartement is een veiligheidsdeur met brandweerstand Rf ½ h. Het schilderen van het binnenschrijnwerk is door de eigenaar te voorzien. Kasten zijn niet voorzien in het appartement.

De bekledingen van de deuren in het appartement, zijn in RND of gelijkwaardig, te schilderen. De deurkrukken zijn in inox, L-model (of gelijkwaardig).

5.4 Keuken en keukentoestellen

De keuken (keukenmeubelen + -toestellen) die voorzien is voor de appartementen heeft een handelswaarde van 10.000 € exclusief BTW, geleverd en geplaatst. De keuken (keukenmeubelen + -toestellen) die voorzien is voor de loft heeft een handelswaarde van 15.000 € exclusief BTW, geleverd en geplaatst. De keuken wordt geleverd en geplaatst door een gespecialiseerde firma. Ze heeft een fraai, tijdloos design en omvat o.a. een kastenwand waarin de frigo-diepvries geïntegreerd wordt.

Volgende keukentoestellen van het merk Siemens, AEG (of gelijkwaardig) worden voorzien:

- Combi-magnetronoven
- Afwasautomaat
- Inductiekookplaat met ingebouwde recirculatiedampkap van het merk BORA type PURE S (of gelijkwaardig)
- Koelkast met vriesruimte

Spoelbak met eengreepsmengkraan

5.5 Schilderwerken

De schilderwerken van de inkomhall en de traphal zoals muren en plafonds, worden door de bouwheer uitgevoerd. De privatieven zelf worden niet door de bouwheer geschilderd.

6 ALGEMENE OPMERKINGEN

6.1 Wijzigingen door de architect

De architect kan ten allen tijde, zonder het akkoord van de koper, die beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die hij nuttig en raadzaam oordeelt en die zowel op de gemeenschappelijke als op de privatieve delen betrekking hebben, en dit zowel om technische, als esthetische redenen.

Het is echter wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenboek, als de opgelegde kwaliteit van het werk moeten nageleefd worden, en dat de wijzigingen geen enkele minwaarde tot gevolg mogen hebben.

6.2 Plannen

De plannen, ter studie van Notaris Pablo De Doncker, neergelegd, dienen als basis voor het opmaken van de verkoopsovereenkomst. Kleine afwijkingen die zouden kunnen bestaan, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als toleranties die in geen geval door één der partijen kunnen ingeroepen worden om aanleiding te geven tot enige vergoeding.

6.3 Eventuele wijzigingen door de bouwheer

De bouwheer behoudt zich het recht voor, om in de loop van de bouwwerken, eventueel veranderingen aan onderhavig bestek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van goed vakmanschap en deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor, sommige in onderhavig bestek voorziene materialen, te vervangen door gelijkwaardige.

6.4 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden voor niet-betaling, en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect.

6.5 Erelonen

De erelonen van architect, stabiliteitstudie en opmaak post-interventiedossier zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

6.6 Meubilering

De meubilering of andere niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend. Enkel de kasten expliciet vermeld in dit lastenboek zijn inbegrepen in de aanneming. (keuken en badkamer/douchekamer).

6.7 Droogkast

Op het appartement mogen enkel droogkasten van het type met inwendige condensatie aangewend worden.

6.8 Wijzigingen en keuzes door de koper

Voor elke gevraagde wijziging zal de koper een offerte van de bouwheer ontvangen. Enkel een door de koper getekende offerte wordt door de bouwheer aanvaard als definitieve goedkeuring van keuzes of wijzigingen door de koper. Indien de koper met een andere leverancier wenst samen te werken, betreffende de keuken, ontvangt hij van de bouwheer een verrekening ten belope van de voorziene handelswaarde min 35%.

6.9 Afwerkingstermijn bij niet standaarduitvoering

Indien de koper een andere keuze bevloering, andere keuze sanitaire toestellen, andere keuze keukenmeubelen maakt of andere wijzigingen aanvraagt zal de voorziene uitvoeringstermijn verlengd worden met het daartoe bepaalde nodige aantal werkbare dagen.

6.10 Werken vóór de voorlopige oplevering van het privaat

Het is de koper niet toegestaan om werken, van om het even welke aard ook, vóór de voorlopige oplevering van zijn appartement, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. Het is de koper evenmin toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de bouwheer. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het eventuele, begeleide bezoek gerespecteerd te worden.

6.11 Oplevering – eerste opkuis

Het appartement zal “borstelschoon” opgeleverd worden, na een eerste opkuis, met verwijdering van bouwafval. Het grondig opkuisen van onder meer de ruiten, vloeren, keuken en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

6.12 Verrekening min- en/of meerwerken

De bouwheer zal de meer- en/of minwerken factureren aan de koper. Enkel indien alle facturen door de koper zijn betaald, worden de sleutels van het appartement aan de koper overhandigd.

LASTENBOEK RESIDENTIE WOLUVERT

Opgemaakt op (datum).....

Voor akkoord verklaard te Hoeilaart
Van bladzijde 1 tot en met 24

de verkoper,

de koper(s),