|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |
| **Residentie HALLE** |
| **Lastenboek** |



**Lastenboek: verkoop**

**Deel 1 Ruwbouwwerken 5**

1.1.Installatie van de werf 5

1.2. Afbraak bestaande constructies 5

1.3. Grondwerken: uitgraving en aanvulling 5

1.4. Funderingen 5

1.5. Riolering 5

1.6. Vloerplaat op paalfundering 6

1.7. Waterdicht gewapende betonwanden 6

1.8. Metselwerken 6

1.8.1 Buitenmetselwerk 6

1.8.2. Gevelpleisterwerk op isolatie 7

1.8.3. Binnenmetselwerk 7

1.8.4. Isolatie in de spouwmuren 7

1.8.5. Isolatie tegen opstijgend vocht 7

1.8.6. Voegwerken 7

1.8.7. Isolerende bouwblokken 7

1.9 Balken in gewapend beton 8

1.10 Dragende vloerconstructies 8

1.11 Trappen in gewapend beton 8

1.12 Rook en verluchtingskanalen 8

**Deel 2 Dakbedekking 9**

2.1. Hellende daken 9

2.2. Terrassen 9

2.3. Zink & Loodwerken 9

2.4. Dakrand afwerking 9

* 1. Koepels 9

2.6.Regenafvoer 9

**Deel 3 Isolatie 10**

3.1 Algemene opmerking 10

*Alle Hieronder opgegeven isolatiematerialen zijn indicatief en worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van EPB verslaggever. (Energie Prestatie –en Binnenklimaatnorm)*

3.2 Horizontaal op vloerplaat gelijkvloers 10

3.3 Horizontaal tussen de appartementen 10

3.4 Verticaal tussen appartementen 10

3.5 Horizontaal op plat Dak 10

3.6 Gevels opgetrokken in gevelsteen 10

3.7 Gevels afgewerkt met buitenpleisterwerk 10

**Deel 4 Buitenschrijnwerk 11**

4.1. Ramen en Schuifdeuren 11

4.2. Beglazing buitenschrijnwerk 11

4.3. Garagepoort algemene inritten 11

4.4. Garagepoort individueel (indien van toepassing) 11

**Deel 5 Binnenschrijnwerk 12**

5.1. Gewone binnendeuren 12

5.2. Binnendeuren Rf=30’ (Toegangsdeuren naar de appartementen) 12

**Deel 6 Bepleistering en chapes 12**

6.1. Pleisterwerken 12

6.2. Chapes 12

**Deel 7 Elektriciteit 13**

7.1. Algemeen 13

7.2. Elektrische installatie voor appartementen bestaat uit: 14

7.2.1. Inkom 14

7.2.2. Living 14

7.2.3. Keuken 14

7.2.4. Slaapkamer 1 14

7.2.5. Slaapkamer 2 14

7.2.6. Badkamer 15

7.2.7. WC 15

7.2.8.Berging 15

7.2.9. Verdeelbord 15

7.2.10. Video-parlofooninstallatie 15

7.3. Elektrische installatie gemeenschappelijke delen bestaat uit: 15

7.3.1. Gemeenschappelijk hal gelijkvloers 15

7.3.2. Gemeenschappelijke trappenhal 16

7.3.3. Gemeenschappelijke teller lokalen 16

7.3.4. Noodverlichting alle gemeenschappelijke delen 16

**Deel 8 Verwarming 17**

**Deel 9 Loodgieterij en sanitaire installatie 17**

9.1. Koude waterleidingen 18

9.2. Warm waterleidingen 18

9.3. Koudwaterleiding gemene delen 18

9.4. Koudwaterleiding herbruik water 18

**Deel 10 Sanitaire toestellen 18**

**Deel 11 Keuken 18**

**Deel 12 Bevloeringen 18**

12.1. Vloeren in alle vertrekken 19

12.2. Faience in badkamer 19

12.3. Faience in keuken 19

12.4. Gemeenschappelijke delen 19

12.5 Garage 19

12.6. Venstertabletten 20

**Deel 13 Borstweringen 20**

**Deel 14 Aansluitingen 20**

**Deel 15 Schilderwerken 20**

**Deel 16 Aanduidingen en brandvoorzieningen 20**

**Deel 17 Overeenkomst afwerking 20**

**Deel 18 Veiligheidscoördinatie en EPB berekeningen 20**

**Deel 19 Belangrijke nota’s 20-22**

**DEEL 1: RUWBOUW**

* 1. **Installatie van de werf**

De aannemer zal een beschutte plaats voorzien op de werf teneinde alle nodige dossiers droog te kunnen houden.

De werf wordt afgesloten volgens de aanbevelingen van de veiligheidscoördinator.

* 1. **Afbraak bestaande constructies( indien van toepassing)**

De bestaande constructies worden afgebroken volgens de regels van de kunst. De te behouden woningen worden voldoende gestut en beschermd tegen weersomstandigheden. Al het afbraakmateriaal wordt gesorteerd en afgevoerd naar een speciaal daarvoor voorziene stortplaats.

