
RESIDENTIE HOEKZICHT TE TURNHOUT



Bouwheer:
Geda Projects
De Meerkens 11a
2382 Poppel

Ontwerp:
De Bont Architecten
Steenweg op Baarle 40
2382 Poppel

Makelaar:
Vansweevelt
Graatakker 91
2300 Turnhout

Bouwplaats:
Korte Mermansstraat
2300 Turnhout

Algemeen

De gehele bouwcoördinatie zal worden verzorgd door de aannemer, in samenspraak met het bovenvermelde bouwteam. De aannemer en zijn leveranciers voorzien de nodige begeleiding voor de opdrachtgever (enkel op afspraak). Op die manier zal het de opdrachtgever mogelijk gemaakt worden, zo gewenst, om een ruime inspraak te hebben in bepaalde wijzigingen aan de standaard door de aannemer voorziene afwerking.

Alle erelonen van veiligheidscoördinator, epb-verslaggever en ingenieur zijn inbegrepen in de aannemingsprijs.

Indien de opdrachtgever echter zou overgaan tot wijziging van de plannen (waar technisch mogelijk), kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

De aannemer en de architect behouden zich het recht voor om in de loop van de werken eventuele veranderingen aan het huidig lastenboek aan te brengen om evenwaardig werk te leveren volgens de regels van de kunst en/of deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden of nutsbedrijven.

De aannemer en architect behouden zich het recht voor om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen van gelijke kwaliteit, zonder afbreuk te doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

De plannen van het gebouw die aan de opdrachtgever overhandigd worden, en welke aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht, dienen als basis voor het opstellen van het contract. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Verschillen die zouden voorkomen ten gevolge van o.a. technische en/of stabiliteitsstudies, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen kan verrechtvaardigen.

Het vast en los meubilair getekend op de plannen is ter illustratie. Opgegeven maten worden geacht gemeten te zijn en kunnen door omstandigheden licht wijzigen.

Alle vermelde handelswaarden zijn particuliere verkoopprijzen .

De opdrachtgever kan eventueel andere afwerkingsmaterialen kiezen dan degene die inbegrepen zijn in de aannemingsovereenkomst van het gebouw, evenwel enkel bij de door aannemer aangestelde leverancier.

De aannemer kan hiervoor een supplement aanrekenen.

Voor alle eventuele wijzigingen wordt een prijsofferte aangeboden met vermelding en beschrijving van alle meer- en/of minwerken, die schriftelijk moet worden goedgekeurd vooraleer de wijzigingen worden doorgevoerd. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit veranderen zijn pas mogelijk mits toestemming van de architect.

De opdrachtgever zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de aannemer om zijn keuzes aangaande de afwerking door te geven. Dit gaat door bij leveranciers aangesteld door de aannemer. De timing wordt tijdig doorgegeven en dient strikt te worden gerespecteerd, teneinde de vooruitgang van de werken te garanderen. De opdrachtgever moet de aannemer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek dat de aannemer tot hem richt in verband met de afwerking van de door hem aangekochte kavel. Indien de opdrachtgever geen antwoord geeft binnen een periode van 8 dagen gaat de opdrachtgever akkoord met de voorstellen van de aannemer of dat de opdrachtgever de volledige vrije keuze laat aan de aannemer inzake keuze van materialen e.d.

BEKNOPTE BESCHRIJVING DER WERKEN

1. Terrein

Het terrein wordt vooreerst bouwrijp gemaakt en uitgegraven idv de fundering. Het gebouw wordt rondom met aanvulgrond aangewerkt tot op het maaiveld

2. Fundering

De aard van de fundering is in functie van de bodemgesteldheid. De wanden ervan wordt uitgevoerd in betonblokken of betonplaat volgens uitvoeringsplan architect. In de ruwbouwfase wordt er een aardingslus onder het gebouw geplaatst.

3. Binnenwanden

De dragende wanden met 14cm dikte, alsook de niet-dragende wanden van 10cm, worden uitgevoerd in beton- of snelbouwblokken.

Om een goed thermisch comfort te verzekeren zullen de scheidingswanden en -vloeren van de woning voorzien worden van een thermische isolatie comfort het epb-verslag

4. Buitengevel

Bestaat uit een Lichte genuanceerde gevelsteen type Nelissen Nuvola en voor het Donker gedeelte uit Nelissen antraciet gesmoord.

