

Lastenboek Residentie Belle Vue te Buken



Inhoudstabel lastenboek residentie Belle Vue te Buken

Bouwheer STYLIO bvba

1.	<u>Ruwbouwwerken</u>	
	A. Funderingen	p2
	B. Kelderwanden	p2
	C. Metselwerken	p2
	D. Draagconstructie	p2
	E. Schouwen – Verlichtingen	p2
	F. Raam- en Deurdorpels (buitenzijde)	p3
	G. Dakbedekking (plat dak)	p3
	H. Dakrand – Luifel	p3
	I. Regenafvoerbuizen	p3
	J. Rioleringen	p3
	K. Thermische isolatie	p3
	L. Akoestische isolatie	p3
	M. Pleisterwerken	p3
2.	<u>Afwerking – Ruwbouw</u>	
	A. Buitenschrijnwerk	p4
	B. Glaswerk	p4
	C. Garagepoort	p4
	D. Vloeren- inkomhal, lift sas, noodtrap en hallen	p4
	E. Vloeren- appartementen	p4
	F. Vloeren- terras	p4
	G. Wandbetegeling – faiencetegels	p4
	H. Venstertabletten- tussendorpels	p5
	I. Trapleuningen – noodtrap	p5
	J. Terrasleuningen – in staal en glas	p5
3.	<u>Binnen schrijnwerk</u>	
	A. Binnendeuren	p5
	B. Keukeninrichting	p5
4.	<u>Elektriciteit</u>	p6
5.	<u>Sanitaire toestellen</u>	p7
6.	<u>Centrale verwarming</u>	p8
7.	<u>Liftinstallatie</u>	p8
8.	<u>Schilderwerken</u>	p8
9.	<u>Buitenaanleg private tuinen</u>	p8
10.	<u>Zettingen</u>	p8
11.	<u>Prijsafspraken</u>	p9
12.	<u>Algemeen</u>	p9
13.	<u>Notariskosten</u>	p9

1. RUWBOUWWERKEN

A. FUNDERINGEN

Het gebouw wordt gefundeerd op een algemene funderingsplaat en/of indien nodig extra voorzieningen volgens plannen ingenieur.

Uitvoering in gewapend beton cfr. de gegevens van de geldende normen en i.f.v de stabiliteitsstudie.

B. KELDERWANDEN

Niet van toepassing

C. METSELWERKEN

Algemeen:

Alle metselwerken worden vlak en recht uitgevoerd volgens de regels der kunst.

De gebruikte mortel is een geprefabriceerde mortel, geleverd in silo of rechtstreeks aangemaakt op de werf. Het aanmaakwater is leidingwater.

Het opgaand binnen metselwerk van het gelijkvloers en de verdiepingen wordt uitgevoerd de stenen die akoestisch voldoen.

Het parament van de buitengevels wordt uitgevoerd in vorstvrije gevelstenen. Hetvoegwerk wordt uitgevoerd in een kleur passend bij de gevelstenen en de totale architectuur cfr bouwvergunning.

Spouwen:

Het gebruikte isolatiesysteem voor de buitengevels is het systeem van de gedeeltelijke spouwvulling. De breedte van de spouw is 1 à 3cm. De spouwisolatie is conform met het E-peil. De spouwhaken worden licht hellend naar buiten geplaatst.

De rollagen boven vensteropeningen en deuren worden ondersteund door metalen draagprofielen, in de kleur van het buitenschrijnwerk.

D. DRAAGCONSTRUCTIE

De draagconstructie van het gebouw is als volgt opgevat:

- Draagmuren gelijkvloers en verdiepingen in metselwerk en/of beton. Het type steen zal gekozen worden op basis van akoestische vereisten.
- Draagvloeren in standaard welfsels of betonnen pré-dallen met op stort beton.
- Overbelasting en doorbuiging cfr. de Belgische normen.

Gewapend beton:

Uitvoering, wapening, afmetingen conform de opgave van de stabiliteitsingenieur. Het beton wordt machinaal aangeleverd door een gespecialiseerde firma.

