

# LASTENBOEK RESIDENTIE "GIADA"





# **PROJECT "GIADA"**

**Ruim gelijkvloers appartement met terras en privaatieve  
tuin.**

**Luxe duplex appartement met ruim terras en 4  
slaapkamers.**

**Privé inkom en staanplaats voor elk appartement.**

**Bosdellestraat 34  
1933 Sterrebeek**



# **1. Algemeen**

## **1.1 Ligging**

Het project is gelegen op wandelafstand van het centrum van Sterrebeek, een deelgemeente van Zaventem.

De omgeving is rustig en groen aan de rand van het bos.

Nabij de N227 (Mechelsesteenweg) is de E40 (Brussel-Luik) makkelijk en snel te bereiken.

## **1.2 Concept**

Het betreft een kleinschalig nieuwbouwproject, gericht op mensen die kiezen voor moderniteit, strakke lijnen, lage energiekosten, geborgenheid en privacy.

Er worden verschillende woontypes aangeboden (zie "1.3 Omschrijving").

De wooneenheden worden sleutel-op-de-deur afgewerkt, met materialen van hoge kwaliteit. De koper heeft evenwel de mogelijkheid mee te beslissen over de afwerking en inrichting van zijn wooneenheid (zie "17. Contractuele bepalingen" voor de voorwaarden).

Het appartementsgebouw omvat één gelijkvloers appartement en één duplex appartement, 3 buitenstaanplaatsen.

## **1.3 Omschrijving**

Het project bestaat uit:

1 appartementsgebouw met 2 wooneenheden:

- 1 gelijkvloerse appartement met 2 slaapkamers en met privaatieve tuin, regenwaterrecuperatie (de buitenkraan en het toilet)
- 1 duplex appartementen met 4 slaapkamers.

## **1.4 Materialen**

Het project wordt opgetrokken in duurzame en klassieke materialen van zeer goede kwaliteit, vrij van gebreken, zodat de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw gewaarborgd zijn.

Er wordt bij het optrekken van het gebouw rekening gehouden met de heersende normen (EPB, toegankelijkheid, brandveiligheid, ...).

# **2. Voorbereidende – en Einde werken**

## **2.1 Bouwrijp maken terrein**

De promotor verricht het nodige om het terrein bouwrijp te maken (nutsvoorzieningen, nivellerings, ...).

## **2.2 Werfinstallatie**

De voorbereidende werkzaamheden inzake de inrichting van de bouwplaats vallen ten laste van de promotor.

## **2.3 Afsluiten van de werf en signalisatie**

Het afsluiten van de werf en de nodige signalisatie vallen ten laste van de promotor tot de aanvaarding van de oplevering.

## **2.4 Voorlopige aansluitingen op de nutsvoorzieningen**

Alle nodige formaliteiten, evenals de kosten voor aansluiting, huur, verbruik en onderhoud voor diverse voorlopige aansluitingen, ... vallen volledig ten laste van de promotor, gedurende het ganse verloop van de werf.

Opmerking: De definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de kopers.

## **2.5 Einde der werken**

Het opruimen van de werf na de werkzaamheden valt ten laste van de promotor.

# **3. Ruwbouwwerken**

## **3.1 Grondwerken**

### 3.1.1 Uitgravingen

De werken omvatten alle uitgravingwerken nodig voor het uitvoeren van de voorziene funderingen, vloerplaten, riolering (leidingen en putten), sleuven voor de nutsleidingen (diepte in samenspraak met de nutsmaatschappijen), ... Deze worden maximaal machinaal uitgevoerd. De grond wordt niet dieper geroerd dan noodzakelijk.

Indien de architect, in samenspraak met de aannemer, vaststelt dat de aard van de grond niet overeenstemt met wat wordt verwacht, zal het benoemd gespecialiseerd studiebureau (verder de IRstab) worden geraadpleegd. De vereiste maatregelen worden getroffen. De meerkosten hiermee verbonden vallen ten laste van de promotor.