* 1. **Grondwerken : uitgraving en aanvulling**

De graafwerken omvatten de uitvoering der graafwerken voor de funderingen, aflopen, diverse leidingen etc., alsook uitgravingen, aanvullingen, beschoeiingen en wegvoeren van de overtollige grond.

De juiste diepte der uitgravingen zal opgegeven worden door de ingenieur, volgens voorafgaandelijke grondsonderingen.

Na de grondwerken zal de aarding van het gebouw worden uitgevoerd. Dit gebeurt met een aardingselektrode die in een grote lus rond het gebouw wordt geplaatst, onder de funderingen, volgens de voorschriften van het AREI (KB 1 Juli 1992). Ze bestaat uit een ronde geleider uit gehard elektrolytisch koper, al dan niet verlood, met een sectie van minimum 35 mm2. De spreidingsweerstand zal maximaal 30 Ohm bedragen.

* 1. **Funderingen**

Alle funderingen zullen tot op bouwvast en vorstvrije bodem gerealiseerd worden. De funderingen dienen te gebeuren volgens de studie van de betoningenieur en conform de NBN-normen. De samenstelling van het beton dient eveneens te gebeuren volgens de NBN-norm en volgens de studie van de ingenieur.

* 1. **Riolering**

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen voorzien van het BENOR-merk met aangepaste diameter en met toepassing van alle bijhorende hulpstukken zoals bochtstukken, T-stukken, moffen toezichtkleppen, enz….

Er wordt een volledige scheiding voorzien van afval- en regenwater.

De uitvoering van deze riolering volgens NBN T41-003, NBN T41-108, NBN T42-601.

De onderzoekkamers zijn gemetseld of geprefabriceerd PVC en hebben indien nodig een dubbel hermetisch deksel. Gemetselde onderzoekkamers worden gecementeerd.

De sterfputten zijn van het sifontype in PVC en zijn voorzien van een hydraulische stankafsluiting, alsmede van een rooster.

Alle rioleringen worden aangesloten op de stadsriolering volgens de gemeentelijke reglementen en voorschriften.

**De aansluiting op de riolering op het openbaar domein is niet voorzien, ze is uit te voeren door de gemeentediensten en zal verrekend worden aan mede-eigenaars volgens hun quota’s in gemeenschappelijke delen.**

Na afwerking van het gebouw zal een rioleringsplan ter beschikking gesteld worden aan de syndicus van het gebouw.

* 1. **Vloerplaat op paalfundering** (indien van toepassing)

De vloerplaat wordt uitgevoerd op paalfunderingen.

Voor het gieten van het beton wordt de PE-folie met een dikte van 0.2mm over het gehele oppervlak aangebracht met overlappingen van minimum dertig cm.

Het gebruikte beton is waterdicht en heeft de voorgeschreven sterkte-eigenschappen en kwaliteiten opgelegd door de studie van het ingenieursbureau. De dikte van de betonplaat en de wapening wordt bepaald door de ingenieursstudie.

* 1. **Waterdicht gewapende betonwanden** (indien van toepassing)

De ondergrondse muren van de liftput worden uitgevoerd in waterdichte gewapende betonwanden. Het gebruikte beton is waterdicht en heeft de voorgeschreven sterkte-eigenschappen en kwaliteiten opgelegd door de studie van het ingenieursbureau. De dikte van de betonwand is minstens 30cm. De wapening wordt bepaald door de ingenieursstudie.

* 1. **Metselwerken:**
     1. **Buitenmetselwerk:**

Parament in gebakken gevelsteen

Paramentmetselwerken volgens stedenbouwkundige voorschriften en bestaan uit een gevelsteen volgens bouwvergunning.

De voormelde stenen welke worden gebruikt zijn Benor gekeurd en conform de norm NBN B23-002.

Voor de verbinding tussen binnen- en buitenspouwblad worden gegalvaniseerde spouwhaken met diameter 4mm gebruikt, waarvan er 3 per m2 zullen geplaatst worden.

Het paramentmetselwerk moet uitgevoerd worden met gewone cementmortel en worden opgevoegd met voegmortel in dezelfde tint als de gevelsteen.

Elementen in natuursteen

Dorpels in blauwe hardsteen van eerste keus of aluminium dorpels indien geen gevelsteen

Nog na te kijken door de leverancier en de raam- en deurfabrikant.

* + 1. **Gevelpleisterwerk op isolatie:**

De gevelpleisterwerken beantwoorden aan de NBN-norm van toepassing en de technische voorlichting TV 209 en wordt uitgevoerd in een witte kleur of volgens bouwvergunning

De isolatieplaten worden met aangepaste hechtingsmortel tegen de buitenmuren gelijmd waarop een gewapende pleisterlaag wordt aangebracht als onderlaag. Hierop wordt de afwerkingslaag op basis van een silicone pleister aangebracht.