E. SCHOUWEN – VERLUCHTING

De verluchtingschouwen en de schouwen van de verwarmingstoestellen worden voorzien in aangepaste uitvoering

F. RAAM- EN DEURDOPRELS (BUITENZIJD)

De raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in natuursteen, aluminium of sierbeton.

G. DAKBEDEKKING (PLAT DAK)

Type warm-dak – losliggend.

Op de betonnen welfsels of pré-dallen komt een uitvulling in een lichte hellingsbeton. Hierop komt een damp scherm.

Op het damp scherm komt een losliggende isolatieplaat van minerale wol of PUR. Op de isolatie wordt een dakdichting geplaatst.

H. DAKRAND – LUIFEL

Dakranden af te werken met geëxtrudeerde aluminium dakrandprofielen van min 5cm hoogte in RAL-kleur idem buitenschrijnwerk.

I. REGENAFVOERBUIZEN

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in zink. Kleur grijs. Doormeter i.f.v. de af te voeren oppervlakten.

J. RIOLERINGEN

Uit te voeren volgens de aanduidingen op de plannen. Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC of PE. Te plaatsen met voldoende helling en met inbegrip van alle hulpstukken. Het geheel wordt ter hoogte van de perceelgrens op de gemeentelijke riolering aangesloten.

K. THERMISCHE ISOLATIE

De vloer wordt thermisch geïsoleerd volgens de EPB wetgeving. De dikte is afhankelijk van soort materiaal dat hiervoor gebruikt zal worden.

L. AKOESTISCHE ISOLATIE

De vloeren tussen de appartementen onderling worden akoestisch geïsoleerd: op de draagvloer wordt een laag gespoten volgens de standaard akoestisch comfort.

De dekvloer die hierop wordt geplaatst wordt volledig zwevend uitgevoerd door het plaatsen van een verticale akoestische isolatie tegen de opgaande muren.

De woningscheidende wanden worden volledig onafhankelijk van elkaar opgebouwd. Tussen de metselwerkmuren wordt een akoestische isolatie aangebracht.

M. PLEISTERWERKEN

Alle muren worden bepleisterd met een gipspleister. Dagkanten van vensters en deuren worden mee bepleisterd. Alle hoeken worden versterkt met gegalvaniseerde hoekijzers.

De plafonds worden afgewerkt in een gladde pleisterlaag.

2. AFWERKING – RUWBOUW

A. BUITENSCHRIJNWERK

Uit te voeren in:

Geëxtrudeerde aluminiumprofielen van het drie-kamertype (thermische brug d.m.v. polyurethaan kunststof). Binnen en buitenzijden te moffelen in een kleur aangepast aan de totale architectuur. De bewegingsrichtingen cfr. plannen.

De inkomdeur is voorzien van inox deurtrekker.

Het buitenschrijnwerk wordt opgespoten aan het omringd metselwerk d.m.v. een plastisch blijvende kit voeg. Kleur aan te passen aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

Voor de verluchting worden er plaatselijk draai-kip-ramen voorzien en verluchttingsroosters.

B. GLASWERK

Alle buitenramen en deuren te voorzien in dubbel, isolerende beglazing. $U_w = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (profiel + glas + rooster)

$U_{\text{glas}} = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ (g-waarde / ZTA 0.50)

C. GARAGEPOORT

Niet van toepassing.

D. VLOEREN – Inkomhal, lift sas, noodtrap en hallen op verdiepingen.

Vloertegels en plinten keramisch materiaal of natuursteen (volgens keuze van de bouwheer) In de inkomsas wordt een ingewerkte vloermat geplaatst.

Verdiepingstrappen uit te voeren in beton met een afwerking aangepast aan devloertegels.

E. VLOEREN – Appartementen

Alle ruimtes behalve slaapkamers:	Keramische tegels *	<u>Handelswaarde: €30,- incl.btw</u>
Slaapkamers:	laminaat	<u>Handelswaarde: €25,- incl.btw</u>
Plinten:	Idem vloeren	<u>Handelswaarde: €6,- per lopende meter excl btw.</u>
		Nota: de plinten worden steeds aan de onderkant afgekit

* voorziene grootte tegel: 45 x 45 niet gerectificeerd met standaardvoeg grijs.