De grond afkomstig van de uitgravingen wordt maximaal op het perceel gebruikt. De overtollige grond wordt afgevoerd buiten het bouwterrein. De wijze van uitvoering wordt aan het initiatief van de aannemer overgelaten, voor zover deze geen schade berokkent aan de aan de gang zijnde werken en de belendende bouwwerken.

### 3.1.2 Water in bouwputten en sleuven

De aannemer treft de nodige maatregelen om de funderingen op droge grond aan te leggen. Indien nodig zal hij de grond voldoende lang droog bemalen. Hij zorgt ervoor dat hij hierbij geen schade berokkent aan de aan de gang zijnde werken en de belendende bouwwerken (o.a. stabiliteit garanderen). Een plaatsbeschrijving dient in voorkomend geval te gebeuren.

### 3.1.3 Aanaarding

De ruimte rondom de muren wordt aangeaard met grond afkomstig van de uitgraving.

### 3.1.4 Aardingslus

Deze post omvat het plaatsen van een geleider in koper/lood van +/- 35 mm<sup>2</sup> achter in de uitgevoerde sleuven en voor de uitvoering van de funderingen (onder de perifere funderingen). De uiteinden van de aarding worden vastgezet dichtbij de plaats die voorzien is om later de elektriciteitsmeter en de meterkast te plaatsen (in de berging). De totale lengte van de aarding zal zo bepaald worden dat de mate van resistentie de waarde van +/- 10 ohms niet overschrijdt. Er wordt ook een geïsoleerde kabelbeschermingsbuis voorzien waar deze de ruwbouwelementen doorkruisen.

## **3.2 Funderingen en vloerplaten op volle grond**

### 3.2.1 Onderschroeiingswerken van belendende gebouwen

Indien scheidingsmuren moeten worden onderschoeit, gebeurt het in beton en in moten van maximum 1.00m.

Deze post valt volledig ten laste van de promotor.

### 3.2.2 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in steenslag en/of gewapend beton volgens de opgave (samenstelling en afmetingen) van de stabiliteitsingenieur. De studie en de conceptie ervan wordt uitgevoerd door een stabiliteitsingenieur aangesteld door de promotor -bouwheer.

Het gaat hier over lineaire elementen in gewapend beton, hoofdzakelijk geplaatst onder de verschillende draagmuren van een gebouw. Deze platen moeten aan 2 elementaire regels beantwoorden: rusten op een "goede" bodem (homogeen en stabiel samengesteld) en vertrekken van op een vorstvrije diepte. Deze elementen zijn gemeenschappelijk voor de verschillende systemen van fundering, zoals deze op "volle grond" of zoals de vloerplaat die rust op een kruipkelder.

Samenvatting van de belangrijkste stappen in de uitvoering :

- ⊕ In de funderingssleuven wordt over de volledige oppervlakte een folie in polyethyleen geplaatst (= VISQUEEN). Deze voorzorgsmaatregel verhindert dat de beton bij de plaatsing ervan, rechtstreeks in contact komt met de grond → garantie op het drogen van de beton in de beste mogelijke toestand voor een optimale verharding ;
- ⊕ Plaatsen van versterkingsijzer (= voor-geplooid netten uit gewapend ijzer) ;
- ⊕ Vervolgens kan de beton gegoten worden.

### 3.2.3 Vloerplaat (op volle grond)

De uitvoeringsmodaliteiten, samenstelling en afwerking gebeuren in overeenstemming met de stabiliteitsstudie.

- ⊕ Eventueel nivelleren met zand onder de vloerplaat ;
- ⊕ Folie in polyethyleen over ganse oppervlakte (opnieuw voor een optimale droging van de beton) ;
- ⊕ Bekisting van de buitenste limieten van de plaat en het plaatsen van eventuele afvoerbuizen ;
- ⊕ Plaatsen van wapeningsnetten in ijzer bestemd voor het versterken van de beton ;
- ⊕ De beton kan vervolgens gegoten worden. De dikte van de plaat is in overeenstemming met de stabiliteitsstudie;
- ⊕ Egaliseren en manueel glad maken van de oppervlakte.

