

Lastenboek residentie “AZUUR”



Een realisatie van N3X Vastgoed,
uw betrouwbare bouwpartner

Bouwen van 10
appartementen met ondergrondse garages

A. PARTNERS.....	4
B. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	4
1. Grondwerken	4
2. Funderingen	4
3. Riolering.....	4
4. Vochtisolatie.....	5
C. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	5
1. Beton- en staalconstructies.....	5
2. Metselwerken en gevelbekleding.....	5
2.1 Metselwerk in opstand.....	5
2.2 Voegwerk.....	6
2.3 Dorpels.....	6
3. Rook-en ventilatiekanalen	6
4. Thermische en akoestische isolatie	6
5. Dakwerken.....	6
6. Dakwaterafvoer	7
7. Buitenschrijnwerk	7
8. Terrassen, balkons en terrasleuningen.....	7
D. AFWERKING.....	7
1. Binnenschrijnwerk.....	7
1.1 Inkomdeur.....	7
1.2 Binnendeuren	7
2. Keuken.....	8
3. Sanitair.....	8
3.1 Leidingen	8
3.2 Badkamer en sanitaire toestellen.....	11
4. Verwarmingsinstallatie.....	11
5. Elektrische installatie	11
5.1 Elektrische installatie	11
5.2 Voorziening in de appartementen:	12
5.3 Videofoon.....	12
5.4 Data en distributie	12
5.5 Rookmelders	12
6. Zonnepanelen	13

7. Ventilatie.....	13
7.1 Privatieve delen	13
7.2 Rook- en warmteafvoer / verluchting kelders.....	13
8. Pleisterwerken	14
9. Chape	14
10. Vloer- en wandbetegeling	15
10.1. Vloertegels.....	15
10.2 Wandtegels.....	15
10.3 Venstertabletten.....	16
10.4 Vloerplaat in gepolierd beton.....	16
11. Schilderwerken.....	16
E. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	16
F. INFRASTRUCTUUR EN TUIN	17
G. BIJZONDERE BEPALINGEN	17
1. Plannen.....	17
2. Oppervlakte en toleranties maatvoering.....	18
3. Erelonen.....	18
4. Nutsvoorzieningen.....	18
5. Materialen en handelswaarde.....	19
6. Wijzigingen door de koper	19
7. Afsluitingen en bezoek bouwplaats.....	20
8. Opkuis	21
9. Oplevering.....	21
10. Aannemers.....	21

A. PARTNERS

Bouwheer:	Immo A.B.M. bvba Parklaan 49 bus 5 2300 Turnhout T: 014/46 07 61
Architect:	Hubert Hendrickx Architectuur bvba Kloosterstraat 92 bus 410 2000 Antwerpen T: 03/337 07 67
EPB-verslaggeving:	DIMAR bvba Morkhovenseweg 45 bus 4 2222 Wiekevorst T: 014/27 00 00
IR. Stabiliteit:	Studiebureau Van Hoorickx bvba Deken Adamsstraat 14 2300 Turnhout 014/42 85 69

B. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grondwerken

Na het bouwrijp maken van het terrein worden de graafwerken uitgevoerd voor het maken van de funderingen, rioleringen en lift put. Indien nodig wordt, alvorens aan te vangen met de grondwerken, een bronbemaling geplaatst om de grondwaterstand op de bouwsite te verlagen.

2. Funderingen

Het gebouw draagt op een gewapende fundering in beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en die in overeenstemming met de berekeningen van het studiebureau worden uitgevoerd. Een aarding lus wordt voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften.

3. Riolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC buizen met een diameter die is voorzien om het debiet van diverse afvalwaters af te voeren. De riolering wordt geïnstalleerd volgens de gemeentelijke bepalingen en aangesloten op het openbaar riool net. Met regenwaterafvoer en -opvang, een groendak wordt rekening gehouden en uitgevoerd volgens de gemeentelijke bepalingen.

4. Vochtisolatie

Een waterdichte isoleer laag wordt aangebracht om het gebouw af te schermen van opstijgend vocht. Een roofing laag of P.E.-folie wordt vakkundig geplaatst in de muren en ter hoogte van de ramen, deuren en dorpels.

C. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Beton- en staalconstructies

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Betonwerken worden uitgevoerd in ter plaatste gegoten beton of prefab-elementen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, terrassen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van de staalconstructies gebeuren overeenkomstig de stabiliteitsstudie van het studiebureau en de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

2. Metselwerken en gevelbekleding

2.1 Metselwerk in opstand

Al het metselwerk wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst d.w.z. waterpas en te lood. Het dragend binnen metselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde gebakken snelbouwstenen of betonblokken of gelijkwaardig.

De binnenmuren van het appartementsgebouw worden gemetst in rode snelbouwsteen of gelijkwaardig welke later zal bepleisterd worden. De traphal in kelder, de bergingen in de garage alsook de fietsenberging en bergingen op het gelijkvloers worden gemetst in betonblokken en vol gevoegd. Tussen de appartementen wordt een dubbele, ontkoppelde scheidingsmuur voorzien met een akoestische isolatie om contactgeluid te minimaliseren.

De muren van de liftschacht worden uitgevoerd in betonblokken of ter plaatse gestort beton of ontdubbelde muren bestaande uit gebakken snelbouwsteen voorzien van isolatie om de akoestische isolatie te optimaliseren.

De buitenmuren van het appartementsgebouw zijn in gevelsteen, nog te kiezen door de opdrachtgever en in samenspraak met de architect. Dit constructieve materiaal is onderhevig aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel waarbij in de eerste levensjaren van de woning kleine, zogenaamde, krimp- of haarscheurtjes kunnen gaan optreden. Genoemde krimpscheurtjes doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

2.2 Voegwerk

Het metselwerk van de gevels wordt opgevoegd. De kleur van de voeg wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer. De ramen, de buitendeuren en de kantelportalen van de garages worden opgespoten met siliconen, eveneens in een kleur door de opdrachtgever te bepalen.

2.3 Dorpels

De buitenramen hebben een stalen vensterbank. Onder de buitendeuren van het appartementsgebouw worden arduinen dorpels geplaatst, indien nodig of volgens de richtlijnen van de architect.

3. Rook-en verluchtungskanalen

De aanvoer van verse lucht en de afvoer van verbrandingsgassen van de individuele verwarmingselementen van het gesloten type gebeurt via aan- en afvoerkanalen die worden geplaatst volgens de studie van de leverancier en de goedkeuring van de architect.

De verluchting van de natte ruimtes gebeurt via afzonderlijke kanalen volgens de studie van de leverancier en goedkeuring van de architect.

Voor de droogkast wordt er geen afvoer voorzien en adviseren wij een condensatiedroogkast. Het gebouw wordt volledig gebouwd volgens de huidige EPB-normen (ventilatie en isolatie).

4. Thermische en akoestische isolatie

De buitengevels worden uitgevoerd met een thermische isolatie die vakkundig tegen het binnenspouwblad bevestigd wordt.

De dikte van de isolatie wordt bepaald door de EPB-verslaggever.

De platte daken worden thermisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de architect en EPB. De bovenliggende appartementen worden akoestisch geïsoleerd door de ondervloeren zwevend te plaatsen.

Dit gebeurt enerzijds door het leggen van geluidsisolatie tussen de betonvloer en de chape en anderzijds door de geluidsisolatie tegen de muren omhoog te brengen of de muren te voorzien van randisolatie.

Het gebouw zal voldoen aan de strenge huidige EPB-normen inzake.

5. Dakwerken

De platte daken worden afgewerkt met een waterdichte afdichting met technische goedkeuring waarop de aannemer een garantie van 10 jaar geeft op de waterdichtheid.

6. Dakwaterafvoer

De regenafvoerbuizen zijn in ronde of vierkante buis uitgevoerd in zink en/of hoogwaardig kunststof en bevestigd met beugels op de gevel. De afwatering van de terrassen gebeurt via spuwers.

7. Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, gemoffeld in een Ral-kleur te bepalen door de architect. De kleur aan de binnenzijde is identiek aan deze van de buitenzijde.

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en de gevelstenen wordt afgekit met een elastische kitvoeg. De beglazing wordt uitgevoerd in een dubbele isolerende beglazing en dit volgens de EPB-studie.

De inkomdeur van de gemeenschappelijke delen word voorzien van een siertrekker en deurpomp.