* + 1. **Binnenmetselwerk:**

De dragende muren zullen uitgevoerd worden in holle betonblokken en/of snelbouwstenen in functie van de draagkracht volgens de studie van de ingenieur.

De niet dragende muren worden uitgevoerd in holle betonblokken / snelbouwstenen / geïsoleerde gyprocwand of promonta in functie van de draagkracht volgens de studie van de ingenieur.

Buiten het gewone metselwerk bevat deze post ook nog:

Al de werken noodzakelijk tot het aanbrengen van de nodige groeven voor elektriciteitsleidingen, afvoer, aflopen van WC, badkamer, keukentoestellen en ventilatie.

De woningscheidende muren zullen worden uitgevoerd door middel van twee muren uit snelbouwblokken/holle betonblokken of/met een spouw van 4 cm.

Deze spouw zal dan worden opgevuld met een geluidsisolatie en brandwerende vulling in 4 cm dikke lichte en veerkrachtige rotswolplaten of soortgelijke, over de volledige oppervlakte van de scheidingsmuur.

Dit zal eveneens gebeuren voor de scheiding tussen de appartementen en de bestaande aanliggende gebouwen.

* + 1. **Isolatie in de spouwmuren:**

Spouwmuren met PUR of PIR platen met tand en groef, of gelijkwaardige, goed aangesloten tegen het binnenmetselwerk en met de nodige spouwhaken geplaatst.

* + 1. **Isolatie tegen opstijgend vocht:**

Overal waar vochtindringing, capillair of zakwater en alle andere indringingen mogelijk zijn, wordt een afdoend vochtisolatiescherm geplaatst volgens de regels der kunst.

Dit zal bestaan uit dichtingsbanen in versterkt polyethyleen en uitgevoerd worden met een overlapping of door het aan elkaar kleven van de banen volgens de voorschriften van de fabrikant.

* + 1. **Voegwerken (indien van toepassing)**

De gevels worden gevoegd met een speciaal voegwerk na de ruwbouwwerken.

De kleur van het voegwerk zal de kleur van de gevelstenen zoveel mogelijk benaderen ter bekoming van een uniform geheel.

* + 1. **Isolerende bouwblokken:**

Onder de eerste laag metselwerk wordt op de vloerplaat van het gelijkvloers een draagkrachtige isolatieblok in vol mortelbed geplaatst als onderbreking van de koudebrug. Het isolatieblok zal de nodige druksterkte hebben volgens de ingenieursstudie.

* 1. **Balken in gewapend beton**

Deze worden uitgevoerd volgens studie van de ingenieur.

Op plaatsen, waar koudebruggen tussen beton en aangrenzende materialen dreigen te ontstaan, worden isolatieplaten met ruwe oppervlakte afwerking voorzien.

De platen zullen goed tegen elkaar en tegen andere constructieonderdelen aansluiten om de thermische isolatie te waarborgen.

Ze worden vastgezet met spijkers, schroeven, pluggen of kleefmiddelen, naargelang de toepassing, zodat ze , ook na verloop van tijd, niet kunnen loskomen.

Ter plaatse van gevelopeningen, zoals ramen en deuren komen geveldragers uit gegalvaniseerd staal. Deze geveldragers worden chemisch of mechanisch verankerd in de draagstructuur.

* 1. **Dragende vloerconstructies:**

Betonnen holle gewelven of predallen, worden geplaatst boven de garages, het gelijkvloers en de verdiepingen. Uit te voeren volgens de studie van de ingenieur. Ze worden opgegoten volgens de richtlijnen van de firma die de gewelven of predallen levert. Bijlegwapening en minimum eisen draagkracht volgens studie ingenieur.

* 1. **Trappen in gewapend beton:**

De trappen in de gemene delen worden uitgevoerd in gewapend beton bekleed met natuursteen, ofwel worden de trappen uitgevoerd in prefab zichtbeton met anti-slipneus.

* 1. **Rook- en verluchtingskanalen:**

Alle sanitaire lokalen, zowel badkamers, wc’s als keukens en natte bergingen zullen voorzien worden van een afvoerverluchting met een C+ systeem volgens de richtlijnen van de EPB-deskundige.

In speciaal daarvoor voorziene leidingkokers worden de hermetische verwarmingsketels (CLV-systeem) van de appartementen aangesloten. De meeste verluchtingsbuizen, afvoerbuizen, nutsvoorzieningen en allerhande leidingen verlopen via de leidingkokers.

**DEEL 2: Dakbedekking**

**2.1.1 Hellende daken:**

De hellende daken zullen als volgt opgebouwd worden, van onder naar boven :

* Houten draagstructuur
* Onderdak
* Pannelatten
* Thermo gelakte staalplaten met opstaande naad

**2.1.2 Platte daken:**

De platte daken zullen als volgt opgebouwd worden, van onder naar boven :

* Draagstructuur
* Hellingsbeton
* Dampscherm
* PUR of PIR volgens plan of EPB
* 2-lagige waterdichting

**2.2. Terrassen waar geen architecturaal beton aanwezig is:**

De onderbouw van de terrassen is dezelfde als deze van de platte daken.

De terrassen op het gelijkvloers worden standaard voorzien in aziatisch hardhout.

De terrassen op het verdiep worden standaard uitgevoerd in aziatisch hardhout of silex-beton.

**2.3. Zink- & loodwerken:**

De slabben zijn in zink of lood en vormen een waterdichte afsluiting tegen alle verticale opkanten.

De dakdoorvoeren of tapbuizen zijn uit lood, zink of evenwaardig.

**2.4. Dakrand afwerking:**

Uitvoering in alu-dakrandprofielen met een kleur gelijk aan het buitenschrijnwerk.

**2.5. Koepels:**

Opengaande dubbelwandige koepel voor rookafvoer boven de gemeenschappelijke traphal conform de brandnorm. Het systeem is gekoppeld aan een rookdetectiesysteem.

**2.6. Regenafvoer:**

De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink, of gelijkwaardig rond of vierkant, en max 3cm van de muur stevig bevestigd met de traditionele krammen of ingewerkt in de constructie met volledig gelaste PE-buizen.

**DEEL3: Isolatie**

**3.1. Algemene opmerking:**

Alle richtlijnen hieronder opgegeven isolatiematerialen en dikten zijn indicatief en worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever (Energie-en Binnenklimaatnorm).

**3.2. Horizontaal op vloerplaat gelijkvloers:**

De vloerisolatie bestaat uit een naadloze isolerende chape van hard polyurethaanschuim, vrij van Cfk’s. de schuimlaag wordt bekomen door het ter plaatse spuiten van een tweecomponenten polyurethaanschuim op de betonplaat. Dikte volgens berekening EPB.

**3.3. Horizontaal tussen appartementen :**

Akoestische isolatie tegen luchtgeluiden hangt in de eerste plaats af van massa: de zware vloerstructuur is hiervoor ideaal geschikt.

Voor de isolatie tegen contactgeluiden, wordt de vloerplaat in gewapend beton aan de bovenzijde geïsoleerd door middel van een zwevende chape, rustend op een gespoten isolerende PUR of chape dat naadloos over de vloerconstructie wordt aangebracht. Elk contact met de muren wordt vermeden door het plaatsen van randisolatie en een akoestische mat onder de chape.

**3.4. Verticaal tussen appartementen:**

De scheidingsmuren tussen de appartementen onderling hebben (zie uitvoeringsplannen)een samengestelde dikte van 32 cm. De samengestelde muur bestaat uit 2 muren van 14 cm dikte, ankerloos gemetst, met daartussen een spouw van 4 cm breedte, waarin een geluidsisolerende vulling van 4 cm dikte wordt aangebracht, bestaande uit licht en veerkrachtige rotswolplaten of soortgelijke.

**3.5. Horizontaal op het plat dak:**

Op de hellingsbeton wordt eerst een hechtingsprimer aangebracht, hierop wordt als dampscherm een glasvliesroofing gebrand. Op dit dampscherm wordt de isolatie geplaatst bestaande uit harde PUR/PIR platen (dikte volgens berekening EPB).

**3.6. Gevels opgetrokken in gevelsteen:**

PUR/PIR met tand en groef, of gelijkwaardig, goed aangesloten tegen het metselwerk en met de nodige spouwhaken geplaatst.

**3.7. Gevels afgewerkt met buitenpleisterwerk:**

EPS-isolatie voldoende vastgemaakt aan het metselwerk volgens de technische voorschriften en dikte volgens berekening EPB.

**DEEL 4: Buitenschrijnwerk**

**4.1. Ramen en schuifdeuren:**

Het geheel van deze werken is uit te voeren in gepoedercoat aluminium profielen in zwarte kleur of vlg keuze architect (bouwheer).

De gebruikte profielen zijn van hoogste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water en tocht.

Zij zullen bovendien bestand zijn tegen alle normale atmosferische invloeden. Dit buitenschrijnwerk is tevens voorzien van een thermische onderbreking, type vijfkamersysteem.

De ramen en deuren worden vakkundig geplaatst en het geheel zal nadien worden aangespoten met een gekleurde voegkit ten einde een perfecte dichting te waarborgen, tussen ramen en gevel.

**4.2. Beglazing buitenschrijnwerk:**

Al de beglazingen worden uitgevoerd in dubbel klaar glas.

Alle thermisch isolerende beglazingen beantwoorden aan de laatste uitgaven van NBN S23-002. (STS38)

Al het glas zal vakkundig opgespannen worden en geplaatst in speciale gummiprofielen of opgespoten worden met siliconen.

Alle ramen bestaan uit super isolerende dubbele beglazing met een minimum K-waarde 1.0, behalve de eventuele binnendeuren.

**4.3. Garagepoort algemene inritten:**

De geïsoleerde sectionale poort bestaat uit vlakke dubbelwandige geïsoleerde panelen waartussen een polyurethaankern is aangebracht. De kleur is dezelfde als het buitenschrijnwerk.

