



Lastenboek

Mol – Ezaart

Ezaart (deel gemeente van Mol)

Ligging project, Ezaart te Mol-Ezaart

” Residentie Groenveld ”

(**37 appartementen + commerciële ruimte + 60 ondergrondse autostaanplaatsen + voldoende privatieve bergingen**)

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Algemeen:

Het gebouw zal worden samengesteld uit eerste klas materialen. De illustraties geven een impressie van het project, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de plannen getekende losse en vaste meubelen zijn louter ter indicatie.

Het gebouw bestaat uit 37 nieuwbouw appartementen en een commerciële ruimte verspreid over diverse appartementsgebouwen. Alle gebouwen staan op één gezamenlijke ondergrondse parking. De gezamenlijke ondergrondse parking biedt voldoende privaatieve bergingen en autostaanplaatsen. De parkeerkelder is bereikbaar via een overdekt licht hellende op- en afrit voorzien van een automatisch afsluitbare poort. De poort wordt voorzien van een afstandsbediening en sleutelschakelaar. (1 afstandsbediening per auto parkeerstaanplaats en de sleutel is dezelfde als uw inkomdeur) De appartementen worden gebouwd conform de plannen en tekeningen van de architect en dit lastenboek, dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.

De architect heeft altijd de mogelijkheid om kleuren en materialen te wijzigen aan het gebouw i.o.m. de bouwheer.

Deze moderne comfort-appartementen zijn energiezuinig en degelijk afgewerkt:

- Voldoen aan de opgelegde energie-regelgeving door o.a.:
 - o Isolerende beglazing
 - o Uitstekende vloer- en gevel- en dakisolatie
 - o Ventilatie type C+
 - o Optimaal energiezuinige verwarming op aardgas met individuele bediening
- Gecodeerd sleutelsysteem (per appartement gecertificeerde sleutel)
- Videofoon
- Uitgebreide elektrische installatie
- Een 6 tot 8 persoons geluidsarme lift (van -1 (parking) tot 2^{de} verdieping)
- Kwalitatieve keukenopstelling.
- Verzorgd en degelijke sanitaire voorzieningen.
- Mechanische verluchting in badkamer, woonkamer/ keuken, wc, berging in het appartement
- Degelijk afgewerkte gemeenschappelijke ruimten

Voor de kopers is er ruime inspraak voorzien in de keuze van keuken, sanitair, vloeren en binnendeuren (voorzien handswaarde zonder korting).

HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BOUWWERKEN

VOORAFGAANDELIJKE OPMERKING:

De verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die hierna ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Alle beschreven werken zullen uitsluitend worden uitgevoerd door de onderaannemers gekozen en aangeduid door de algemene aannemer in overleg met de verkoper.

VERLAGING GRONDWATERSTAND

De uitvoering van de ondergrondse constructiedelen gebeurt in droge omstandigheden. Zonodig wordt de grondwaterstand verlaagd door een bronbemaling.

GRONDWERKEN

Het terrein wordt eerst bouwrijp gemaakt.

Uitgravingen worden machinaal en eventueel manueel uitgevoerd op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen, kelders, rioleringen, liftputten en alle werken gelegen onder het maaiveld. Heraanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen.

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 studie bureau worden uitgevoerd. Een aardingslus wordt voorzien volgens de terzake geldende voorschriften van het AREI.

RIOLERING

De riolering wordt volgens ontwerp architect en naar gelang de diameter uitgevoerd in PVC/PE en/of betonnen rioleringsbuizen met de nodige inspectieputten en wordt aangesloten op het openbare rioolnet. De gehele afvoerinstallatie beantwoordt aan de gemeentelijk geldende bouwverordeningen. De standleidingen van de binneninstallatie worden verlucht.