De toegangspoort van de garages worden voorzien van een sectionaalpoort, waarvan de kleur wordt bepaald in overleg met de architect. De poort wordt elektrisch bediend en er is 1 afstandsbediening per parkeerplaats voorzien en een contact aan de buitengevel. De poort gaat automatisch open bij het buitenrijden en kan ook langs binnen manueel bediend worden.

8. Terrassen, balkons en terrasleuning

De inpandige terrassen worden waterdicht afgewerkt en voorzien van een terrastegel te kiezen door koper. Er is een particuliere handelswaarde voorzien van 50€/m², geleverd en geplaatst.

De balustrades van de terrassen worden uitgevoerd in gemoffeld staal.

D. AFWERKING

1. Binnenschrijnwerk

1.1 Inkomdeuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke schilderdeuren (met een voorgeschreven brandweerstand RF1/2u) geplaatst in een houten , MDF of multiplex omlijsting. De buitenzijde van de inkomdeuren zijn uniform van kleur en kan niet gewijzigd worden. De deur is voorzien van een cilinderslot met 2 sleutels, aluminiumkleurig deurbeslag en een spionnetje.

1.2 Binnendeuren

De binnendeuren van de appartementen zijn te schilderen kwaliteitsdeuren met celroostervulling, geplaatst in een houten deuromlijsting en voorzien van aluminiumkleurig deurbeslag.

Voor de binnendeuren van de appartementen is een budget voorzien van 200,00 € per deur, geleverd en geplaatst, te kiezen in een door de projectontwikkelaar voorgestelde toonzaal/leverancier.

De plaatsing en deurbeslag zijn in de prijs inbegrepen.

Als men kiest om schuifdeuren te plaatsen, en dit is technisch mogelijk, zal er voor de eventuele wanden die hiervoor geplaatst moeten worden een prijs offerte bij de uitvoerende schrijnwerker een offerte aangevraagd worden en deze zal dan doorgerekend worden aan de koper.

De deuren in de gemeenschappelijke delen worden voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

2. Keuken

Er is een keuken voorzien met kasten en elektrische toestellen geleverd en geplaatst voor een particuliere handelswaarde van : 6.000,00 €.

De standaardkeuken is voorzien van een koelkast, een dampkap met koolstoffilter, een keramische kookplaat, een vaatwasser, een hete luchtoven en een inox spoelbak met ééngatsmengkraan.

Bij een tijdige beslissing kan de koper in overleg, met de door de projectontwikkelaar aangeduide keukenfabrikant, zelf de keuken samenstellen. Indien de koper de basisopstelling van de keuken wenst te wijzigen zal hij rekening moeten houden met eventuele meerwerken voor het verplaatsen van leidingen. Alle kosten bij aanpassingen aan de basis opstelling van welke aard ook hieraan verbonden zullen dan ook verrekend worden.

3. Sanitair

3.1 Leidingen

De sanitaire installatie zal geleverd en geplaatst worden volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij. Per appartement wordt er in het meterlokaal een individuele teller geplaatst voorzien van het nodige kraanwerk.

De nodige aanvoerleidingen zijn voorzien in koper of VPE-buis. De afvoerleidingen zijn in PVC. De gasleiding voor de centrale verwarming is voorzien.

Volgende aan- en afvoerleidingen zijn voorzien:

Appartement A.0.1. :

Keuken : 1 aanvoer koud water spoeltafel
 1 aanvoer warm water spoeltafel
 1 afvoer spoeltafel
 1 aanvoer vaatwasmachine
 1 afvoer vaatwasmachine

Badkamer 1 : 1 aanvoer koud water bad
1 aanvoer koud water douche
1 aanvoer warm water bad
1 aanvoer warm water douche
1 afvoer bad
1 afvoer douche
2 aanvoer koud water wastafel
2 aanvoer warm water wastafel
2 afvoer wastafel

Badkamer 2: 1 aanvoer koud water douche
1 aanvoer warm water douche
1 afvoer douche
1 aanvoer koud water wastafel
1 aanvoer warm water wastafel
1 afvoer wastafel

Toilet : 1 aanvoer koud water toilet
1 afvoer toilet
1 aanvoer koud water handenwasser
1 afvoer handenwasser

Berging : 1 aanvoer koud water CV-ketel
1 aanvoer koud water wasmachine
1 afvoer wasmachine

Appartementen A.1.1 / A.1.2 / A.2.1 / A.2.2 / A.3.1 / A.3.2

Keuken : 1 aanvoer koud water spoeltafel
1 aanvoer warm water spoeltafel
1 afvoer spoeltafel
1 aanvoer vaatwasmachine
1 afvoer vaatwasmachine

Badkamer 1 : 1 aanvoer koud water bad
1 aanvoer koud water douche
1 aanvoer warm water bad
1 aanvoer warm water douche
1 afvoer bad
1 afvoer douche
2 aanvoer koud water wastafel
2 aanvoer warm water wastafel
2 afvoer wastafel

Toilet : 1 aanvoer koud water toilet
1 afvoer toilet
1 aanvoer koud water handenwasser
1 afvoer handenwasser

Berging : 1 aanvoer koud water CV-ketel
1 aanvoer koud water wasmachine
1 afvoer wasmachine

Appartementen A.1.3 / A.2.3 / A.3.3

Keuken : 1 aanvoer koud water spoeltafel
1 aanvoer warm water spoeltafel
1 afvoer spoeltafel
1 aanvoer vaatwasmachine
1 afvoer vaatwasmachine

Badkamer 1 : 1 aanvoer koud water bad
1 aanvoer koud water douche
1 aanvoer warm water bad
1 aanvoer warm water douche
1 afvoer bad
1 afvoer douche
2 aanvoer koud water wastafel
2 aanvoer warm water wastafel
2 afvoer wastafel

Toilet slpk: 1 aanvoer koud water toilet
1 afvoer toilet
1 aanvoer koud water handenwasser
1 afvoer handenwasser

Toilet berging: 1 aanvoer koud water toilet
1 afvoer toilet
1 aanvoer koud water handenwasser
1 afvoer handenwasser

Berging : 1 aanvoer koud water CV-ketel
1 aanvoer koud water wasmachine
1 afvoer wasmachine

3.2 Badkamer en sanitaire toestellen

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen voor een particuliere handelswaarde van 3.500,00 €. Voor appartement A.0.1 bedraagt dit budget 4.500,00 €.

Bij een tijdige beslissing kan de koper in overleg, met de door de projectontwikkelaar aangeduide installateur/groothandel, zelf de badkamer samenstellen. Indien de koper de basisopstelling van de badkamer wenst te wijzigen zal hij rekening moeten houden met eventuele meerwerken voor het verplaatsen van leidingen. De kosten hieraan verbonden zullen dan ook verrekend worden

4. Verwarmingsinstallatie

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van de individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van de radiatoren en de warmwaterbereiding.

Een hoogrendements-gaswandketel van het gesloten type is voorzien. Sierradiatoren kunnen mits verrekening worden voorzien.

Er worden overal standaard plaatstalen radiatoren geplaatst met thermostatische kranen in de slaapkamers. In de badkamer komt er een sierradiator. In de woonkamer en de keuken worden gewone kranen geplaatst omdat de thermostaat in de woonkamer is voorzien.

De afmetingen en aantal radiatoren worden bepaald door de te behalen temperaturen die worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10°C bij een gelijke verwarming van alle ruimtes:

woonkamer en keuken:	22°C
badkamer:	24°C
slaapkamers:	18°C

Voor elk appartement wordt er een individuele gasaansluiting voorzien met een individuele gasmeter die geplaatst zijn in het meterlokaal. De gasinstallatie wordt uitgevoerd volgens de bepalingen van de gasmaatschappij. De plaatsing en de keuring gebeurt door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert.

5. Elektrische installatie

5.1 Elektrische installatie

De elektrische installatie gebeurt volgens de normen en reglementeringen van de stroomleverende maatschappij. Voor elk appartement wordt er een individuele elektriciteitsaansluiting voorzien met een individuele elektriciteitsmeter die geplaatst is in het meterlokaal.

In de berging van het appartement wordt er een verdeelbord met stroomverlies schakelaar en automatische zekeringen geplaatst.

De schakelaars en stopcontacten worden voorzien van een gekeurd type van het merk Niko Original of gelijkwaardig in een witte kleur.

De plaats van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten wordt bepaald door de architect en zijn opgegeven op plan. Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien.