Bij keuze door de koper van parket als vloerbedekking, wordt deze pas geleverd en geplaatst als de vochtigheidsgraad van de chape 0% is.

Hierdoor kan de afgesproken opleveringsdatum mogelijk niet worden gerespecteerd. In deze gevallen zal er ofwel opgeleverd worden zonder parket ofwel zal de klant een meerprijs dienen te betalen voor een sneldrogende chape.

Bij keuze voor vloerverwarming wordt de vloer geplaatst volgens de normen van WTCB.

F. VLOEREN – Terras

Indien het terras niet uitgevoerd werd in prefab betonelementen, zijn er hier vorstvrije betontegels van 40cm x 40cm of natuursteen voorzien (volgens materiaalkeuze van de bouwheer). Deze tegels worden op zandzakjes of tegeldragers geplaatst.

G. WANDBETEGELING – Faiencetegels

Badkamer wandtegels in keramiek 25 x 40 Handelswaarde ongeplaatst: €25,- excl.btw *

Alle wandtegels worden gelijmd. Te voorzien tot op de volledige hoogte in de badkamers. Ze worden vlak geplaatst met een constante voegbreedte, aangepast aan – en afhankelijk van de tegelsoort. Op de buitenhoeken worden verstevigingprofielen geplaatst.

* voorziene tegel: niet gerectificeerd met standaardvoeg grijs.

H. VENSTERTABLETTEN

Venstertabletten: Natuursteen met een dikte 20mm of aluminium aangepast aan buitenschrijnwerk. Binnen venster tabletten in crèmekleur of Belgische blauwe steen of donker verzoet. Mogelijkheid tot aanpassing aan keuze vloeren. Voor sommige materialen zal een meerprijs gevraagd worden. Alle zichtkanten gebroken onder 45°

I. TRAPLEUNINGEN – noodtrap

Alle binnen leuning worden voorzien in staal. Geheel te lakken en/of te moffelen.

J. TERRASLEUNINGEN – in staal en glas

De leuning van de terrassen worden samengesteld uit gemoffelde stalen of aluminium profielen (kokers en L-profielen) of gedeeltelijk ingevuld met gehard doorzichtig glas aan de voorzijde, volgens plan. Geheel te lakken en/of te moffelen.

3. BINNENSCHRIJNWERK

Alle op plan ingetekende meubels, keuken, e.d. zijn louter informatief en dienen als sfeerbeeld.

A. BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn alle zware, schilderklare deuren volgens standaard maatuitvoering. Ook omlijsting dient geschilderd te worden. De inkomdeur van elk appartement is brandwerend (rf30). Te voorzien van een inox deurklink, een 3-puntsluiting en een spionnetje. Deurbeslag in blank metaal. In optie: super inbraak werende deur.

Alle op het plan getekende schuifdeuren en glazen deuren zijn louter informatief en bijgevolg niet standaard voorzien. Voor elk van deze deuren is er wel een standaard binnendeur voorzien. Indien de klant een glazen deur kiest, moet men er rekening mee houden dat deze deur pas opgemeten kan worden na plaatsing van de vloer. Deze deuren hebben een minimum levertermijn van 12 weken en zullen bijgevolg pas geplaatst kunnen worden NA oplevering van het appartement. Dit ook om mogelijke beschadigingen door andere onderaannemers te voorkomen.

B. KEUKENINRICHTING

Volledig ingerichte keuken met toestellen. Volgens plan keukenleverancier en voorbeeld in showroom. De volgende toestellen zijn inbegrepen:

- Spoelbak.
- Geïntegreerde koelkast met diepvriesvak.
- Dampkap 60cm
- Keramische inbouwkookplaat 60cm met tiptoetsen
- Een traditionele inbouwoven
- Een geïntegreerde vaatwasser
- De keukenkraan is een verchromde een greep mengkraan

Indien de keuze afwijkt van het showroommodel kan de klant een andere keuken kiezen bij onze leverancier of bij een door hem gekozen leverancier. De klant zal dan met deze laatste een aparte overeenkomst afsluiten.

De handelswaarde van de voorziene keuken: €6 750,- inclusief btw

4. ELEKTRICITEIT

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de architect, in samenspraak met de elektrische installateur. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen uitvoerig besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant.

De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Aard van de stroom: 220V, wissel tweefase.

Ze is strikt individueel, van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen.

Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat onder meer de distributieleidingen van de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift. De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop en op een minuterie of bewegingssensoren.

De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de teller kast in het teller lokaal. De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de private leidingen bevinden zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

Alle afdekplaten zijn in kunststof en van standaardtype NIKO of dergelijk modern design. De installatie bevat geen armaturen in de private delen. Armaturen zijn wel voorzien in de gemeenschappelijke delen, welke worden geplaatst volgens de vigerende voorschriften. De noodverlichting armaturen zijn eveneens voorzien in gemeenschappelijke delen.

Volgende elektrische punten worden voorzien volgens de aanduiding op plan van de architect/installateur.

- Leefruimte:
 - 2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting 6 stopcontacten op plintheogte
 - 1 aansluitpunt voor tv-distributie 1 aansluitpunt telefoon
 - 1 Videfooninstallatie met deuropener

- Keuken:
 - 1 lichtpunt achter hangkasten voor TI-armaturen
 - 1 lichtpunt enkele richting aan plafond
 - 3 stopcontacten boven werkblad
 - 1 aansluiting voor de koelkast
 - 1 aansluiting voor de vaatwasmachine
 - 1 aansluiting voor de microgolf/combi oven
 - 1 aansluiting voor de keramische kookplaat 1 aansluiting voor de dampkap
- Hal:
 - 1 lichtpunt dubbele richting
 - 1 deurbel in de gemeenschappelijke hal
 - 1 stopcontact op plintheogte
- Wc
 - 1 lichtpunt enkele richting
- Berging
 - e 1 lichtpunt enkele richting
 - r 1 stopcontact op plintheogte
 - g 1 stopcontact voor de verwarmingsketel
 - i 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (type condensatie)
 - n 1 stopcontact voor het ventilatiepunt
 - g Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieel schakelaar
- Badkamer/doucheruimte
 - 1 lichtpunt enkele richting centraal aan plafond (badkamer)
 - 1 lichtpunt lavabokast enkele richting (badkamer en douche)
 - 1 stopcontact met aarding
- Per slaapkamer
 - 1 lichtpunt dubbele richting centraal aan plafond
 - 3 stopcontacten op plintheogte
 - 1 extra aansluitpunt voor tv-distributie in 1 slaapkamer
- Algemeen
 - Videofooninstallatie bedient alle appartementen in combinatie met de belknop.
 - Radio- en tv-distributie en telefoon:
 - Het buizenet voor de aansluiting op de telefoon, radio en tv-distributie is voorzien in ieder appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers. Die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op het verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

- Gemeenschappelijke hal
 - Verlichtingarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder en timer noodverlichtingtoestel
 - De elektrische aandrijving van de brandkoepel is eveneens voorzien
 - De kosten van het gemeenschappelijk elektrisch verbruik met de inhuur name van de teller worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

5. SANITAIRE INSTALLATIE

Wateraanvoerleidingen in PPR-buizen (polipropyleen random copolymeer kunststofbuizen)
 Waterafvoerbuizen in PVC of PE kunststofbuizen in aangepaste diameters en voorzien van alle reuk afsnijders, ontluchters en hulpstukken.

- Sanitaire toestellen: diverse mogelijkheden, rekening houdend met het budget:
- Toilet:
 - Hangtoilet op inbouw hangelement. In de voor gemonteerde draagstructuur is het spoelreservoir ingebouwd. Afdekplaat in kunststof met dubbele spaartoets. Deksel in zwaar kunststof.
 - Handwasbakje(kunststof of porselein) met verchromde koudwaterkraan.
 - Badkamer:
 - Inbouwlavabo's(afhankelijk van de voorziene ruimte). Voorzien van verchromde één greep meng kraan met keramische schrijven en trek waste. In te bouwen in het badkamermeubel.
 - Ligbad in acryl OF douche in acryl:
 - Ligbad in acryl: 170cm x 75cm met automatische lediging en met bad-douche mengkraan met douchekop.
 - Douche in acryl: met verchromde thermostatische douchemengkraan met douchestand, flexibel en doucheknop. Douche draaideur met een geanodiseerde aluminium kader en een glaspaneel in gehard veiligheidsglas.
 - Badkamermeubel in diverse modellen beschikbaar.
 - Bergplaats/keuken
 - Verchromde dienstkranen en aan- en afvoeraansluitingen voor vaatwasmachine en wasmachine.

De handelswaarde van het voorziene sanitair: €3500, - inclusief btw

6. VLOERVERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd met een gaswandketel.
 Klokthermostaat in de leefruimte.
 Vloerverwarming wordt voorzien voor het volledig appartement.

7.LIFTINSTALLATIE- PERSONEN

In het gebouw wordt een hydraulische of elektrische personenlift geïnstalleerd. De bediening is automatisch met drukknoppen.

De liftkooi is vervaardigd uit staalplaat met een vaste vloerbekleding.

De drie wanden zijn afgewerkt met een gemoffelde bekleding. Er is een spiegel en een handleuning voorzien. Verlaagd plafond met geïntegreerde verlichting.

Automatische schuifdeuren in gemoffeld staal met een minimum doorgangsbreedte van 90cm.

8.SCHILDERWERKEN

Schilderwerken – inkomhal en traphal: alle gepleisterde muren en plafonds (uitgezonderd van deze in de kelder) worden geschilderd.

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gemeenschap gelakt.

9.BUITENAANLEG PRIVATE TUINEN

De privatieve tuinen worden aangelegd conform de plannen van de architect.

Een terras van 20 m² afgewerkt met klinkers

Een haag van 1m80 als afsluiting

Gras voor het niet verharde gedeelte

10.ZETTINGEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat, bijgevolg, zich een lichte, algemene of gedeeltelijke zetting van voordoen. Alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Hierdoor kunnen er lichte barsten verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk gesteld worden. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- en behangwerken, uitgevoerd door de kopers.

11.PRIJSAFSPRAKEN

Indien de klant liever zelf gekozen leveranciers neemt, zal er een terugbetaling gebeuren van de bovenvermelde handelswaarde (inclusief btw) min 20%.

Alle bekomen meerprijzen, te wijten aan specifieke eisen van de klant, vallen rechtstreeks af te rekenen met de leverancier. Afhankelijk van de grootte van de meerprijs, mag de leverancier een voorschot vragen op dit bedrag. In geen enkel geval zal de bouwheer deze meerprijs op zich nemen.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

12.ALGEMEEN

De bouwheer behoudt zich steeds het recht materiaalkeuzes in de gemeenschappelijke delen te wijzigen. Op voorwaarde dat ze tenminste van gelijkwaardige of betere kwaliteit zijn.

13. NOTARISKOSTEN

De registratierechten alsook de erelonen van de notaris zullen bij het verlijden van de akte door de koper aan de notaris betaald worden.

De notaris voor de promotor is notaris **Croes uit Herent**

Lastenboek te ondertekenen voor akkoord bij aankoopbelofte of compromis.

Voor akkoord
De koper

De verkoper

Lijst leveranciers:

Architect

TORO architecten bvba

Spoorwegstraat 6
3020 Herent
T 016/22.15.85
info@toroarchitecten.be

Aannemer

Vloeren

Serry Tegels

Contact: Benny Sapion
Leuvensesteenweg 396
3190 Boortmeerbeek
Tel +32 (0)16 60 44 89
info@serrynv.com

Binnendeuren

Nordex

Mechelsesteenweg 93
1910 kampenhout
T. +32 (0)16 604 396
info@nordex.be

Keuken

Kookhuis

Hasseltsesteenweg 151
3720 Kortesseem
T 011/ 24 60 40
info@kookhuis.be

Sanitaire toestellen

Facq

Contactpersoon: Kevin Cannoots
Leuvensesteenweg 536
1930 Zaventem
T +32 (0)2 719 86 11
zaventem.showroom@facq.be

Elektriciteit

Sanitaire installaties