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

CONSTRUCTIES IN BETON EN STAAL

De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd studie bureau. Alle betonnen constructie-elementen (massieve vloerplaten, wanden, trappen, bordessen, balken, lintelen, kolommen, liftputten, e.a.) worden uitgevoerd conform de normen NBN B15-001 (2004), NBN EN 206-1 (2001) en NBN EN 1992-1-1 e.v.. Waar mogelijk worden eventueel geprefabriceerde elementen gebruikt, onder andere de trappen. Per trap zijn er 4 hijsgaten voorzien die na plaatsing zichtbaar worden opgevuld. De trappen zijn in grijze betonkleur vervaardigd en worden dus niet geschilderd of betegeld. De tussenverdiepingvloeren worden uitgevoerd in gewapend betonnen welfsels met druklaag ofwel in breedplaatvloeren. Bepaalde constructie-elementen worden in overeenstemming met de stabiliteitsstudie uitgevoerd in staalprofielen overeenkomstig NBN EN 1993-1-1 e.v.. en zijn voorzien van de nodige oppervlaktebehandeling en brandwerende coatingen overeenkomstig de Belgische voorschriften.

BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES

Het dragende binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in silicaat steen, geperforeerde snelbouwbaksteen, beton of betonblokken. De niet dragende wanden worden in massieve gipsblokken met glad oppervlak uitgevoerd. (behangklaar)

Voor het buitenmetselwerk wordt een gevel/façadesteen gebruikt, type en kleur te bepalen door de architect en i.o.m. de bouwpromotor. Het voegwerk van de façadesteen wordt uitgevoerd met cementmortel van hoge kwaliteit in aangepaste kleur volgens de keuze van de architect. De buitendeurdorpels op het gelijkvloers (volgens plannen aangeduid) worden uitgevoerd in blauwe hardsteen of gelijkwaardig.

VERLUCHTINGEN EN ROOKAFVOEREN

De zogenaamde "natte" of ingesloten lokalen zoals badkamer, keuken, toilet, en berging worden verlucht door middel van een mechanisch systeem en volgens de EPB normeringen. Evacuatie van de verbrandingsgassen gebeurt met schouwkanalen dewelke aan de eisen van de brandweer voldoen. In sommige ramen zullen ventilatieroosters worden aangebracht in het schrijnwerk al dan niet op het raam. Dit voor aanvoer van verse lucht.

THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontubbelde muren met isolatie. De akoestischeisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met een akoestische laag d.m.v. gespoten pur. Langs de wanden wordt de isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een zogenaamde "zwevende vloer" ontstaat. Alle vloeren worden op een dergelijke manier uitgevoerd. Op het gelijkvloers zal een dikkere gespoten isolerende pur laag worden voorzien.

Het gebouw wordt geïsoleerd conform de K-40 Isolatiernorm en E 50 volgens de EPB norm: o.a.

- Dakisolatie (op afschot). Dikte variërend ($\lambda_{max} = 0.027W/mK$)
- Vloerisolatie respectievelijk 80 en 40mm dik. ($\lambda_{max} = 0.028W/mK$)
- Spouwmuurisolatie, dikte 120mm ($\lambda_{max} = 0.023W/mK$)
- Isolerende beglazing ($U = 1.00 W/m^2K$)
- Mechanische verluchting

DAKWERKEN

De platte, schuine en/of ronde daken worden afgewerkt in een waterdichte afdichting met technische goedkeuring waarop door de aannemer een garantie van 10 jaar gegeven wordt op volledige waterdichtheid.

DAKWATERAFVOER

De afvoerbuizen aan de buitengevel zijn in ronde of vierkante buis en worden uitgevoerd in hoogwaardig kunststof of zink en bevestigd aan de gevel met beugels.

BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren worden uitgevoerd in hoogwaardig kunststof en/of in aluminium.

Het hieronder vernoemd schrijnwerk zal uitgevoerd worden in aluminium :

- Alle centrale inkomdeuren
- Alle nood- en/of vluchtdeuren.
- Toegangsdeuren van de vuil – en fietsenbergingen.

De kleur van het schrijnwerk te bepalen door de architect. Het buitenschrijnwerk beschikt als

systeem over een technische goedkeuring. Voorzien van thermische onderbreking, met ingebouwde sluitingssystemen. Rondom zijn de ramen op te voegen met een plastische voeg.