### 3.2.4 Waterdichtingen en vochtisolatie

Het systematisch inwerken van een reeks waterdichtingsbarrières in het gevelmetselwerk met volgende karakteristieken:

Gebruikte materialen : zwarte polyethyleen band, aan 2 zijden voorzien van een nerfstructuur type « DIBA ». De verschillende nerven in reliëf die dit materiaal karakteriseren, dienen ervoor om te vermijden dat het metselwerk lateraal verschuift.

Situering :

- Onderaan de gevelmuren, geplaatst op 2 verschillende niveaus door dit in te voegen in de voegen van de draagmuren en in de voegen van het gevelmetselwerk. Deze 2 dichtheidsbarrières zorgen ervoor dat het regenwater, dat zou kunnen infiltreren in de muurholtes (door de gevelstenen heen) of simpelweg door condensatie, afgevoerd wordt naar buiten in plaats van te blijven staan onderaan de muur.
- Onderaan de lintelen voor de deur- en raamopeningen

## 3.3 Riolering en nutsleidingen

### 3.3.1 Algemene bepalingen

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen, met rechtstreekse aansluiting op de openbare riolering. De riolering is van het type gescheiden stelsel, conform de goedgekeurde plannen. Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC, gres en/of beton, volgens de geldende normen. De leidingen worden geplaatst met voldoende helling en aangepaste hulpstukken (diameter en materiaal). De leidingen zijn te plaatsen volgens de voorschriften van de leverende firma voor wat betreft de vormdichting en de bevestigingen van de leidingen en hulpstukken.

### 3.3.2 Toezichtputten

De toezichtputten worden uitgevoerd in geprefabriceerd hard PVC of beton.

### 3.3.3 Doorvoeren – nutsleidingen.

De doorvoeren en nutsleidingen worden voorzien volgens de voorschriften van de bevoegde diensten. Bij het optrekken van de funderingsmuren worden buizen in de nodige diameter (type rioleringsbuis) in de muren aangebracht (gas, elektriciteit, TV, water, telefoon). In geval van waterdichte muren worden zij volledig waterdicht afgewerkt.

De aansluiting op het openbaar rioleringsnet en de nutsvoorzieningen is niet voorzien in de aanneming en is te verrekenen aan de kopers. Informatie kan ingewonnen worden bij de gemeente.

#### 3.3.4 Regenwaterputten

Er wordt een betonnen regenwaterput gerealiseerd vooraan of rechts van het gebouw gezien van de Bosdellestraat.

Op deze regenwaterput wordt een polyethyleen -aanvoerleiding geplaatst, waarop een hydrofoorgroep met aparte collector voor een dubbel dienst –kraan(D.D.) geplaatst wordt. Deze D.D.-kraan kan gebruikt worden voor diverse doeleinden. De overloopt is aangesloten op de openbare riolering.

### 3.4 Stabiliteitswerken

#### 3.4.1 Bouwwerken in beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen. Vloerplaten, kolommen, balken en lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de stabiliteitsstudie. Waar mogelijk worden betonnen welfsels gebruikt. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de stabiliteitsstudie.

#### 3.4.2 Bouwwerken in staal

Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren in overeenstemming met de geldende wetgeving, normen en voorschriften. De kolommen en liggers zijn uitgevoerd in overeenstemming met de stabiliteitsstudie.

### 3.5 Draagvloeren

De draagvloeren zijn voldoende draagkrachtig om een zekere mate van doorbuiging te doorstaan en dit in overeenstemming met de Belgische norm hieromtrent. De draagvloer bestaat uit holle welfsels, breedplaatvloeren en/of ter plaatse gestort beton, volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. De onderzijden zijn geschikt om een pleisterafwerking te krijgen behalve bij de kelders en garages. Bij de kelders en garages wordt de gladde versie voorzien.