Het hout gedeelte wordt uitgevoerd in een duurzame onderhoudsvrije houtsoort die later te bepalen is door de leidinggevende architect.

In de spouwmuur wordt voldoende thermische isolatie geplaatst comfort het epb verslag. In de muren worden de vereiste vochtkeringen geplaatst, zodat vochtinfiltratie of opstijgend vocht niet kan optreden.

5. Buitenschrijnwerk

De buitendeuren worden gemaakt met thermisch onderbroken pvc profielen.

De ramen worden gemaakt met thermisch onderbroken pvc profielen.

Er zal gebruik gemaakt worden van superisolerende beglazing (k-waarde 1,0w/m²K)

De deur en schuifdeur en raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De kleur voor de buitenzijde is zwart en de binnenzijde wit in de massa 9016.

5.a; Terrassen

De in- en uitpandige terrassen worden voorzien van een waterdichtingslaag comfort punt 6.a. en afgewerkt met een terrasbedekking uit Keramische tegels op tegel dragers of Bankirai planken

De plafonds worden zo mogelijk voorzien van een dunne bepleistering of een structuur afgewerkt met platen (gipsplaten of gelijkwaardig alternatief) Een lichte verflaag, met een kleur gekozen door de leidinggevende architect.

5.b. Borstweringen en leuning

De borstweringen van terrassen en (trap-) leuning worden uitgevoerd in aluminium, staal of glas.

De borstweringen, (trap-)leuning en eventueel terras scheidende elementen worden in kleur, materialisatie en verwerkingwijze nader gekozen door de leidinggevende architect.

6. Dakbedekking

6.a Plat dak

De dakbedekking bestaat uit een dampscherm met hierop de isolatie. De waterdichte bovenlaag wordt vervaardigd uit een bitumen, pvc of epdm laag.

Thermische isolatie voorzien volgens EPB-verslag.

Alle regen en afvoerbuizen zijn voorzien in zink

6.b. Dakranden

De types/ verwerkingstoepassingen en -wijzen alsook de kleurkeuzes worden bepaald door de leidinggevende architect.

De werken zullen toevertrouwd worden aan en erkende en vakkundige onderaannemer die een 10-jarige garantie op de waterdichting zal leveren.

7. Vloerplaat

De vloerplaat van de verdiepingen zal worden gerealiseerd door het plaatsen van betonnen welfsels met een druklaag (comform betonstudie)

8. Afwerking en uitrusting Gemeenschappelijke delen.

De bovengrondse gemeenschappelijke delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de leidinggevende architect.

De trap in de traphal wordt vervaardigd uit een Prefab gestorte betonnen trap.

De vloeren in de gemeenschappelijke fietsenberging en traphal wordt voorzien van een keramische tegel met bijhorende plint volgens de keuze van de leidinggevende architect.

De muren en plafonds in de fietsenberging worden voorzien uit opgevoegde betonblokken en welfsels. Hierop wordt geen verflaag voorzien om dit zo onderhoudsvrijmogelijk te voorzien.

De muren en plafonds in de traphal worden voorzien van een gipsgebonden pleisterlaag en afgewerkt met een lichte verfkleur.

De brievenbussen worden in kleur, materialisatie en verwerkingswijze nader gekozen door de leidinggevende architect.

De uitvoering en een eventuele verdeling van de verschillende gemeenschappelijke fietsenstallingen zal bepaald worden door en ten lasten van de VME. Betreffende kost is dus niet inbegrepen in de prijs.

9.Sanitair

Het appartement beschikt over een hangtoilet met handenwasser.

De badkamer is voorzien van een douche of een bad en een enkele wastafel.

Het bad/douche en wc zijn standaard voorzien en moeten niet apart gekozen worden binnen het budget, enkel de kranen en het meubel! Tenzij hiervan afgeweken wordt. Dan geldt er een meerprijs! De afvoerbuizen zijn voorzien in pvc. Alle afvoeren gebeuren via een schacht.

Er is voor de aankoopwaarde van de sanitaire toestellen een budget van 3500€ ex btw voorzien. (kranen en meubel)

De sanitaire toestellen dienen te worden gekozen bij een leverancier aangeduid door de bouwheer.