• **KOEPELS:**

Boven de traphallen zijn er brandkoepels voorzien; de opening van deze brandkoepels kan enkel bediend worden in geval van nood d.m.v. een drukknop op het gelijkvloers.

HOOFDSTUK 3: PRIVATE DELEN

SANITAIR

Voor de aankoop van de toestellen is volgend budget voorzien:

Voor elk appartement is er een aankoop budget (particuliere prijs excl. plaatsing en incl. BTW) voorzien

Voor de één slaapkamer appartementen is dit een bedrag van € 2.125,00 (incl. BTW)

Voor de meer slaapkamer appartementen is dit een bedrag van € 3.250,00 (incl. BTW)

Bij twee badkamers is dit een bedrag van € 3.850,00 (incl. BTW)

Voor het penthouse app. (= app.D+E.2.1.) is dit een bedrag van € 9.000,00 (incl. BTW)

In dit budget is een vrijhangend toilet opgenomen.

Enkel bij de appartementen op het gelijkvloers is een eventuele zogeheten douchegoot mogelijk.

Het is de kopers niet toegestaan om, bv een niet aangesloten aansluitpunt te laten voorzien zonder een lavabo. Tijdens de waterkeuring door Pidpa dienen alle aansluitpunten compleet te zijn afgewerkt.

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen zoals op plannen aangeduid. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken zijn voorzien. In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan. Elk appartement beschikt over een eigen waterteller die aangesloten is op de hoofdmeter die geplaatst is in de gemeenschappelijke ruimte in de kelder. De waterverdeling binnen het appartement gebeurt vanuit een of meerdere collectoren door kunststoffen of aluminium buizen met beschermmantel. De afvoeren zijn in hard PVC of PP. Het sanitair warm water wordt geleverd door de private verwarmingsinstallatie op aardgas. In ieder appartement is een aansluitpunt voorzien voor een wasmachine. Eventuele droogkasten dienen van het type "condensatiedroogkast" te zijn. Sommige appartementen kunnen eventueel (indien mogelijk) tegen meerprijs voorzien worden van een vorstvrije buitenkraan.

ELEKTRICITEIT

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter die wordt geplaatst in het meterlokaal in de kelder, de meter is voorzien van een dag- en nachtmeter. Het verdeelbord in de berging van het appartement zijn afzonderlijke kringen met automatische zekeringen voorzien voor verlichting, wandcontactdozen, voeding van de voorziene keukentoeestellen, wasmachine, droogkast, centrale verwarmingsinstallatie evenals de bel/videfooninstallatie op laagspanning. Wandcontactdozen, schakelaars, aansluitdozen enz. zijn in ivoorkleurige kunststof van het merk NIKO (of een nader te bepalen kleur en merk door de architect). Elk appartement beschikt over een zwart/wit videfooninstallatie met deuropener. Differentieelschakelaars (=aardlekschakelaar) worden voorzien in overeenstemming met het Algemeen Reglement op

Elektrische Installaties. (AREI)

Per appartement is de nodige bedrading voor een internetaansluiting en kabeldistributie (tv) voorzien. Deze bedrading komt centraal in de berging van het appartement en wordt door desbetreffende nutsmaatschappij na oplevering verder aangesloten. (door de leverancier waar u een contract afsluit)

Voor ingebruikstelling wordt de elektriciteitsinstallatie van ieder appartement afzonderlijk nagezien op perfecte werking door een erkend keuringsorganisme en voorzien van een keuringsattest.

De elektrische installatie van de appartementen bevat de volgende standaarduitrusting:

Woonkamer:

- * 2 lichtpunten aan plafond met elk één schakelaar
- * 5 dubbele wandcontactdozen
- * thermostaat (verwarming)
- * 1 aansluiting voor utb
- * 1 schakelaar voor de buitenverlichtingaansluitpunt (ofwel in woonkamer en/of slaapkamer)

Keuken:

- * 1 lichtpunt aan plafond met één schakelaar
- * 1 aansluiting kookplaat (6200 watt)
- * 1 wandcontactdoos koelkast
- * 1 wandcontactdoos microgolf tot 800 Watt
- * 1 wandcontactdoos dampkap
- * 1 dubbele wandcontactdoos boven werkbladhoogte
- * 1 driestandenschakelaar tbv mechanische ventilatie

Inkom :

- * 2 wandcontactdoos
- * 1 of 2 lichtpunten aan plafond met 2 of 3 wisselschakelaars
- * 1 rookmelder

WC :

- * 1 lichtpunt met één schakelaar

Belinstallatie:

- * volledig afgewerkte bel/videfoon in woonkamer

Badkamer :

- * 1 dubbel wandcontactdoos
- * 1 centraal lichtpunt met één schakelaar
- * lichtpunt boven lavabo geschakeld met centraal lichtpunt (2 stuks is 1 per lavabo)

Slaapkamer(s):

- * 1 lichtpunt met dubbele schakelaar
- * 1 dubbel wandcontactdoos
- * 2 enkele wandcontactdozen

Berging en of CV ruimte:

- * 1 lichtpunt met één schakelaar (in berging en in cv ruimte)
- * 1 voeding wasmachine
- * 1 voeding droogkast
- * 1 voeding CV (of in berging of in cv ruimte)
- * 1 wandcontactdoos (opbouw)
- * verdeelbord
- * 1 voeding mechanische verluchting (of in berging of in cv ruimte)

Berging in de Kelder:

- * 1 lichtpunt incl.armatuur met één schakelaar
- * 1 enkel wandcontactdoos

Verdeelbord :

- * leiding en bedrading naar analoge thermostaat woonkamer
- * automatische zekeringen voor alle kringen
- * leidingen en bedrading naar tv en telefoon

De terrassen hebben één aansluitpunt voor een buitenverlichting.

VERWARMING

Er is voor ieder appartement een gasmeter voorzien. Elk appartement heeft een individuele complete verwarmingsinstallatie die tevens de warmwaterbereiding voorziet. Optioneel tegen meerwerk is het mogelijk om een boiler te plaatsen voor warmwaterbereiding als men bv wil douchen en gelijk een bad snel wil vullen of als men een regendouche aankoopt. De installatie werkt volgens het 2-pijp systeem met ovengelakte plaatstalen paneelradiatoren, kleur gebroken wit. Sierradiatoren kunnen mits verrekening voorzien worden. De regeling gebeurt door een digitale thermostaat die opgesteld wordt in de woonkamer. Met uitzondering van de woonkamer en keuken zijn alle radiatoren voorzien van een thermostatische kraan. De volgende minimale binnentemperaturen worden gegarandeerd (bij een buitentemperatuur van -10°C en gelijktijdige en constante verwarming van alle ruimten):

- woonkamer/keuken: 22°C
- slaapkamer(s): 18°C
- badkamer: 24°C
- hal, toilet en bergkast zijn onverwarmde ruimtes

PLEISTERWERKEN PLAFONDS EN MUREN

Alle gemetselde, gelijmde of betonnen wanden worden behangklaar afgewerkt, door een gespecialiseerde firma en dit volgens de regels der kunst in één laag. Met uitzondering van de kelder. Behangklaar wil zeggen, dat de wand klaar is om voorbereidende werkzaamheden voor het **behangen** te kunnen uitvoeren. Ook is dit de gradatie die gehaald wordt om een **sierpleister** op de wand aan te kunnen brengen. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende glad om te kunnen sausen (=schilderen)

Alle buitenhoeken worden beschermd met metalen hoekprofielen. De dagkanten van alle raam- en deuropeningen worden voorzien van isolatie en uitgepleisterd.

Het is niet mogelijk om in de dagkanten te boren dit ivm de aangebrachte isolatie. Hier rekening mee te houden bij bijvoorbeeld het ophangen van vitrages.

De betonplafonds worden bepleisterd met een witte korrelspuitpleister (spuitwerk).

Overgangen tussen verschillende materialen (baksteen, gipsblokken , kalkzandsteen,

snelbouw en beton etc.) kunnen aanleiding geven tot krimpscheurtjes. Daarom wordt steeds aangeraden de muren te behangen met "tasso" papier (glasvlies behang) alvorens over te gaan tot de schilderwerken.