### 3.6 Metselwerk

#### 3.6.1 Buitengevels

De buitengevels bestaan uit een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwsteen of ytong, een geïsoleerde spouwopening en een gevelsteen in combinatie met een crepi en breuksteen (zie plan). De stenen zijn gaaf en gelijkmatig van vorm en uitzicht. De muren worden zodanig geïsoleerd dat het gebouw aan de heersende EPB-norm voldoet. Alle metselwerk is pas, vlak en te lood, met de nodige open stootvoegen. Gegalvaniseerde spouwankers (met druppelooi ) worden conform mee ingewerkt.

#### 3.6.2 Wapening

In alle dragend en niet dragend metselwerk worden, daar waar noodzakelijk, prefab vuurverzinkte elementen (type Murfor) horizontaal in de metselwerken ingewerkt. In bepaalde gevallen (o.a. boven openingen) wordt, volgens noodzaak, extra wapening aangebracht.

#### 3.6.3 Opvoegen parament

Alle zichtbaar paramentmetselwerk wordt gevoegd volgens een door de architect goedgekeurd staal.

#### 3.6.4 Vochtisolatie

Een waterdichte isoleerlaag en pvc- waterkering wordt, waar noodzakelijk, in de muren verwerkt.

#### 3.6.5 Blauwe hardstenen dorpels

De zichtbare delen zijn gladgeschuurd.

#### 3.6.6 Binnenmuren

De binnenmuren worden uitgevoerd, naargelang de toepassing, in metselwerk (snelbouwstenen), betonblokken/ytongblokken of gipswanden.

### 3.7 Schouwen - verluchtingen - ventilatie

Alle nodige verluchtingen en schouwen worden voorzien voor keuken, badkamer, WC, bergingen en CV in functie van de heersende EPB-norm.

Het ventilatiesysteem is een type D: zijnde een balansventilatie met mechanische afvoer en mechanische toevoer met warmterecuperatie.

## 4. Dakwerken

### 4.1 Platte daken

Als het gebouw een bepaalde oppervlakte heeft die voorzien wordt van een plat dak en als dit dakgedeelte steunt op een ander volume van grotere afmeting, zullen bepaalde voorbereidingen nodig zijn betreffende de dichtheid met de aansluiting plat dak/gevelmuur.

Het is daarom dat tijdens de uitvoering van de ruwbouw, soepele stroken in synthetische rubber type EPDM ingevoegd zullen worden in het overhangend gevelmetselwerk van het plat dak. Deze banden zullen +/- 20 à 30 cm uitsteken. Hierdoor zal het bij de definitieve realisatie van de dichtheid van het plat dak mogelijk zijn om deze bavetten vast te maken aan het membraan dat het volledige dak zal bedekken. Zo bekomt men een afgedichte "bak" met verhogingen tegen het metselwerk. Op de platte daken zal eveneens een hellingschape gelegd worden, rechtstreeks op de druklaag chape. Het voorzien van zulke hellingen zal het water naar de afvoeren leiden.

De dakranden worden afgewerkt met dakrandprofielen (volgens aanduiding op plan).

### 4.2 Isolatie

De isolatie van de platte daken voldoen aan de heersende EPB-norm.

### 4.3 Dakwaterafvoer

De regenwaterafvoerleidingen die in het zicht worden geplaatst, worden uitgevoerd in zink. De andere regenwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in polyvinylchloride(PVC).

### 4.4 Terrassen

De terrassen op tuinniveau worden uitgevoerd in klinkers.

## 5. Buitenschrijnwerk

### 5.1 Profielen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, gemoffeld in een standaard RAL-kleur volgens aanduiding op de plannen. De profielen zijn van goede kwaliteit en garanderen een goede dichtheid voor water, lucht en geluid. Ze zijn bovendien bestand tegen alle normale atmosferische invloeden.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribandens. Het geheel wordt nadien vakkundig aangespoten met een gekleurde dichtingkit om een goede dichtheid te waarborgen.