5.2 Voorziening in de appartementen:

- Woonkamer: 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 6 stopcontacten, UTP aansluitingen en kabeltelevisie en telefoon aansluiting, leiding voor thermostaat en videofoon.
- Keuken: 1 lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten op aanrecht, 5 stopcontacten voor elektrische toestellen (dampkap, koelkast, oven, kookplaat, vaatwasser)
1 bediening licht onder keukenkast.
- WC: 1 lichtpunt, 1 bediening
- Nachthal: 2 lichtpunten, 2 bediening, 1 stopcontact
- Inkomhal: 2 lichtpunten, 2 bediening, 1 stopcontact
- Badkamer: 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 lichtpunt wastafel, 1bediening
2 stopcontacten wastafel
- Slaapkamer 1: 1 Lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten, UTP aansluiting en kabeltelevisie.
- Slaapkamer 2: 1 lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten; 1 TV en telefoon aansluiting
- Berging: 1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten, voeding CV en ventilatie.
1 verdeelkast met stroomverliesschakelaar en automatische zekeringen.
- Terras: 2 lichtpunten met armatuur in opbouw, 1 bediening terras, wachtbuis voeding
zonnescreeens.
- Berging glv: 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 opbouwstopcontact.

5.3 Videofoon

In elk appartement wordt een videofooninstallatie geplaatst bestaande uit een

- een klavier met camera in de inkomzas op het gelijkvloers
- een videofoon met scherm deuropener.

De inkomdeur van het appartementsgebouw is voorzien van een elektrisch cilinderslot, automatisch te openen in het appartement.

5.4 Data en distributie

In de woonkamer en de 2 slaapkamers wordt er een coax-distributieaansluiting voorzien en 2 data stopcontacten. Deze aansluitpunten lopen naar de berging waar de maatschappijen hun router/modem kunnen plaatsen.

5.5 Rookmelders

Er zullen 2 autonome rookmelders worden geplaatst in de appartementen. De plaats wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect.

6. Zonnepanelen

Er worden op het dak van het gebouw fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst met een piekvermogen van 1040 W per appartement. De koper heeft wel de mogelijkheid om de capaciteit uit te breiden. Deze zonnepanelen kunnen de elektriciteitskost aanzienlijk doen dalen.

A.0.1	6	265	1590
A.1.1	4	265	1060
A.1.2	4	265	1060
A.1.3	4	265	1060
A.2.1	4	265	1060
A.2.2	4	265	1060
A.2.3	4	265	1060
A.3.1	5	265	1325
A.3.2	5	265	1325
A.3.3	5	265	1325

7. Ventilatie

7.1 Privatieve delen

Elk appartement is geventileerd conform de EPB reglementering. Hiertoe is elk appartement uitgerust met zijn eigen ventilatie-unit van het zogenaamde ‘ventilatie C’. De aanvoer van buitenlucht gebeurt via roosters bovenaan in de ramen/buitendeuren in de ‘droge’ ruimtes zoals slaapkamers en woonkamer. De afvoer van ‘vervuilde’ binnenlucht gebeurt in de ‘vochtige’ ruimtes zoals badkamer, toilet, berging en keuken.

De leidingen worden eventueel weggewerkt in de verlaagde plafonds waar nodig.

Ten behoeve van de luchtcirculatie wordt er onder de binnendeuren een speling van ongeveer 1cm voorzien. In functie van dit ventilatiesysteem kunnen enkel droogkasten van het type condensatie gebruikt worden, alsook enkel dampkappen met koolstoffilter worden voorzien.

7.2 Rook- en warmteafvoer / verluchting kelders

De parkeerkelder zal voorzien worden van de nodige verluchtingsopeningen / mechanische verluchting volgens de vereisten van de brandweer.

8. Pleisterwerken

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen, worden met gips en/of spuitpleister afgewerkt. Waar wandtegels voorzien zijn in de natte ruimtes wordt een cementbepleistering aangebracht. De hoeken worden afgewerkt met hoeklatten. De werken worden uitgevoerd door een erkend aannemer pleisterwerken volgens de regels der kunst.

De traphallen worden bepleisterd. De bepleistering wordt met de hand afgewerkt. Het schilderklaar maken van de muren d.m.v. schuren en plamuren is niet voorzien. Het voorbereiden van de ondergrond behoort immers tot de activiteiten van de schilder.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat zodanig dat het nog aanwezige vocht (als gevolg van het bouwproces) volledig uit het gebouw kan trekken. Raadpleeg steeds een schilder die beroep doet op een vochtmeter.

De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele reacties van schilder en/of behangwerken op het nog aanwezige bouwvocht.

Overgangen tussen verschillende materialen (baksteen, gipsblokken, snelbouw en beton, enz...) kunnen aanleiding geven tot kleine krimpscheurtjes en meestal zichtbaar met aansluiting van wanden en plafonds.

In de appartementen wordt op de door de architect vastgelegde plaatsen eventueel een betimmering in gyproc voorzien om aldus de noodzakelijke verluchtingen voor badkamer, wc en of berging naar centrale kokers te kunnen leiden. In de bergingen wordt geen verlaagd plafond voorzien, de technische installaties blijven daar zichtbaar.

9. Chape

Op de betonvloer van de verdiepingen zal er een cementchape aangebracht worden in functie van de standaard vloerafwerking. De dikte van de cementchape kan aangepast worden in functie van de uiteindelijke vloerkeuze van de koper, rekening houdend met de minimum dikte die technisch voldoende moet overblijven.

Er kan enkel op dit verzoek ingegaan worden indien de keuze van de vloer ruim voor de chapewerken wordt opgegeven.

Er wordt een akoestische isolatie aangebracht op de betonvloeren van de verdiepingen om contactgeluiden te beperken. Aan de muren wordt de vloerisolatie opgetrokken of voorzien van isolatiebanden. Als door de keuze van de vloer de dikte van de chape verminderd moet worden, zal er een versteviging in de chape moet worden voorzien met een inox net of vezels. Deze extra kosten zullen dan doorgerekend worden aan de koper.

10. Vloer- en wandbetegeling

10.1. Vloertegels

De plaatsing geschied volgens de regels van de kunst, in een recht verlijmd verband.

De verlijming en het opgieten van voegen is in de prijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon, moluren, sierstrips, of vloeren dient men rekening te houden met een kostenverrekening. Ook buitenstandaard maten, extreme zetpatronen alsook extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de vloertegels, inclusief de benodigde plinten, met een particuliere handelswaarde van 35,00 €/m² te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal. In de volgende ruimtes wordt een tegelvloer voorzien: woonkamer, eetkamer, badkamer, douchekamer, toiletten, keuken, hal, berging in het appartement.

Overal waar een tegelvloer voorzien is wordt een stenen plint in hetzelfde materiaal geplaatst met uitzondering waar muurtegels voorzien zijn. De kostprijs van de plinten zit vervat in de aankoopprijs per m² van de bovenvermelde vloertegels.

Als de vloeren in aanpalende ruimtes dezelfde zijn wordt de vloer ter hoogte van de deuren door gevloerd. Bij een scheiding tussen twee verschillende vloeren, en dit samen gaat met grote oppervlaktes, wordt een profiel of voeg aangebracht. Bij kleine oppervlaktes geldt dit niet.

Als er geopteerd wordt voor natuursteen en/of parket zal er een meerprijs aangerekend worden voor de plaatsingskosten. Opgelet : bij keuze voor plaatsing van parket moet er rekening gehouden worden met extra droogtijd en mag pas geplaatst worden na een grondige vochtmeting. Indien de voorlopige oplevering gebeurt voor het plaatsen van het parket, zal dit opgenomen worden in het PV dat deze parket later wordt geplaatst.

10.2 Wandtegels

De plaatsing geschied volgens de regels van de kunst.

De verlijming en het opgieten van voegen is in de prijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon, moluren, sierstrips, of vloeren dient men rekening te houden met een kostenverrekening. Ook buitenstandaard maten, extreme zetpatronen alsook extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de wandtegels met een particuliere handelswaarde van 25,00 €/m² te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

In de keuken tussen het werkblad en de hangkasten zijn er wandtegels voorzien met een max van 4 m² aan de particuliere handelswaarde van 30€/m². In de badkamer zijn wandtegels voorzien rond de douche tot een hoogte van ca. 200 cm vanaf vloerpas. Alsook de zijkanten van het bad worden voorzien met wandtegels.

10.3 Venstertabletten

De ramen worden aan de binnenzijde voorzien van venstertabletten in marmer of gelijkwaardig te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal met een particuliere handelswaarde van 120 €/m².

De venstertabletten steken max 4cm uit de muur (voor- en zijkanten). Het betreft enkel ramen die niet tot de grond reiken.

10.4 Vloerplaat in gepolierd beton

De afwerking van de ondergrondse vloeren wordt voorzien in gepolierde beton. (Parking, gemeenschappelijke lokalen, technische lokalen,...)

11. Schilderwerken

In de privatieve gedeelten worden geen schilderwerken voorzien (cfr 7. Pleisterwerken).

E. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De toegang van de ondergrondse parkeergarage is voorzien met een hydraulische autolift met cabine. De vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd in gepolierde beton. De automatische sectionaalpoort wordt bediend door een klavier aan de buitengevel en een individuele afstandsbediening. Per autostaanplaats is er 1 afstandsbediening voorzien. Meerdere afstandsbedieningen zijn optioneel verkrijgbaar.

De inrit van de garage is voorzien voor normale gezinswagens. De toegang voor special wagens zoals verlaagde sportwagens, bestelwagens of grote terreinwagens gebeurt op eigen verantwoordelijkheid. Ook de bewegingsvrijheid van deze wagens kan niet gegarandeerd worden.

Een één-slaapkamer-appartement zal 2 fietsenstaanplaatsen toegewezen krijgen. Bij de twee-slaapkamer-appartementen worden er 3 bovengrondse fietsenstaanplaatsen toegewezen.

De inkomdeur van de gemeenschappelijke inkom is in gemoffeld aluminium voorzien van een deur pomp en elektrisch slot. De brievenbussen worden voorzien in overeenstemming met de voorschriften van de post. De videofooninstallatie wordt naast de inkomdeur geplaatst.

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien voor de veiligheidsinstallatie, de stopcontacten en verlichtingspunten. De gemeenschappelijke verlichting wordt voorzien van drukknoppen met minuterie en verlichtingsarmatuur.

Noodverlichting wordt voorzien en uitgevoerd volgens de voorschriften van de brandweer.

In de inkomhal word een vloer voorzien met bijhorende plint en vloermatkader, bepaald door de architect. De gemeenschappelijke lokalen, zijnde fietsenbergingen, meterlokaal, bergruimte gemeenschap en individuele bergingen worden afgewerkt met een keramische tegel door de architect gekozen. De trappen van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in prefab beton met antislipneus.

De gemeenschappelijke inkomhal en de traphal worden geschilderd. Ook de inkomdeuren van de private delen worden langs de buitenzijde geschilderd. Deze schilderwerken kunnen geen belemmering voor de voorlopige oplevering.

De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. Het betreft een elektrische liftinstallatie waarvan de liftkooi voorzien is van automatische schuifdeur een spiegel, telefoon en verlichting. De lift heeft een capaciteit van 5 personen.

Stop plaatsten : -1, 0 inkom, 0 appartement A.0.1, +1, +2, +3

In de meterlokalen worden per appartement de individuele tellers voorzien voor elektriciteit, gas en water. Voor de gemeenschappelijke delen worden aparte tellers voorzien. De gemeenschappelijke delen wordt door de bouwheer harmonieus en stijlvol afgewerkt. De garages, trapkokers, gemeenschappelijke hallen, kelder en technische lokalen worden niet verwarmd.

F. INFRASTRUCTUUR EN TUIN

De buitenaanleg gebeurt volgens het uitvoeringsplan opgesteld door de architect en de bouwdirectie.

G. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. 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 louter informatief. De beschrijving van het definitieve lastenboek heeft altijd voorrang op de plannen. Ook de 3D foto's geven een beeld van de huidige werkelijkheid maar geven geen garantie naar uitzichten van de toekomst.

Maatswijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, te gevolge van stabiliteit- en/of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

De verschillen welke zouden voorkomen, in min of in meer, 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 ook als "circa" aanzien te worden. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder schriftelijk akkoord van de kopers te bekomen.

2. Oppervlakte en toleranties maatvoering

De bruto-oppervlakte zoals vermeldt op de verkoopplannen, wordt als volgt berekend: gemeten vanaf de buitenzijde van de buitenmuren tot de as van de scheidingsmuren met andere appartementen of gemene delen. De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architecten en de stabiliteitsingenieurs tijdens de studie van de bouwaanvraag.

Minimale afwijkingen kunnen voorkomen tijdens de uitvoering der werken.

Alle afwijkingen in plus of in min die binnen de algemene toleranties blijven, zullen een oppervlaktewinst of – verlies tot gevolg hebben voor de koper zonder dat deze een prijsherziening zou kunnen betekenen.

3. Erelonen

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

Zijn evenmin begrepen in de verkoopprijs: de kosten van de verkoopakte en de erelonen van de notaris, de kosten van opstelling van de basisakte en de bijlage (waar van toepassing), de BTW en de registratierechten op de delen van de prijs die betrekking hebben op het terrein en de constructie, de kosten voor het post interventiedossier en de kosten voor opmeting van het perceel.

4. Nutsvoorzieningen

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

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal appartementen.

Voor de organisatie van alle aansluitingen rekent de aannemer/promotor 10% aan als coördinatievergoeding. Het verbruik van de algemene meter na aansluiting zal in evenredigheid doorgerekend worden aan de koper.

5. Materialen en handelswaarde

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

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 overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Verluchtingschachten, buizen, afvoeren kunnen aangepast naar behoefte en wijzigen en dit volgens nodig zijn naargelang de vordering der werken.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

6. Wijzigingen door de koper

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de 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 van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Per schijf van 500€ aan meerwerken wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met 1 werkdag. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Indien de koper een stelpost uit de aanneming wenst te trekken, wordt op die stelpost een financiële compensatie van 30% op de materialen berekend ten voordele van de verkoper. Op de plaatsingskosten wordt geen verrekening toegepast.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te 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 met 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 de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

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. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook 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 mogelijks 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 genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

7. Afsluitingen en bezoek bouwplaats

Het is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken de bouwplaats te betreden. Alle personen die de bouwplaats wensen te betreden dienen een schriftelijke toestemming te bekomen van de bouwheer/projectontwikkelaar en kunnen de bouwplaats enkel betreden in gezelschap van de bouwheer/projectontwikkelaar en/of architect.

Zelfs indien er geen activiteit is op de bouwplaats is de toegang verboden.

De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen die zich voordoen op de bouwplaats.

8. Opkuis

Het volledige terrein wordt ontdaan van al het bouwafval. Het ganse gebouw en garages wordt bezemschoon opgekuist.

9. Oplevering

De koper zal door de bouwheer/projectontwikkelaar aangezocht worden om de woning op te leveren. De bouwheer/projectontwikkelaar bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning.

De oplevering gebeurt ter plaatse in aanwezigheid van de koper, de architect en de bouwheer waarbij een rondgang wordt gedaan en waarbij de koper de mogelijkheid heeft zijn opmerkingen over te maken. Alle zichtbare gebreken worden opgenomen in het proces verbaal van voorlopige oplevering waarbij ook de termijn zal vermeld worden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen.

Het pv van voorlopig oplevering inclusief de opmerkingen wordt ter plaatse ondertekend door de koper, de bouwheer/projectontwikkelaar en de architect. Hierbij is de voorlopige oplevering een feit.

De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Bij de voorlopige oplevering overhandigt de bouwheer/projectontwikkelaar een afrekening aan de koper. Als deze voldaan is wordt de sleutel overhandigd en kan de woning in gebruik genomen worden.

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering verbindt de koper er zich toe de woning te verzekeren.

10. Aannemers

Alle werken aan het appartementsgebouw zowel ruwbouw als afwerking worden uitgevoerd door erkende aannemers, aangesteld door de algemeen aannemer. De materialen gebruikt bij de werken komen van betreffende aannemers, of leveranciers aangesteld door de algemene aannemer. U zal tijdig een lijst ontvangen met de namen en adressen van de aannemers verantwoordelijk voor de afwerking (vloeren, keuken, sanitaire toestellen, binnenschrijnwerk,...)

Dit bestek bevat 22 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Appartement: Staanplaats: Berging:

In drievoud opgemaakt teop.....

en elke partij verklaart een kopij van dit lastenboek der werken te hebben ontvangen.

Voor akkoord te tekenen voorafgaand met de geschreven vermelding “ Gelezen en goedgekeurd”.

De opdrachtgever/verkoper

De koper