In de appartementen wordt op door de architect vastgelegde plaatsen eventueel een betimmering in gyproc voorzien om aldus de noodzakelijke verluchtingen voor dampkappen, badkamers, wc's en/of bergingen naar centrale kokers te kunnen leiden.

De muren moeten een ruime droogtijd ondergaan, licht geschuurd worden alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat. Kleine putjes, oneffenheden zullen door de koper/schilder zelf moeten worden bijgewerkt.

VLOERAFWERKING EN WANDBETEGELING

De vloeren worden voorzien van een zogenaamde zwevende chapevloer.

VLOERTEGELS

Er worden vloertegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 35,- euro/ per m² incl. BTW. (voorzien handswaarde zonder korting) Dit zijn niet gerectificeerde vloertegels in een formaat van 45x45cm (rechte plaatsing).

Ze zijn voorzien in de volgende ruimten:

- *WC
- *Inkomhal
- *Woonkamer/keuken (er zijn geen tegels onder het keukenmeubel voorzien)
- *Badkamer (er zijn geen tegels onder bad of douche voorzien)
- * Berging appartement (bemonstering vloertegel is te zien bij de makelaar)

De overige vloerafwerkingen kunnen door koper, worden uitgevoerd in zogenaamde zwevende vloeren. (losliggende vloeren bv tapijt, laminaat)
Tegen meerwerk kunnen natuurlijk ook de overige ruimtes voorzien worden van bv vloer tegels of laminaat.

Eventuele meer werken dienen rechtstreeks te worden voldaan aan het desbetreffende tegelzettersbedrijf. De meerkosten zullen rechtsreeks door het tegelzettersbedrijf bij de koper in rekening worden gebracht. Deze meerkosten dienen direct te worden voldaan na akkoord en ondertekening van de offerte. Voor alle duidelijkheid dit betreft enkel het supplement meerwerken

PLINTEN

Er worden bijpassende uit de vloer versneden plinten voorzien met een particuliere handelswaarde van 7,5 euro/per m incl. BTW (voorzien handswaarde zonder korting).

Deze worden voorzien in alle ruimtes alleen waar vloertegels zijn voorzien. Wanden waar wandtegels zijn voorzien komen geen plinten. In de ruimten waar geen vloerafwerking is worden geen plinten voorzien.

Plintafwerking (sokkel) in de berging rond de CV leidingen is optioneel.

WANDTEGELS

Er worden wandtegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 30,- euro / per m2 incl. BTW (voorzien handswaarde zonder korting). Dit zijn niet gectificeerde wandtegels formaat tot 20x20cm of 25x40 (rechte plaatsing).

Ze zijn voorzien in de volgende ruimten:

*Wc: enkel wand waar toilet aan bevestigd is tot ca 120 cm hoog

*Badkamer: rond bad en douche betegelen tot een hoogte van ca 200 cm vanaf vloerplas

KEUKENTEGELS

Er worden geen wandtegels boven werkblad voorzien in de keuken. (is optioneel wel mogelijk)

VENSTERTABLETTEN en DORPELS BINNEN

Er worden venstertabletten voorzien in *graniet of arduin verzoet*.

Deze venstertabletten worden voorzien onder alle ramen waar we een tablet kunnen plaatsen. Dus niet de ramen die tot de grond reiken hier loopt gewoon de vloer door tot tegen het raamkozijn.

Bij de overgang van tegels naar bv laminaat zal onder de deur een naad komen.

Bij een overgang van tegels naar (dezelfde) tegels zal onder de deur ook een naad komen.

Onder de inkomdeur van het appartement wordt standaard een *Blauwe hardsteen of graniet* als dorpel aangebracht ongeacht de vloerafwerking.

Verder in het appartement zijn er standaard nergens dorpels of aluminium scheidingslatjes voorzien.

TERRASSEN

De terrassen worden voorzien van een harde bestrating, keuze is bepaald door architect.

De bestrating zal worden aangebracht zoals op het plan is aangeduid. De terrassen boven de parkeerkelder zullen volledig bestraat worden ook hier kan niet van afgeweken worden (dit om lekkages naar de toekomst toe te voorkomen).

Het loopvlak van de prefab balkons is van zichtbeton met een ingewerkte antisliplaag. (hierop worden dus geen tegels of klinkers meer voorzien)

De overige balkons zullen worden voorzien van een harde betegeling. (ruwe beton tegel)

Bij de appartementen met te terras zal er een opstap zijn om op terras te komen

BORSTWERING AAN TERRASSEN

Alle terrasleuningen zullen zoals op plan aangeduid, aangebracht worden. De vormgeving, keuze en kleur van het materiaal zal door de architect i.o.m. de bouwpromotor gekozen worden en eventueel nog veranderd of aangepast kunnen worden.

TUINEN

De scheidingsmuren en of draadafsluitingen zullen zoals op plan aangeduid, aangebracht worden. De haag zoals voorzien op het plan wordt aangeplant.

De onverharde tuinen worden als "zwarte" grond opgeleverd (deze zal niet geheel vrij zijn van steentjes of takjes o.i.d.) Wat op plan getekend is als terras zal worden verhard.

De tuinaanleg en de infrastructuurwerken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen. De werken omvatten de nivelleringswerken, de aanvoer van teelaarde boven de ondergrondse constructies, de nodige aanplanting in de gemeenschappelijke tuinen, en de aanleg van de toegangsweg voor brandweerwagens met alle nodige aanhorigheden zoals riolering, verlichting, , e.a..

De syndicus van het gebouw zorgt ervoor dat de tuin en verkeersinfrastructuur steeds onberispelijk onderhouden wordt.

BINNENSCHRIJNWERK

De voordeur van de appartementen is een schilder kwaliteitsdeur. Deze is brandwerend Rf 30'min (conform wettelijke eisen) en voorzien van een deugdelijk cilinderslot. De cilinders in de inkomdeuren zijn voorzien van een certificaat om een veiligere situatie te creëren. Dit sleutelcertificaat blijft bij de bouwheer totdat het volledige project gereed en verkocht is. Daarna (binnen 6 maanden) zal dit certificaat worden overhandigd aan de syndicus. Dit betreft 1 sleutelcertificaat voor het totale domein.

Elke inkomdeur van een appartement wordt voorzien van standaard twee inkom sleutels. De binnendeuren van de appartementen zijn te schilderen kwaliteitsdeuren met celroostervulling. De kassementen zijn van mdf onbehandeld en afgewerkt met een chambrang. De deurkrukken en scharnieren worden uitgevoerd in een standaard aluminium kleurig beslag.

KEUKEN

De keukeninrichting wordt verzorgd door een gespecialiseerde firma en omvat de levering en plaatsing van een volledig geïnstalleerde keuken, inclusief elektrische apparatuur, inox gootsteen en keukenkraan, en dampkap.

Voor de appartementen zijn volgende budgetten voorzien voor levering en plaatsing van de keukeninrichting: (particuliere prijs incl. B.T.W.)

- Penthouse (app. D+E.2.1) : € 15.000,-.
- Appartementen met 1 slaapkamers : € 5.500,-.
- Appartementen met meerder slaapkamers : € 7.500,-.

De leverancier maakt volgens de specifieke eisen van de koper een ontwerp naar wens en een offerte aan de klant. Elektrisch koken is als standaard voorzien met een aansluiting van max. 6200 W, (optioneel is koken op gas ook mogelijk tegen meerprijs. Dit is niet meer mogelijk zodra chape vloer is aangebracht), zie hoofdstuk elektriciteit onder elektrische installatie. De door u gewenste keuken kan enkel en alleen worden afgenomen bij onze leverancier.

HOOFDSTUK 4: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

INKOM

De inkomdeur en nooddeuren van het gebouw worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium schrijnwerk of hoogwaardig kunststof schrijnwerk met isolerende beglazing en deurtrekker in roestvrij staal. De tweede deur van het inkom wordt eveneens uitgevoerd in gemoffeld aluminium schrijnwerk of hoogwaardig kunststof en is voorzien van een inbraakvertragende beglazing en een elektrisch slot. Beide deuren zijn uitgerust met automatische deursluiters. De elektrische afsluitbare toegangsdeur is vanuit uw appartement middels de videofoon te openen.