De inkomdeuren worden voorzien van een veiligheidsslot met driepuntsluiting. Drie sleutels worden bijgeleverd.

### 5.2 Beglazing

De beglazing worden uitgevoerd in dubbel klaar glas. De glasdikten stemmen overeen met de fabrieksnormen om aan de winddruk te weerstaan. Al het dubbel glas zal vakkundig opgespannen worden en geplaatst in speciale gummiprofielen. Het glas beantwoordt aan de heersende EPB-norm, maar is minimaal "Thermopane Star-Lite 1,0 W/m<sup>2</sup>K" of gelijkwaardig.

### 5.3 Borstweringen

Waar de veiligheid het vereist worden borstweringen voorzien. De borstweringen aan de achtergevel bestaan uit stalen buisprofielen, in geborsteld inox.

### 5.4 Brievenbussen

Brievenbussen worden naast de respectievelijke inkomdeuren aangebracht volgens de vereisten van de Belgische post, en worden voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn uitgevoerd in een standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4-formaat in geplaatst kan worden volgens PTT-norm NEN 1770.

## 6. Binnenschrijnwerk

### 6.1 Algemeen

Alle binnenschrijnwerk zoals onder meer omlijstingen en toegangsluiken worden uitgevoerd in afgewerkte schilderklare materialen.

### 6.2 Deuren

#### 6.2.1 Binnendeuren

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren. Het nodige hang- en sluitwerk is inbegrepen. Deuren met glasopening kunnen, mits prijsverrekening, gevraagd worden. De schilderwerken ervan zijn ten laste van de koper.

#### 6.2.2 Inkomdeuren

De individuele toegangsdeuren naar de appartementen hebben een brandweerstand van 1/2u en zijn voorzien van een veiligheidsslot met driepuntsluiting. Drie sleutels worden bijgeleverd. Het uitzicht en de brandwerendheid van de inkomdeuren kan niet worden gewijzigd. De kleur wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de architect.

## 7. Pleisterwerken

### 7.1 Binnenbepleistering

Alle binnenwanden en plafonds worden bepleisterd. Waar mogelijk wordt met een spuitpleister gewerkt. Wanden in gipsblokken worden uitgeplamuurd en schilderklar opgeleverd. Alle buitenhoeken worden voorzien van hoekbeschermers.

## 8. Vloerisolatie, dekvloeren, vloerafwerking en muurtegels

### 8.1 Vloerisolatie

#### 8.1.1 Thermische isolatie

De thermische vloerisolatie voldoet aan de heersende EPB-norm.

#### 8.1.2 Geluidsisolatie

De vloeren tussen twee wooneenheden worden over hun gehele oppervlakte voorzien van een ondervloer, bestaande uit een geluiddempende isolatielaag. Langsheen de muren wordt eveneens een isolatiestrip aangebracht.

### 8.2 Dekvloeren – Cementchape

Alle vloeren worden voorzien van een cementchape. Deze dekvloer is hechtend of zwevend (elders, geplaatst op thermische- of geluidsisolatie).

### 8.3 Vloerafwerking en plinten

Zie "16. Handelswaarde (verrekeningsprijzen)" en "17. Contractuele bepalingen"

#### 8.3.1 Keramische tegels

De vloertegels hebben een effen en gesatineerd oppervlak en een homogene structuur in de massa gekleurd.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Hall, keuken, wc (met bijhorende plint, behalve achter keukenkasten)
- Berging (met bijhorende plint)
- Badkamer, douchekamer, douchewanden en badwanden zijn tot boven betegeld (met bijhorende plint indien wordt geopteerd geen muurtegels tot op de vloer te voorzien)

#### 8.3.2 Laminaat

In de slaapkamers wordt laminaatparket voorzien, volgens keuze van de koper uit een uitgebreid gamma. Een bijhorende plint in hout wordt voorzien.

#### 8.3.3 Parket

- woonkamer met bijhorende houten plint.

### 8.4 Muurtegels

Zie "16. Handelswaarde (verrekeningsprijzen)" en "17. Contractuele bepalingen"

De wanden van badkamer en douchekamer worden plafondhoog betegeld.

### 8.5 Venstertabletten

Zie "17. Contractuele bepalingen"

Venstertabletten zijn uitspringend op het muurvlak, hebben een dikte van 2cm en worden uitgevoerd in Travertin, Carrara of Petit Granit.

## 9. Keukens

### 9.1 Keukenmeubilair

Zie offerte DEA-plus. In bijlage.

### 9.2 Toestellen

De keukens worden uitgerust met: een telescopische dampkap, een inductiekookplaat, een oven, een microgolfoven, een koelkast en een vaatwasmachine.

### 9.3 Aanpassingen

Zie "16. Handelswaarde (verrekeningsprijzen)" en "17. Contractuele bepalingen"

## 10. Sanitaire installaties

### 10.1 Leidingen

Alle nodige warm- en koud waterleidingen zijn voorzien voor bediening van badkamer, wc, keuken en berging (zoals op de plannen aangegeven).

De leidingen worden in de dekvloer geplaatst en aangesloten op een koperen collector.

De warmwaterleidingen worden geïsoleerd waar nodig. Aan vorst blootgestelde leidingen (koud en warm) worden voldoende beschermd, ze worden geïsoleerd en tevens voorzien van kranen voor het afsluiten ervan.

Een leegloopkraan wordt per installatie voorzien.

Een vorstvrije buitenkraan wordt voorzien op alle terrassen (leidingen + kraan).

### 10.2 Toestellen

De plaatsing van de aangekochte toestellen is in de verkoopprijs voorzien, voor zover de plannen worden gevolgd.

De aan- en afvoerleidingen voor de wasmachine worden standaard voorzien in de berging (zie plannen).

Voor de droogkast wordt standaard geen verluchting en geen afvoer voorzien. De koper dient deze te voorzien met een geïntegreerde condensatieopvanglade.

### 10.3 Aanpassingen

Zie "16. Handelswaarde (verrekeningsprijzen)" en "17. Contractuele bepalingen"

## 11. Elektrische installaties

### 11.1 Algemeen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen (ARAB en AREI), aangevuld met de voorschriften van de betrokken nutsmaatschappij.

De elektrische installatie is strikt individueel. De leidingen en toestellen zijn ingewerkt waar mogelijk en hermetisch waar de voorschriften het eisen.

### 11.2 Leidingen

De verzonken plaatsing wordt overal voorgeschreven, behalve in de technische ruimte.  
Per wooneenheid is één zekeringenkast met automatische zekeringen voorzien en een individuele meter (in de voorziene technische ruimte).

### **11.3 Schakelaars en contactdozen**

De schakelaars en contactdozen zijn van een gekeurd type dat voldoet aan de geldende voorschriften.

Kleur en merk: witte of crèmekleurige kunststof van het merk Niko of gelijkwaardig

Plaatsing:

- Schakelaars: +/- 110cm boven de afgewerkte vloerpas.
- Contactdozen: +/- 35cm boven de afgewerkte vloerpas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

Of in samenspraak met de koper op de werf (indien nog niet uitgevoerd).

- Supplementair stopcontact bedraagt 30 €/st.
- Supplementair lichtpunt bedraagt 30 €/st.
- Supplementair lichtpunt in 2 richtingen bedraagt 35 €/st. Indien er nog veranderd wordt na de plaatsing van de chape, wordt er 75 € per stopcontact of lichtpunt aangerekend.

Enkel voedingen zijn voorzien behalve voor de buitenverlichting (2 armaturen per terras en 1 aan de inkom, zie plan)

Voor het alarm zijn er enkel de kabels voorzien – de posities van het codeklavier, de sensoren, de raamcontacten en de sirene zijn suggestief.

Er is bekabeling voorzien voor screens in de achtergevel (alle ramen) en de voorgevel (het raam in de woonkamer op +1 en slaapkamer op +2)

### **11.4 Voorzieningen**

#### **11.4.1 inkomhallen en/of nachthallen**

zie plan.

#### **11.4.2 bergingen**

zie plan.

#### **11.4.3 wc's**

zie plan.

#### **11.4.4 badkamers**

zie plan.

#### **11.4.5 leefruimtes**

zie plan.

#### **11.4.6 keukens**

zie plan.

#### **11.4.7 slaapkamers / bureaus**

zie plan.

#### **11.4.8 terrassen**

zie plan.

11.4.11 1 rookmelder per eenheid

11.4.12 3 UTP– kabels per eenheid

## **11.5 Speciale technieken**

11.5.1 Videfoon

In elke wooneenheid wordt een bel en videfoon voorzien.  
De inkomdeuren buiten worden voorzien van een elektrisch cilinderslot.

11.5.2 Telefoon

Conform de voorschriften van de nutsmaatschappij. De aansluiting (+leidingen) aan het telefoonnet is niet inbegrepen. (zie plan).

11.5.3 Radio- en TV distributie

De installateur voorziet de nodige muurdoorvoeren met kabel volgens de voorschriften van de maatschappij. Binnenin de wooneenheden worden er contactdozen opgesteld (zie plan).

## **11.6 Aanpassingen**

Zie “17. Contractuele bepalingen”

# **12 Verwarmingsinstallaties**

## **12.1 Ketel en verwarmingstoestellen**

Elke wooneenheid is voorzien van een individuele centrale verwarming met condenserende gaswandketel (gesloten toestel met gedwongen afvoer). De ketel wordt gebruikt voor vloerverwarming en sanitair warm water. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte en in elke slaapkamer. Vloerverwarming in elk appartement (zie plan).

## **12.2 Temperatuur**

Volgende lokaaltemperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C :

- leefruimte en keuken: 21°C
- badkamers: 24°C
- (slaap)kamers: 18°C

## **12.3 Sanitair warm water**

De CV-combiketel (gesloten toestel) heeft een ingebouwde warmwatervoorziening en garandeert een warmwaterdebiet van 11 liter per minuut.

# **13 Schilderwerken**

Niet voorzien binnen de wooneenheden.

# **14 Buitenaanleg**

## **14.1 Tuinzone**

De aanleg en beplantingen zijn voor rekening van de kopers.

## 14.2 Terrassen

De terrassen van het gelijkvloers worden uitgevoerd in klinkers. De terrassen op de verdieping worden uitgevoerd in PVC type bankirai of gelijkwaardig.

# 15 Gemeenschappelijke delen

## 15.1 Ruwbouwmaterialen en standaardafwerking

Idem wooneenheden.

## 15.2 Trappen, vloeren en plinten

De trapconstructie bestaat uit een betonnen trap, afgewerkt met natuursteen te bepalen door de klant volgens showroommodellen.

## 15.3 Muren en plafonds

Alle muren en plafonds worden wit en glad bepleisterd met uitzondering in de technische ruimte.

## 15.4 Leuningen en borstweringen

De leuning en borstweringen aan de achtergevel, worden in inox uitgevoerd (buisvormig).

## 15.5 Elektrische voorzieningen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen (ARAB en AREI), aangevuld met de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningmaatschappij. Er wordt één gemeenschappelijke meter- en zekeringkast voorzien met automatische zekeringen en bedrading. De technische ruimtes zijn uitgerust met twee lichtarmaturen met schakelaar en een dubbel stopcontact. De gemeenschappelijke delen zijn uitgerust met lichtarmaturen en sensoren voor een automatische schakeling. De inkomhal en traphal is uitgerust met één lichtarmatuur en het nodige aantal schakelaars met tijdschakelklok per verdieping (1 in de kelder, twee gelijkvloers en 1<sup>e</sup> verdieping).