10. Centrale verwarming en warmwaterbedeling

Het Appartement wordt voorzien van een lucht/water warmtepomp vermogen conform epb. Deze zal zorgen voor de centrale verwarming vloerverwarming van het gehele appartement en de productie van het sanitair warm water.

Voor de bediening van de warmtetoevoer wordt een digitale thermostaat in de leefruimte geplaatst.

10.a. Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem type D+ met WTW voorzien, met debieten volgens de ventilatieverslaggeving

10.b. Zonnepanelen

Er wordt een zonnepaneel installatie voorzien met een vermogen conform het epb-verslag.
6 Panelen per appartement voorzien met voor elk appartement een eigen omvormer.

11. Nutsvoorzieningen

De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de meters alsook het indienststelling en keuren van de diverse installaties (elektriciteit en water) zijn ten laste van de koper (niet inbegrepen in de aankoopprijs. Geraamd op 3750€ excl)

Het indienststellen van de elektriciteit-, en watermeter zal door de bouwheer georganiseerd worden.

Het afsluiten van de leverancierscontracten voor elektriciteit en water dient steeds door de koper te gebeuren.

12 Elektrische installatie

12.a. elektriciteit

In de ruwbouwfase wordt de aardingslus onder de fundering van het gebouw geplaatst.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het technisch reglement en aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij.

Het Appartement zal worden voorzien van de nodige stopcontacten, schakelaars, voedingen en lichtpunten.

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen noch lampen

Woonkamer: 2 lichtpunten - 2 schakelaars - 6 stopcontacten - utp -tv

Keuken: 2 lichtpunten - 1 schakelaars- 4 stopcontacten - 5 stopcontacten voor keukentoestellen

Berging: 1 lichtpunt - 1 schakelaar - 2 stopcontacten - voorziening was/droog machine

Hal: 2 lichtpunten - 2 schakelaars

Wc: 1 lichtpunt - 1 schakelaar

Slaapkamer 1 : 1 lichtpunt - 3 schakelaars - 5 stopcontacten

Slaapkamer 2 : 1 lichtpunt - 1 schakelaar - 3 stopcontacten

13.Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met een trapezium omlijsting (waarde 220€ ex btw per deur)

Het aantal schilderdeuren is volgens aanduiding op plan.

De deuren zijn voorzien van aluminium deurbeslag (slot,kruk,scharnieren)

14. Keuken

Het basisbudget voor de keuken bedraagt 7.000 ex btw

De volgende toestellen zijn in de basisopstelling opgenomen:

*een koelkast

*een oven

-
- *een microgolfoven
 - *een elektrische kookplaat
 - *een recirculatie dampkap
 - *een volledig geïntegreerde vaatwasser
 - *een wastafel met spoleenheid en wastafelkraan

Conform de offerte van Eggo keukens

De elektrische en sanitaire voedingen/aansluitingen van de standaardtoestellen zijn inbegrepen.

De keuze van de keuken dient te gebeuren in overleg met de bouwheer. Indien de klant een uitvoering kiest dat niet binnen het voorziene budget valt, zal eerst een verrekening opgemaakt worden.

15. Bepleistering en schilderwerken

Alle muren en plafonds worden met een éénlagige gipsbepleistering afgewerkt (schuur/plamuurklaar voor de schilder).

De wanden van de douche worden over de volledige hoogte waterdicht gemaakt en betegeld.

Kitwerken zijn enkel voorzien tussen de plint en de tegels. Andere uitwerken (rond binnendeuren, plinten, aftastingen, enz zijn voor de schilder)

16. Chape//tegelwerken

16.a. Chape

Over de volledige oppervlakte van de woning wordt een chape voorzien.

16.b. Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel 60 x 60 met een maximale aankoopwaarde van 40€/m² exclusief btw (andere tegelmaten en/of parketegel is niet standaard voorzien) en een bijhorende plint met een maximale afkoopwaarde van 12€/lm exclusief btw. De vloertegels worden gevoegd.