BRIEVENBUSSEN EN VIDEOFOON

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus met slot geplaatst in het inkomsgas in overeenstemming met de geldende postnormen. De videfooninstallatie met camera bevindt zich in het inkomsgas van het gelijkvloers in de nabijheid van de 2^{de} deur.

LIFT

Als lift wordt het laatste nieuwe model voorzien. Het is een van de meest geruisloze liften die momenteel verkrijgbaar is. Het is een 6 of 8 persoonslift die comfortabel ook mindervalide kan transporteren. De lift is natuurlijk conform de laatste geldende wetgeving voor dit project.

ELEKTRICITEIT

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien, die voeding geeft aan de noodverlichting en de gemeenschappelijke verlichtingstoestellen, wandcontactdozen en natuurlijk de liftinstallatie.

De verlichting van een aantal gemeenschappelijke lokalen (inkomhal, traphal) worden voorzien in plafond en/of wandlampen door de promotor te kiezen, omwille van de veiligheid, deels geregeld door een minuterie met verlichte schakelaars of drukknoppen en deels door een permanent brandende installatie.

Tevens is er conform de wettelijke eisen een volledige noodverlichtingsinstallatie in het gebouw voorzien. De kelder zal automatisch verlicht worden door TL-verlichting die aan gaat door bewegingssensoren. (dus ook wanneer u met uw auto naar binnen rijdt gaat de verlichting automatisch aan)

VLOEREN

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal, op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in keramische tegels m.u.v. de geprefabriceerde trappen en bordessen. In de gemeenschappelijke inkomsgas wordt een vloermat en spiegel voorzien. (zie ook bij ons modelappartement)

SCHILDERWERKEN/SPUITWERKEN

De plafonds van de gemeenschappelijke delen worden voorzien van witte spuitkorrelpleister. Alle gemeenschappelijke deuren zullen worden geschilderd met uitzondering van de aluminium of PVC deuren. De inkomdeuren van de appartementen en privatieve bergingen worden aan de gemeenschappelijke zijde geschilderd, kleur te bepalen door architect i.o.m. de bouwpromotor. In privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien. (muren zullen behangklaar worden opgeleverd)

FIETSENBERGPLAATS

Er wordt voorzien in een ruime gevloerde gemeenschappelijke fietsenstaanplaats.

HOOFDSTUK 5: BELANGRIJKE NOTA'S

PLANNEN

De plannen (dit zijn ontwerpplannen en geen uitvoeringsplannen) van het appartement welke aan de koper werden overhandigd, 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 beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit- of technische redenen. De plannen werden te 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 kunnen 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 de ingenieur, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen voor zover mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

NUTSVOORZIENINGEN

Met uitzondering van de aansluiting op het rioleringsnet zijn de kosten voor aansluiting, plaatsing van meters en het openstellen van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektra) ten laste van de koper.

Voor deze aansluiting wordt éénmalig een forfaitair (vast) bedrag in rekening gebracht van **2.550 euro** (excl. BTW) per appartement.

Elke koper die om welke reden dan ook geen sanitaire kranen laat plaatsen zal te maken krijgen met een herkeuring van het water. (door Pidpa) U zult deze herkeuring zelf moeten aanvragen. Deze extra kosten van herkeuring zijn ten laste van de koper en zal door Pidpa aan u worden gefactureerd. Dat wil zeggen als u zelf nog kranen moet plaatsen dat er op moment van oplevering er geen water in het appartement aanwezig zal zijn.

EXTRA KOSTEN

Elke koper dient zijn aandeel in de kosten van de statuten (charterboek, basisakte en reglement van mede-eigendom) en van de kosten van opmeting, afpaling en plan aan de verkoper te betalen. (kosten worden bij makelaar bekend gemaakt)

MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de vijftien dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. 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 betreffende keuze van materialen, kleuren, enz.

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere kleuren en 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, nutsvoorzieningmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/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, als gevolg van 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. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "particuliere aankoopprijs" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de geafficheerde verkoopprijs, inclusief belasting op de toegevoegde waarde (BTW), van de materialen (voorziene handelswaarde zonder korting). De plaatsingskosten over wat is voorzien in dit lastenboek van vloertegels (450x450mm) en wandtegels in recht verband is voor rekening van de bouwpromotor. Voor de plaatsing van alle andere verbanden en/of afmetingen van tegels kan er een meerkost in rekening worden gebracht.

EPB REGELGEVING

De vigerende EPB-regelgeving geeft aan welk minimum E-peil dient behaald te worden.

Er zal uiteraard alles in het werk gesteld worden om dit E-peil te behalen.

Mocht om welke rede dan ook het E-peil niet gehaald worden dan zal door de EPB-regelgeving een geld boete opgelegd worden..

Deze boete wordt opgelegd aan de bouwheer. Door het betalen van de desbetreffende boete voldoet de bouwheer aan de administratieve voorwaarden van de EPB-regelgeving.

De opgelegde boete dient voldaan te worden aan het VEA, Vlaams Energieagentschap.

Deze boete zal niets afdoen aan de uitkomst van het EPC certificaat

De koper kan alsdan geen klachten indienen of schadevergoedingen eisen m.b.t. het aantal E-punten dat het E-peil afwijkt van het op dat ogenblik geldende minimum E-peil.

WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Ondanks dat alle materialen zorgvuldig zijn gekozen, zullen er zaken zijn die niet voldoen aan uw individuele wensen.

De projectmatige manier van bouwen en inkopen drukt de kosten. (vandaar dat we betaalbaar wonen aanbieden)

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, 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 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 wordt aangerekend. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het 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 te laten uitvoeren door de promotor (dit dient dan wel door de koper schriftelijk mede gedeeld te worden en er mogen geen problemen ontstaan met al geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en verkoper staat dit toe, dan zal de koper geen recht hebben op het aangegeven budget

om deze te kunnen recupereren. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de promotor uit het contract kunnen worden genomen.

Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper 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. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De offerte van de door u gevraagde veranderings- / meer- en minderwerken zal aan u worden aangeboden door de bouwpromotor. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Boven op alle geoffreerde, aangeboden en uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost van 25 % (vijf en twintig procent) aangerekend met een minimum van € 495,00 *excl. BTW* voor de administratie, architectkosten, uitvoerings- en begeleidingskosten, deze zal bij de voorlaatste betaalschijf worden aangerekend. Alle wijzigingen dienen op voorhand voor 50% betaald te worden alvorens één en ander wordt uitgevoerd. Sleutel zal pas dan worden overhandigd als de laatste termijn van 5% procent aan de bouwpromotor is betaald en alle eventuele meerwerken waaronder o.a. keukens, binnendeuren, sanitair en tegelwerken geheel zijn voldaan en ook zijn voldaan aan onze onderaannemers.(zichtbaar op rekening van ons en de onderaannemers)

OPLEVERING

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval. De grondige reiniging van ramen, vloeren, faïence, sanitaire toestellen, enz... blijft ten laste van de koper.

AFSLUITINGEN/BEZOEK BOUWPLAATS

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken en ook op verzoek van de koper wordt geen toestemming gegeven !

Tijdens weekend en vakantiedagen is de werf niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle gevallen schikken naar bouwplaatsreglement. De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de werf kunnen voordoen.

Dit bestek bevat 15 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 illustratie.

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

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven.
De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit lastenboek vermeld is.
Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit lastenboek of de verkoopovereenkomst beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

APPARTEMENT:

n°

AUTOSTAANPLAATS:

n°

BERGING:

n°

Datum ondertekening:

Versie nr. 15-06-2017

Voor akkoord

De koper(s)

Voor akkoord

De verkoper

Koper zijn/haar handtekening moet voorafgegaan worden door de geschreven melding ; "Gelezen en goedgekeurd".