De poort gaat open met een elektrische motor die via een afstandsbediening geactiveerd wordt.

**4.4. Garagepoort individueel (enkel op aanvraag & indien mogelijk):**

De geïsoleerde sectionale poort bestaat uit vlakke dubbelwandige geïsoleerde panelen waartussen een polyurethaankern is aangebracht.

De poort wordt manueel geopend met een standaard draaiknop dat met een cilinderslot vergrendeld kan worden. In optie bestaat de mogelijkheid om een elektrische motor met afstandsbediening te voorzien.

**DEEL 5: Binnenschrijnwerk:**

**5.1. Gewone binnendeuren:**

* Vlakke tubespan binnendeuren met blad geplamuurd, klaar om te schilderen.
* Deuromlijsting wordt voorzien in RND of MDF ook klaar om te schilderen.
* Hang-en sluitwerk in geborsteld aluminium.
* Slot en sleutel

**5.2. Binnendeuren RF=30’ (toegangsdeuren naar appartementen):**

Het deurblad is voorzien van een cachet Rf = 30’

De deurbladen zijn verfdeuren van eerste kwaliteit uitgerust met een cilinderslot en 3 sleutels en aangepast beslag.

Al de omlijstingen zijn uit te voeren als verfdeuren, dit alles volgens de geldende brandweernormen.

**DEEL 6: Bepleistering en chapes:**

**6.1. Pleisterwerken:**

De werkzaamheden omvatten de bepleistering van muren, scheidingsmuren en plafonds, met uitzondering van de garages en kelder en plafond van de berging.

De algemene voorbereiding omvat:

* Het wegnemen van alle onreinheden zoals vet, roet, klei, stof, enz…
* Het wegnemen van nagels, afkappen van uitstekende materialen;
* Het stoppen van gaten;
* Het bevochtigen van de muren;
* Het plaatsen van de nodige stellingen

Op wanden:

De pleisterwerken worden uitgevoerd in 1 laag of met spuitpleister.

Op plafonds:

De prédallen en/of welfsels worden ingestreken met een hechtingsproduct waarna de pleisterwerken worden uitgevoerd in 1 laag of met spuitpleister.

Al de uitspringende hoeken moeten beschermd worden met een roestvrij metalen geperforeerd hoekijzer.

Het pleisterwerk wordt klaar voor de schilder afgeleverd. (dwz geen siliconevoegen, nog op te schuren en kleine scheurtjes en putjes nog te plamuren)

**6.2. Chapes:**

In alle ruimten wordt een gewapende chape voorzien. Deze chape wordt geplaatst op de isolatielagen beschreven in punt 3.2 en 3.3. Ze zullen uitgevoerd worden geschikt voor het plaatsen van een harde bevloering, synthetische vloerbekleding of parket.

**DEEL 7: Elektriciteit**

**7.1. ALGEMEEN:**

De aannemer moet al het voor de uitvoering der werken nodige materialen leveren en monteren . Het leveren en plaatsen van de tellerkast en meters is niet in de aanneming inbegrepen.

De installatie moet beantwoorden aan:

1. De koninklijke besluiten betreffende de distributie van elektrische energie.
2. De bijzondere voorschriften van de voorzieningsmaatschappij;
3. De laatste voorschriften van de Vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België

Waarborg

De gehele installatie zal door een erkend bureau gekeurd worden.

De installatie is gedurende een vol jaar vanaf de voorlopige aanvaarding gewaarborgd tegen alle constructie- of montagegebreken.

Materialen:

Alle materialen moet van eerste hoedanigheid zijn en omvatten levering en plaatsing van plastiekbuizen, de koppelingen, schakelborden met automatische zekeringen, schakelaars en stopcontacten, bedrading in verhouding met de voorziene stroomafname en de nodige hechtingsmiddelen. De schakelaar plaketten en de plaketten van de stopcontacten zijn in witte-crème- kleur en zijn van het type Niko. De installatie moet ingewerkt worden, behalve in de lokalen die niet bepleisterd worden.

Leidingen:

De binnenhuisinstallatie wordt uitgevoerd in plastiekbuizen of kabels. De leidingen moeten geplaatst worden met inachtname der bestaande veiligheidsvoorschriften.

Afwerkingen:

Alle gleuven worden door de aannemer na het plaatsen der buizen zorgvuldig dichtgemaakt, min.2mm binnenblijvend op metselwerk. De verlichtingsarmaturen en inbouwspots zijn niet in de prijs begrepen. De hierna opgesomde elektrische uitrustingen zijn inbegrepen. Verrekening in min of meer zal opgemaakt worden bij eventuele bijbestelling. Een gedetailleerd elektriciteitsplan zal opgemaakt worden.

**7.2. Elektrische installatie voor de appartementen bestaat uit:**

**7.2.1. Inkom:**

Voeding voor 3 lichtpunten op 3 schakelaars DR 1

Stopcontact 1

Rookmelder 1

**7.2.2. Living:**

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER (eetplaats) 1

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER (leefruimte) 1

Voeding voor 1 lichtpunt op terras op schakelaar ER 1

Belinstallatie 1

Stopcontact 5

Leiding voor thermostaat 1

Tv-aansluiting 1

Tel-aansluiting 1

Internet aansluiting 1

**7.2.3. Keuken:**

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER 1

Voeding voor lichtpunt boven keukenblad op schakelaar ER 1

Dubbel stopcontact 2

Stopcontact voor dampkap 1

Stopcontact voor inbouwoven 1

Stopcontact voor microgolfoven 1

Stopcontact voor kookplaat 1

Stopcontact voor afwasmachine 1

Stopcontact voor koelkast 1

**7.2.4. Slaapkamer 1:**

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER 1

Stopcontact 2

Dubbel stopcontact 1

Tv-aansluiting 1

Internet aansluiting 1

**7.2.5. Slaapkamer 2:**

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER 1

Stopcontact 2

**7.2.6. Badkamer:**

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER 1

Voeding voor lichtpunt muur op schakelaar ER 1

Stopcontact 2

**7.2.7. WC:**

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER 1

**7.2.8. Berging:**

Voeding voor lichtpunt plafond op schakelaar ER 1

Stopcontact 2

Stopcontact voor wasmachine (aparte lijn) 1

Stopcontact voor droogkast (aparte lijn) 1

Voeding voor brander (aparte lijn) 1

**7.2.9. Verdeelbord (in WC of berging)**

Compleet met de nodige automatische zekeringen en differentieelschakelaars.

**7.2.10. Video- parlofooninstallatie**

Video- parlofoon bestaande uit een buitenpost in de gemeenschappelijke inkomhal en een binnenpost in de living of hal met deuropener en videoscherm.

Aarding + equipotentiële verbindingen voedingskabels tussen verdeelbord en teller.

**7.3. Elektrische installatie gemeenschappelijke delen bestaat uit:**

**7.3.1. Gemeenschappelijke hal gelijkvloers**:

Voeding + All-in armatuur op bewegingssensor (op tijdschakelaar) 1

Stopcontact 1

Gemeenschappelijke hal verdiepingen (per niveau):

Voeding + All-in armatuur op bewegingssensor (op tijdschakelaar) 1

Stopcontact 1

**7.3.2. Gemeenschappelijke trappenhal:**

Voeding + All-in armatuur op bewegingssensor (op tijdschakelaar) 1

Rookmelder per verdiep 1

**7.3.3. Gemeenschappelijke teller lokalen**:

Sas: voeding + plafondlicht (TL) op schakelaar met verklikkerlichtje in hal 1

Lokaal gas + water: voeding + explosievrij plafondlicht (TL) op schakelaar met

Verklikkerlichtje in hal 1

Lokaal elektriciteit: voeding + plafondlicht (TL) op schakelaar

Met verklikker in de hal 1

**7.3.4. Noodverlichting alle gemeenschappelijke delen:**

Leidingen voor noodverlichting; aan te sluiten op verdeelbord voor gemeenschappelijke delen in tellerkast: volgens de van kracht zijnde brandnormen.

Opgepast: Indien u inbouwspotten wenst, moeten deze geboord worden in het plafond.

Deze boringen moeten uitgevoerd worden vóór de waterdichtingswerken van het bovenliggend dak en terrassen. Dus tijdig beslissen en melden.

**DEEL 8: Verwarming**

Een individuele gaswandketel, gesloten type (100% veilig, geen kans meer op CO-vergiftiging), welke zorgt voor zowel warm water als voor verwarming.

Er wordt een individuele gasmeter geplaatst.

De radiatoren van het type Radson Compact of gelijkwaardig met thermostatische kranen.

De installatie is berekend om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van min 10°C:

Woon-en eetkamer/Kantoorruimte: 22°C

Keuken: 20°C

Slaapkamers: 18°C

Badkamers 24°C

Er worden standaard geen verwarmingselementen voorzien in de gemeenschappelijke ruimtes, WC’s, berging, hall, dressing, staanplaatsen en garages.

In optie kan een vloerverwarmingssysteem bekomen worden.

**DEEL 9: Loodgieterij en sanitaire installatie**

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij en volgens de regels van de kunst.

De onderneming omvat de levering en plaatsing van alle toestellen met hun benodigdheden zoals hieronder beschreven (DEEL 10: Sanitaire toestellen).

Ze omvat verder de verdeling van water naar de nodige punten.

De warmwaterverdeling naar badkamer en keuken is voorzien via een individuele gaswandketel (zie DEEL 8: verwarming).

Kwaliteit en gebruik der voorziene materialen:

De waterleidingen worden uitgevoerd in hoogwaardige kunststofbuizen type Multiskin of evenwaardig. Val- en afvoerbuizen worden uitgevoerd in buizen van 1° hoedanigheid, stevig vastgezet in de kokers.

**9.1. Koudwaterleidingen:**

Uitvoering in reglementair materiaal en voorzien vanaf de waterteller. Er worden per appartement leidingen voorzien naar:

* Keuken
* WC’s (stadswater) en handwasbakje,
* Badkamer (wastafel en bad)
* Gaswandketel
* Wasmachine

**9.2. Warmwaterleidingen:**

Uitvoering in hoogwaardige kunststofbuizen type Multiskin of gelijkwaardig, vertrekkende vanaf de boiler naar:

* Badkamer (wastafel en bad/douche)
* Keuken (gootsteen)

**9.3. Koudwaterleiding gemene delen:**

* 1 koudwaterkraan in tellerlokaal

**9.4. Koudwaterleiding herbruik regenwater:**

Er is een kraantje voorzien in de gemeenschap (voor bvb kuisen) voor het hergebruik van het regenwater

**DEEL 10: Sanitaire toestellen**

Deze post omvat de sanitaire toestellen, de nodige bevestigingsmaterialen en alle nodige aansluitstukken (shellkraantjes, reukafsnijders, etc.…) om een perfecte aansluiting te bekomen op de reeds voorziene afvoer en toevoerleidingen loodgieterij.

In de aanneming zijn de hieronder aangeduide sanitaire toestellen voorzien, voor een totale winkelwaarde van 3500,00€ excl. BTW.

* WC: Hang WC en handwasbakje met kraan
* Badkamer: Douchebak met thermostatische kraan met sproeier

Meubel met 1 wastafel, 1 mengkraan , 1 spiegel met verlichting

De uiteindelijke keuze van de toestellen zal in samenspraak met de koper gebeuren na gedetailleerde offerte, deze post zal dan verrekend worden naargelang de keuze.

Deze prijzen worden verrekend op basis van de particuliere aankoopprijzen excl. BTW. Minwaardes zijn niet mogelijk.

**DEEL 11: Keuken**

Per appartement, volledig individuele keuken: installatie volgens gedetailleerd keukenplan: inbegrepen 1 gootsteen in roestvrij staal met 2 bakken, 1 elektrisch keramische kookplaat, 1 dampkap 60cm, 1 inbouwoven, 1 inbouwkoelkast en 1 vaatwasser. Aansluiting water + afloop, inbouw van apparaten en aansluitingen.

Apparatuur en meubilair voorzien ter waarde van 8.500,00€ excl. BTW, inclusief plaatsing.

(Te verrekenen volgens de keuze van de klant)  
Minwaardes worden niet aanvaard.

**DEEL 12: Bevloeringen** (te kiezen bij leveranciers, zie lijst in bijlage)

Volgende bevloeringen zijn inbegrepen, plaatsing inbegrepen, gelijmd op chape.

Onderstaande prijzen worden verrekend op basis van de particuliere aankoopprijzen excl. BTW . Model van tegels ligt bij de verkoper.

**12.1. Vloer in alle vertrekken:**

Tegels formaat 40/40 à 30.00 €/m² excl. BTW standaardplaatsing recht.

Plinten bijpassend bij vloeren 8/40 à 8.25 €/m excl. BTW

Standaard cement grijze voeg.

Standaard profiel tussen deuren: SS alu.

**12.2. Faience in badkamer:**

Faience wit mat of blinkend formaat 25/40 à 30.00 €/m² tot plafondhoogte.

Standaard voeg wit.

Standaard hoekprofiel: SS alu

**12.3. Vloeren gemeenschappelijke delen** (afwerking voorzien door ontwikkelaar)

Inkom gelijkvloers: in graniet of keramisch – vlg keuze bouwheer

Trappenhal verdieping: in graniet of keramisch – vlg keuze bouwheer

**12.4. Garages** (afwerking voorzien door ontwikkelaar)

Of slijtlaag op basis van gepolijste beton: de vloerplaat op volle grond wordt met kwarts korrels ingestrooid en mechanisch gepolijst. Kleur: licht grijs gewolkt.

De inrit naar de garage wordt uitgevoerd met ruwe beton met uitgeborstelde strepen.

**12.5. Venstertabletten:**

De venstertabletten worden uitgevoerd in graniet of gelijkwaardig, dikte 2 cm, donker grijs/zwarte kleur, zichtbare kanten gepolierd met vellingkant 2mm.

**DEEL 13: Borstweringen**

De borstweringen worden uitgevoerd met glazen borstweringen met Alu-kader waarbij het glas beantwoordt aan de nodige veiligheidsnorm.

**DEEL 14: Aansluitingen**

De aansluitingskosten voor elektriciteit, water, gas, telefoon, kabel-tv, riolering,… zijn niet in de prijs inbegrepen en vallen te laste van de kopers.

**DEEL 15: Schilderwerken**

In de opgegeven verkoopsprijzen zijn de schilderwerken van de individuele appartementen niet inbegrepen. Deze schilderwerken vallen ten laste van de kopers welke naar eigen smaak en goeddunken deze zullen uitvoeren.

De volledige afwerking en schilderwerken van de inkomhal, traphal en circulatiegangen zijn wel in de verkoopsprijzen inbegrepen.

De staanplaatsen, garages en technische lokalen worden niet geschilderd.

**DEEL 16: Aanduidingen en brandvoorzieningen**

De nummering van de verdiepingen in de traphal van elke verdieping wordt voorzien. Eveneens wordt er een signalisatie van de vluchtwegen door middel van pictogrammen voorzien in de traphal van elke verdieping.

Er wordt ook voldoende noodverlichting aangebracht in het gebouw.

Het brandalarm wordt uitgevoerd d.m.v. een drukknop achter breekglas die wordt gekoppeld aan één sirene.

Verder worden poedersnelblussers voorzien vlg. eisen brandweerverslag.

Een brandhaspel wordt voorzien in de garage, indien geëist door brandweer.

Alles volgens alle verplichte voorschriften van de brandweer opgenomen in de bouwvergunning.

**DEEL 17: Overeenkomst afwerking**

De koper wordt er aan gehouden alle afwerkingsmaterialen en toestellen aan te kopen bij de door de bouwheer aangeduide verkooppunten.

**DEEL 18: Veiligheidscoördinatie en EPB berekening**

De kosten voor Veiligheidscoördinatie en voor de EPB-berekening (Energie, Prestatie en

Binnenklimaat) zijn in de prijs inbegrepen”

**Deel 19: Belangrijke nota’s**

**Plannen**

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De indeling en de componenten van de badkamer, de keukens, het meubilair, afvoerbuizen, de algemene verwarming, sanitaire en elektrische installatie, getekend op de plannen van de architect zijn louter indicatief en worden in praktijk enkel uitgevoerd zoals met de koper wordt overeengekomen via de onderaannemers en het lastenboek.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij 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 dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

**Erelonen architect en ingenieur**

De erelonen van de architect en ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

**Nutsvoorzieningen**

Alle meterkasten, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruik-, keurings- en abonnementskosten van de voorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie, rioleringsaansluiting,…) zijn niet in de verkoopsprijs inbegrepen. De aansluitingskosten worden bij de afrekening meerwerken doorgerekend aan de kopers.

**Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen**

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in de overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “particuliere aankoopprijs” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de geafficheerde verkoopprijs, exclusief belasting op de toegevoegde waarde (BTW), van de materialen. De plaatsingskost is dus nooit inbegrepen in de particuliere aankoopprijs.

**Wijzigingen door de kopers**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer / promotor / architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst de laten uitvoeren door de aannemer / promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer / promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer / promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer / promotor wordt in dit geval van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk ontslagen

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement, verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek of de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

***COORDINATEN SHOWROOMS EN LEVERANCIERS***

Het wordt aangeraden om **steeds een AFSPRAAK te beleggen** bij uw bezoek aan een showroom om efficiënt en persoonlijk verder geholpen te worden in de keuze van uw specifieke inrichting.

***Keukens***

**ALAL keukens** – showroom: Weiveldlaan 29 1930 Zaventem

Tel.: 02.720.52.00

E-mail : zaventem@alal.be

Website : alal.be

Contactpersoon : Talitha Lenaerts ([talitha.lenaerts@alal.be](mailto:talitha.lenaerts@alal.be))

***Sanitair***

**Sterck NV** – showroom: Pierre Cornelislaan 40, 9300 Aalst

Tel.: 053/21.54.40 – Fax: 053/78.56.00

E-mail : [infobadkamers@stercknv.be](mailto:infobadkamers@stercknv.be)

Website : [www.stercknv.be](file:///\\mailsrv\project\PROJECTEN\Baron%20Zellik\Notaris\www.stercknv.be)

Contactpersoon: Thierry Van Bellingen ([thierryvanbellingen@stercknv.be](mailto:thierryvanbellingen@stercknv.be))

***Vloer- en muurbetegeling***

Brukomtegel – showroom: Bergensesteenweg 723, 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel.: 02/356.66.24 – Fax : 02/356.73.71

E-mail : info@brukomtegel.be

Website : [www.brukomtegel.be](http://www.brukomtegel.be)

Contactpersoon: Sofie Schefhout (sofie@brukomtegel.be)

***Laminaat***

**Brabantse Aannemingswerken** (hoofdaannemer) – Brusselsesteenweg 355 – 1730 Kobbegem

Tel.: 02/452.64.92

Email: [info@bawbouw.be](mailto:info@bawbouw.be)

Website: [www.bawbouw.be](mailto:info@bawbouw.be)

Contactpersoon: Kevin Hannaert (Kevin@bawbouw.be)

***Binnendeuren***

**Welmac** – showroom: Brusselsesteenweg 445 – 1980 Eppegem

Tel.: 015/65.75.42

E-mail: hilde.simon@welmac.be

Website : [www.welmac.be](http://www.welmac.be)

Contactpersoon : Hilde Simon