# 16 Handelswaarden (verrekeningsprijzen)

## 16.1 Vloeren

tegels hall, keuken, berging 50,00 €/m<sup>2</sup>

parket woonkamer 80 €/m<sup>2</sup>

tegels douchekamer, badkamer, wc 40,00 €/m<sup>2</sup>

laminaatparket (brede plank) slaapkamers 30 €/m<sup>2</sup>

Opmerking: Bij afwijkende plaatsing (bvb. groot formaat, aanpassing kleur voeg, diagonale plaatsing, kleine tegels of mozaïek) kan een prijsverrekening worden toegepast.

De bestelling kan worden uitgevoerd pas na ondertekening van de bestelbon "ter goedkeuring" van de klant. Hierbij moet rekening worden gehouden met levertijden. Zodra de bestelling is ondertekend, kan deze niet worden gewijzigd.

## 16.2 Muurtegels

muurtegels badkamer; wc 40,00 €/m<sup>2</sup>

Enkel de badwanden en/of douchewanden zijn tot boven betegeld.

Opmerking: De standaard plaatsing is in de verkoopprijs verrekend. Bij afwijkende plaatsing (bvb. groot formaat, aanpassing kleur voeg, diagonale plaatsing, kleine tegels of mozaïek) kan een prijsverrekening worden toegepast.

### **16.3 Uitrustingen**

Standaard keukeninrichting, meubilair en toestellen: zie offerte DEA-plus.

Badkamerinrichting: zie offerte DEA-plus.

Opmerking: De inrichting en afwerking van keukens en badkamers kan met de aannemer worden besproken. Een prijsherziening is in dat geval mogelijk.

## **17 Contractuele bepalingen**

### **17.1 Plannen**

De plannen van de wooneenheden die aan de koper worden overhandigd, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang.

### **17.2 Erelonen architect en ingenieur**

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper wijzigingen vraagt, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

### **17.3 Nutsvoorzieningen en verbruikskosten tijdens de werken**

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en TV-FM-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers.

Verbruikskosten door vraag van de koper (bijvoorbeeld het droogstoken van de werf voor een snellere afwerking) vallen ten laste van de koper.

### **17.4 Gebruikte materialen**

De promotor/bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, als

- deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of
- als de promotor/bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeteren, of

- als de promotor/ bouwheer in de loop van de bouwwerken deze wijzigingen nodig of nuttig acht om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, bij afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaardige kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers of ander.

### **17.5 Wijzigingen door de kopers**

Wanneer de koper om welke reden dan ook wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek (meer bepaald aan de afwerking van zijn appartement), kan dit slechts na schriftelijk akkoord van de promotor/ bouwheer. Alle materialen moeten bij de desbetreffende leveranciers van de promotor gekozen worden.

Het is de koper niet toegelaten zelf werken uit te voeren, of ze door derden te laten uitvoeren op de werf (te verstaan voor de oplevering).

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de aannemer en zal schriftelijk aan de koper worden meegedeeld.

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

## 18 Documenten

De hierna vermelde documenten maken integraal deel uit van de overeenkomst:

- Dit lastenboek
- Door de promotor schriftelijk goedgekeurde wijzigingen en andere aanvragen
- Architectuurplannen
- Plannen per eenheid
- Offertes DEA-plus
- Adressenlijsten leveranciers

## 19 Overeenkomst

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart dat hij grondig kennis heeft genomen en begrijpt, wat in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren dat er, behalve indien anders vermeld, geen andere afspraken werden gemaakt dan hier vermeld.

Gedaan te ..... op .....

De koper De verkoper

(handtekening + "gelezen en goedgekeurd")