Parkettegels of Parket is steeds mogelijk mits een meerprijs qua plaatsing

16.c. Wandtegels

In de douche worden wandtegels voorzien over de volledige hoogte. Hiervoor wordt een budget toegekend met een aankoopwaarde van 40€/m² exclusief btw. Plinten zijn hier niet nodig/voorzien.

algemeen

**bovenstaande vloer, muurtegels dienen gekozen te worden bij een leverancier aangeduid door de bouwheer. *de plaatsingskosten van bovenstaande materialen zijn ten laste van de bouwheer.*

**het is mogelijk dat er voor bepaalde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, of omwille van plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerkost wordt aangerekend.*

**voor de bepalen van de oppervlakte geldt de opmeting van de plaatsen die rekening zal houden met een snijverlies van circa 7 à 10%. Het zijn deze oppervlakten die in de verrekening weerhouden zullen worden.*

17. Venstertabletten

Bij raamgehelen tot op de vloer loopt de vloerafwerking tot tegen de raamprofielen. De vensterbanken worden voorzien in hout, natuursteen, gipsgebonden platen of platinumplaat, naar keuze van de leidinggevende architect.

18. Algemene voorwaarden

18.a. Plannen

De aanduidingen van het lastenboek vervolledigen de verkoopplannen. De verkoopsplannen werden te goeder trouw opgemaakt en kunnen minimale afwijkingen bevatten. Ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen.

De aanduiding op de verkoopsplannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie. Er worden geen meubels geleverd, deze zijn enkel ter illustratie aangebracht.

18.b. Uitvoering en materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welk door de leidinggevende architect of hemzelf nodig worden geacht.

De bouwheer behoudt zich het recht voor materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen.

18.c. Werken uitgevoerd door derden

Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te nemen, dan zal er een schadevergoeding van 20% op het voorziene budget aan de verkoper verschuldigd zijn. Indien deze materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden. Derden en onderaannemers, door de koper zelf gekozen, mogen pas werken uitvoeren nadat de voorlopige oplevering heeft plaats gevonden en nadat alle rekening betaald werden.

19. Naservice

Indien er naservice dient verleend te worden, dan zal de opdrachtgever (op eerste verzoek en binnen de 15 werkdagen) toegang verlenen tot zijn privatieve kavel en dit tijdens de kantooruren in overleg met de aannemer.

Bij ondertekening bevestigt de opdrachtgever grondig kennis te hebben genomen van de inhoud van dit lastenboek en akkoord te gaan met alle punten die hierin vermeld staan. Hij/zij verklaart hierbij tevens dat het appartement door hem werd aangekocht met de afwerking zoals hierboven beschreven zonder uitzondering en/of mondelinge afspraken, tenzij hieronder expliciet schriftelijk vermeld en voor akkoord door de veropdrachtgever ondertekend.

21. Wijze van Betaling

Bij het verlijden van de authentieke akte de integrale betaling van het aandeel van de grond en de waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw, verhoogd met de daarop verschuldigde btw. In geval van vertraging in de betaling zal er door de kandidaat-koper een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de nog verschuldigde koopprijs van 10 procent's jaars. Deze intrest begint van rechtswege en zonder aanmaning te lopen vanaf het verstrijken van de termijn waarbinnen de notariële akte verleden diende te worden.

De afgesproken prijs is vast en niet onderhevig aan prijsstijgingen van materialen! De prijs kan enkel stijgen door meerwerken of het kiezen van materialen boven het budget door de Koper.

Het saldo, naargelang de vordering der werken en dit op de volgende wijze:

Overzicht betalingsschijven:

Voorschot nutsvoorzieningen

10% Na werfinrichting en uitvoering van de graafwerken

10% Na storting van het gelijkvloers

10% Na storting van de eerste verdieping

10% Na storting van de dakplaat

10% Na uitvoering dakwerken

10% Na plaatsing van het buitenschrijnwerk

10% Na bepleistering van de muren

7,5% Na plaatsing chape

10% Na plaatsing van de vloeren en tegels

10% Na plaatsing van badkamer en keuken

Saldo bij voorlopige oplevering

Afrekening nutsvoorzieningen

22. Epb

Het appartement wordt uitgerust met warmtepomp, zonnepanelen en ventilatiesysteem D zodat er een maximale waarde van E20 zal worden gehaald!

Opgemaakt te op in 2 exemplaren.

Voor akkoord:

Gelezen en goedgekeurd.

Aannemer:

Opdrachtgever: