LASTENBOEK

Hofstede

Verbouwing hoeve tot 2 woningen
Middelstede – 2310 Rijkevorsel



Inhoudstafel

Nuttige adressen 3

DEEL 1: ALGEMENE VOORWAARDEN 4
Art.1: LIGGING EN ONDERWERP 4
Art.2: WIJZIGINGEN AAN DE WERKEN 4
Art.3: PLANNEN 5
Art.4: ERELONEN 5
Art.5: NUTSVOORZIENINGEN 5
Art.6: MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN 6
Art.7: OPLEVERINGEN 6
Art.8: ALLERLEI 6

DEEL 2: BESCHRIJVING DER WERKEN 7
LOT 1: RUWBOUWWERKEN 7
LOT 2: DAKWERKEN EN REGENWATERAFVOEREN 9
LOT 3: BUITENSCHRIJNWERK, GLAS- EN KITWERKEN 9
LOT 4: ELEKTRICITEITWERKEN 9
LOT 5: LIFTINSTALLATIES 10
LOT 6: SANITAIRE LEIDINGEN 10
LOT 7: CENTRALE VERWARMING 11
LOT 8: VENTILATIE 11
LOT 9: BRANDBESTRIJDINGSMIDDELEN 12
LOT 10: BEPLEISTERINGS- EN CEMENTERINGSWERKEN 12
LOT 11: CHAPEWERKEN 12
LOT 12: TEGELWERKEN 13
LOT 13: ANDERE VLOERBEKLEDINGEN EN AANVERWANTEN 14
LOT 14: BINNENSCHRIJNWERKERIJ 14
LOT 15: TRAPLEUNINGEN of VALBEVEILIGING IN ALUMINIUM of GLAS of STAAL of HOUT 16
LOT 16: BRIEVENBUSSEN 16
LOT 17: SCHILDERWERKEN 16
LOT 18: BUITENAANLEG 17
LOT 19: AFSLUITINGEN / BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS 17
LOT 20: OPMERKINGEN 18

Nuttige adressen

Bouwheer:
Woestenborghs Bouwbedrijf BVBA
Vaartstraat 21
2330 Merksplas
T 014 63 38 04
E info@wbouw.be

Architect:
LV- Architecten BV
Dorpsstraat 89
2990 Wuustwezel
T 03 667 12 86
E info@lv-architecten.be

Aannemer:
Woestenborghs Bouwbedrijf BVBA
Vaartstraat 21
2330 Merksplas
T 014 63 38 04
E info@wbouw.be
website: www.woestenborghs-bouwbedrijf.be
H.R.: Turnhout 41.509
BTW: BE 415 992 418
Registratienr.: 415 992 418 – 021111
Erkenningsnummer: 24422 klasse 4, cat. D – Ondercat. D1

Ingenieur stabiliteit:
ASB BV
Advies- & Studiebureau Brosens
Worteldorp 5
2323 Hoogstraten
T 03 314 64 07
E info@asbrosens.be

Makelaars:
Vansweevelt Vastgoed
Antwerpsesteenweg 164
2350 Vosselaar
T 014 41 00 14
E info@vansweevelt.be

Immopoint Verhoeven
Kerkplein 2 bus 1
2330 Merksplas
T 014 63 50 52
E verhoeven@immopoint.be

DEEL 1: ALGEMENE VOORWAARDEN

Art.1: LIGGING EN ONDERWERP

Verbouwing hoeve tot 2 woningen
Middelstede 40 te Rijkevorsel

Art.2: WIJZIGINGEN AAN DE WERKEN

De woongelegenheden worden afgewerkt volgens de uitvoeringsplannen en het lastenboek.

Indien de koper dit wenst, kan hij een onderhoud hebben met LV- architecten, Dorpsstraat 89 te 2990 Wuustwezel
Tijdens dit onderhoud kan de koper advies verkrijgen m.b.t. de afwerking van zijn woning. Als de koper hiervan gebruik wenst te maken, is het ereloon verbonden aan dit **eerste** adviserend gesprek, inbegrepen in de aankoopprijs van de woning.

De koper heeft het recht, in overleg met en mits schriftelijke toestemming van de promotor en de aannemer, wijzigingen of toevoegingen te vragen aan de door hem aangekochte woning. Dit dient te gebeuren binnen een aanvaardbare termijn voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden. Deze wijzigingen kunnen slechts doorgevoerd worden als de uitvoeringstermijn door deze werken niet in het gedrang gebracht wordt door extra wachttijden i.v.m. bestellingen, droogtijden…ed..

Als de koper aanpassingen vraagt die vergunning plichtig zijn (bv. functiewijziging van wonen naar praktijk, wijzigen draagstructuur, …), engageert hij zich om de kosten te dragen voor de vergunningsaanvraag opgemaakt door LV- architecten. Eveneens zorgt de koper zelf voor het akkoord van de mede-eigenaars, conform de basisakte.

Aan het uiterlijk van het gebouw in al zijn facetten worden er geen wijzigingen toegestaan

Voor de min- of meerwerken, voortkomend uit door u gevraagde wijzigingen, zal door de aannemer een offerte met netto- en marktconforme prijzen exclusief BTW worden opgemaakt. De aanpassingen worden pas uitgevoerd na schriftelijk akkoord van de koper, de promotor én de aannemer.
Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor, aannemer, architect of ingenieur.

Meerwerken zullen worden aangerekend met tussentijdse facturen tijdens het bouwproces naar gelang de vordering van deze werken. Het saldo van de meerwerken dient betaald te zijn voor de voorlopige oplevering.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bevestigd.
Als er toch werken worden uitgevoerd die rechtstreeks worden besproken met de onderaannemers, zullen deze werken worden gefactureerd in regie en zonder voorafgaande offerte.

Wijzigingen waarvoor de architect of de ingenieur prestaties dienen te verrichten zullen door de respectievelijke personen gefactureerd worden aan € 75 per uur, met een minimum van € 150.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die afwijkt van de standaard beschreven afwerking in dit lastenboek, een supplementaire plaatsingskost wordt aangerekend afhankelijk van de nieuw gemaakte keuze. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlenging tot de voorlopige oplevering.

Het is duidelijk dat bij eventuele bestelling van bv. parketvloeren deze pas kunnen gelegd worden wanneer de vochtigheidsgraad in de woongelegenheden en in de chape voldoende laag is om het technisch mogelijk te maken deze vloeren te plaatsen. Bijgevolg is het mogelijk dat de werken plaats zullen vinden na de voorlopige oplevering.

Het is de koper niet toegelaten om zelf, of via derden, werken uit te voeren op de werf voordat de voorlopige oplevering heeft plaatsgehad. Indien de koper om een welbepaalde reden een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de promotor, dan wordt op dit gedeelte een financiële compensatie van 35% ingehouden ten voordele van de promotor. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen beide partijen uit het contract kunnen worden gelicht.
Om de voortgang van de werken te kunnen garanderen is het niet toegelaten werken die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op technieken en de daarbij horende keuringen (keuken, sanitair, elektro, cv, ventilatie, …) te schrappen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor, aannemer, architect of ingenieur. 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.

Art.3: PLANNEN

De plannen van de woongelegenheid welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.
Voor wat betreft de afwerking van de woning, 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, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. 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 wijzigen. De maten geven de benaderende ruwbouwafmetingen aan, geen rekening houdende met dikte van bepleistering. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

Art.4: ERELONEN

Erelonen van architect, ingenieur, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
Wijzigingen waarvoor de architect, de ingenieur, de EPB-verslaggever of de veiligheidscoördinator prestaties dienen te verrichten zullen door de respectievelijke personen gefactureerd worden aan €75 per uur, met een minimum van €150.
Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de ontwerpers van het gebouw, zijn ten financiële laste van de koper.

Art.5: NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings- en plaatsingskosten zijn voorzien door de promotor.
Indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV) zijn niet in de verkoopsprijs begrepen, met uitzondering van de werfaansluiting, en vallen dan ook ten laste van de kopers.
Het in dienst stellen vindt plaats nog voor de oplevering van de woonéénheid ow van keuringen, opstarten CV ed., vanaf dat moment komt het abonnement op naam van de koper en vallen de (minimale) verbruikskosten ten laste van de koper.
Mogelijke werken die verplicht door de nutsmaatschappijen en/of overheden worden uitgevoerd en/of gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek aan de uitvoering van de nutsmaatschappijen zijn eveneens ten laste van de koper.

Art.6: MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

De promotor en/of de architect 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, nutsvoorziening maatschappijen, of omdat de promotor en/of de architect menen dat deze wijzigingen de privatieve delen, of het nut ervan verbeteren, of nog omdat zij menen dat deze nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, vertragingen in levering, faling van de leveranciers, onderaannemers, … enz..
De handelswaarden vermeld in het lastenboek zijn particuliere prijzen excl. btw, van de materialen zoals ze in de aangeduide handelszaken te vinden zijn. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld. Alle materialen zijn te kiezen in de handelszaken voorgelegd door de promotor en/of aannemer.

Art.7: OPLEVERINGEN

Wanneer de werken voltooid zijn vraagt de promotor schriftelijk de voorlopige oplevering aan. Binnen de kortste tijd na ontvangst van deze aanvraag gaat de architect samen met de promotor en de koper over tot het onderzoek der werken. In geval van aanvaarding van de werken maakt de architect een proces-verbaal van voorlopige aanvaarding op in drievoud, waarin eventueel mogelijke tekortkomingen of gebreken worden vermeld. Dit proces-verbaal wordt door de verschillende partijen ondertekend.
Kleine onvolkomenheden en beperkte nog niet uitgevoerde werken kunnen geen aanleiding geven tot weigering der oplevering.
Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, meubelen te plaatsen of decoratiewerken te starten vóór de voorlopige oplevering. Indien dit wel gebeurt zonder schriftelijke toestemming van de promotor geldt dit als de voorlopige aanvaarding der werken van de private delen.
De promotor wordt in ieder geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk.

De voorlopige oplevering geschiedt door overhandiging van de sleutels van de woning en kan enkel plaatsvinden na verrekening **en** betaling van alle betalingstermijnen en min- en meerwerken **en** vrijgave borgtocht.
De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

Eén jaar na de voorlopige oplevering heeft de definitieve oplevering stilzwijgend plaats.

Art.8: ALLERLEI

De BTW valt ten laste van de koper.
Alle werken zullen worden uitgevoerd door **geregistreerde** aannemers. De koper zal tijdig van de promotor een lijst ontvangen met namen, adressen en contactpersonen van de onderaannemers die verantwoordelijk zijn voor de afwerking (vloeren, keuken, sanitaire toestellen, binnen- en buiten schrijnwerk ed.)
Dit lastenboek, samen met de plannen en de verkoopovereenkomst vormen één geheel.
Alle informatie in dit lastenboek wordt u gegeven onder voorbehoud.

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Als er tegenspraak is tussen de verschillende documenten, primeren de documenten in de volgorde van:

- Verkoopovereenkomst
- Verkooplastenboek en bijlagen
- Plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijvingen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle op de plannen getekend meubilair en inrichting is enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

DEEL 2: BESCHRIJVING DER WERKEN

LOT 1: RUWBOUWWERKEN

INRICHTING VAN DE BOUWPLAATS
Het inrichten van de bouwplaats geschiedt op kosten van de aannemer voor de aanvang van de werken.

Alles wat onontbeerlijk is voor de normale verwezenlijking van het ontwerp is in de aankoopprijs begrepen.
De werfinrichting zal overeenstemmen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming.

Op de werf zal een algemeen reclamebord geplaatst worden in een stevig en weersbestendig materiaal.
Dit bord blijft op de werf staan tot het gebouw in zijn geheel voltooid is.
Het is de promotor toegelaten onder welke vorm ook reclame te maken op het bouwperceel voor de nog niet verkochte woongelegenheden.

DIVERSE VOORLOPIGE AANSLUITINGEN
Alle aankoppelings-, aansluitings- en plaatsingskosten zijn voorzien door de promotor.
Indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV) zijn niet in de verkoopsprijs begrepen, met uitzondering van de werfaansluiting, en vallen dan ook ten laste van de kopers.

BOUWRIJP MAKEN VAN HET BOUWTERREIN
Als nodig worden alle bestaande constructies en verhardingen die zich op het bouwterrein bevinden gesloopt en uitgebroken. De sloop van binnenmuren gebeurt volgens aanduiding op plan.

GROND-, GRAAF- EN DELFWERKEN
Graven van bouwputten en sleuven die nodig zijn voor de verwerking van de funderingen en rioleringen volgens de richtlijnen van de ingenieur.

DROOGHOUDEN VAN BOUWPUTTEN
Indien nodig zal een bronbemaling toegepast worden.

AARDINGSLUS
Overeenkomstig het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties van 01.10.1981.

FUNDERINGEN
Er werd een grondonderzoek uitgevoerd door een gespecialiseerde firma.
De ingenieur belast met de stabiliteitsstudie bepaalt het type fundering.

RIOLERINGEN EN AANSLUITING
Alle buizen en hulpstukken zijn van hetzelfde merk en dragen het herkomstattest BENOR en worden uitgevoerd in PVC en/of PE.
Aansluiting op de straatriolering volgens gemeentelijke bepalingen.

NUTSVOORZIENINGEN
Volgens de aanduidingen en de voorschriften van de diverse distributiemaatschappijen.

METSELWERK - GEVELWERKEN
Alle metselwerken worden met de meeste zorg uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

BESCHERMING TEGEN CAPILLAIR VOCHT
BESCHERMING TEGEN DOORSLAAND REGENWATER
Deze dichting laag wordt geplaatst op alle plaatsen waar nodig geacht door de architect en aannemer.

METSELWERKEN EN GEVELBEKLEDING
De binnenmuren van de gebouwen worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gyproc wanden, tenzij er om een constructieve reden betonnen wanden of andere materialen nodig zijn.

Voor wat betreft de buitengevels wordt het bestaande metselwerk behouden.

ISOLATIE
THERMISCHE ISOLATIE IN SPOUWMUUR
Er is een thermische isolatie voorzien in de spouw. Dikte en plaatsing volgens de geldende EPB-normen.

THERMISCHE ISOLATIE OP DE PLATTE EN SCHUINE DAKEN
Er is een thermische isolatie voorzien op de platte en schuine daken. Dikte en plaatsing volgens de geldende EPB-normen.

AKOESTISCHE ISOLATIE
Akoestische isolatie van de scheidingswanden tussen de woongelegenheden onderling: muren zullen ontdubbeld worden en de spouw wordt opgevuld met isolatie.

THERMISCHE VLOERISOLATIE
De vloerplaten worden geïsoleerd volgens de geldende EPB-normen.

NATUURSTEEN
WERKEN IN BLAUWE HARDSTEEN
Bewerking: alle kanten geschuurd.

GEWAPEND BETON EN STAAL
De ingenieur en de architect bepalen de plaatsen waar gewapend beton, metalen liggers en/of kolommen noodzakelijk zijn.
Waar mogelijk worden prefab-elementen gebruikt. De architectuurplannen zijn louter indicatief. Alle exacte diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen.

BEREKENINGEN & PLANNEN
De volledige studie van beton en staalstructuur zal gebeuren door:
ASB – Advies- & Studiebureau Brosens
Worteldorp 5 - 2323 Hoogstraten
De kosten voor het opmaken van de studie is in de prijs begrepen.

WATERRECUPERATIE - VERLUCHTINGSSYSTEEM – HERNIEUWBARE ENERGIE
Volgens de geldende EPB-normen op moment van vergunning.

LOT 2: DAKWERKEN EN REGENWATERAFVOEREN

PLATTE DAKEN
De platte daken worden geïsoleerd volgens de geldende EPB-normen en afgewerkt met roofing.

HELLENDE DAKEN
De hellende daken worden geïsoleerd volgens de geldende EPB-normen en afgewerkt met pannen.

DAKRANDPROFIEL
Alle dakranden van de platte daken worden uitgevoerd met een dak oversteek of een dakrandprofiel in aluminium, PVC of zink. Het profiel wordt gekleefd tussen de lagen roofing.

HEMELWATERAFVOER
Alle regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

LOT 3: BUITENSCHRIJNWERK, GLAS- EN KITWERKEN

BUITENSCHRIJNWERK IN ALUMINIUM EN HOUT
ALGEMEEN
In de hoevewoningen worden de ramen en deuren van de voor- en zijgevels uitgevoerd in hout, de ramen en deuren in de achtergevel in aluminium, kleur te kiezen door de promotor en de architect.
Per lokaal met voldoende grote ramen, zal minstens 1 raam op kipstand kunnen worden gezet.

SLUITWERK
Cilindersloten, roestbestendig, met dag- en nachtslot, langs de binnenzijde met een sleutel te vergrendelen, slot- en sluitplaat in gepolijst roestvrij staal.
Beweegbare kruk langs binnenzijde.

BEGLAZING
De beglazing in het buitenschrijnwerk is uit te voeren in isolerend glas met een U- waarde zoals bepaald in de EPB- voorstudie. Gelaagd glas wordt voorzien waar de Europese en Belgische norm dit oplegt.

KITWERKEN
Alle kitwerk aan het buitenschrijnwerk zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde aannemer volgens de regels van de kunst.

ZONNEWERING
Volgens de geldende EPB-normen op moment van vergunning.

LOT 4: ELEKTRICITEITWERKEN

De elektrische installatie omvat alle delen van de elektrische netten zoals de buitenleidingen, kabels en andere leidingen, inclusief hulpstukken, de schakel- en verdeelborden enz. met uitzondering van elektrische toestellen, behalve die verbruikstoestellen waarvan de plaatsing voortvloeit uit de reglementaire voorschriften.

Iedere elektrische installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen, die gelden bij de aanvang der werken en de op die moment van kracht zijnde K.B., M.B.-normen en voorschriften.

De elektrische installatie mag slechts in dienst gesteld worden indien aan alle voorschriften en bepalingen hierboven vermeld, wordt voldaan.

De werken omvatten het leveren en plaatsen van de aansluitmodules, de elektrische binnen installatie en het afleveren van een gunstig keuringsattest.
De installateur van de elektrische installatie zal zich inlichten bij de architect/promotor/koper over de plaats van de voorziene elektrische apparaten om de installatiebuizen op de goede plaats te doen uitmonden.

Eéndraadschema en situatieschema zullen worden toegevoegd bij de keuringsvraag aan een erkend keuringsorganisme. Deze schema's zullen worden opgemaakt overeenkomstig de richtlijnen vervat in de laatste uitgave van het A.R.E.I.
Eventuele kosten door aanpassing wetgeving AREI zullen worden doorgerekend.

Alle stopcontacten zijn voorzien van aarding en veiligheid.
De zekeringkasten zijn voorzien van automatische zekeringen.
Alle toestellen met zwaar vermogen worden op afzonderlijke kringen aangesloten.
Al het schakelmateriaal en stopcontacten zijn voorzien in Niko standaard, wit van kleur.
Daar waar de installatie in opbouw gebeurt, is het materiaal van het merk Niko spatwaterdicht.

VOORZIENINGEN IN DE WONING

ZIE OPLIJSTING IN BIJLAGE.

De keuring van de elektrische installatie gebeurt door een erkende maatschappij en op kosten van de promotor.
De installatie bevat geen lichtarmaturen in de privatieve gedeelten.

LOT 5: LIFTINSTALLATIES

NVT

LOT 6: SANITAIRE LEIDINGEN

SANITAIRE INSTALLATIE
ALGEMEEN
De sanitaire installatie moet voldoen aan de voorschriften van:
- de waterdiensten,
- alle geldende normen en Technische Voorlichtingen met betrekking tot de sanitaire installatie.

AANSLUITING VAN APPARATUUR
De aannemer voorziet in de aansluiting van alle aan- en afvoerleidingen aan alle apparaten, uitgezonderd deze die niet in de aankoop van de woning begrepen zijn zoals o.a. verlichtingstoestellen, wasmachine, droogkasten, … enz.
Er wordt geen afvoer voor een droogkast voorzien, de koper is gehouden om een condenserend type te gebruiken.

AANVOERLEIDINGEN
Alle nodige leidingen zijn voorzien in voorgeïsoleerde buizen.
Er wordt een watermeter geplaatst in de daar voorziene ruimte. Plaatsing volgens voorschriften van de water leverende maatschappij.

WARM WATER
Het warm water van de woning wordt bereid in een boiler aangestuurd een warmtepompsysteem.

AFVOERLEIDINGEN IN KUNSTSTOF
ALGEMEEN
Deze leidingen worden gebruikt voor de afvalwaters van huishoudelijke aard en fecaliën en hun verluchting.
Alle buizen en hulpstukken worden uitgevoerd in PVC en/of PE.
De afvoerleidingen van de toiletten en deze voor sanitair water worden van elkaar gescheiden.
Buizen in hard PVC en/of PE.
De aansluiting met de standleidingen gebeurt door middel van hulpstukken voorzien van een steekmof en dichting met een patent luchtkussen (elastische dichting).
De nodige reukafsluiters zijn voorzien.

EXTRACTOREN
De valpijpen worden afgewerkt met een extractor om het leegzuigen van de reukafsluiters te verhinderen.
Type Knits o.d.

TE GEBRUIKEN TOESTELLEN EN KRANEN
De toestellen en kranen zullen door de koper gekozen worden in een erkende, door de promotor aangeduide handelszaak. De promotor voorziet in de levering en plaatsing van de toestellen en kranen.
Kraanwerk wordt standaard in opbouw geplaatst, inbouwkraanwerk zal een meerprijs betekenen.
Als er bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men eveneens rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het gewijzigde leidingen- en plaatsingswerk.
Tekeningen en commerciële plannen zijn indicatief en niet bindend.

STELPOST SANITAIRE TOESTELLEN IN BIJLAGE
AAN- EN AFVOERLEIDINGEN VLG OPLIJSTING IN BIJLAGE

KITWERKEN
Alle kitwerk aan de sanitaire toestellen zal uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

LOT 7: CENTRALE VERWARMING

CENTRALE VERWARMING
De centrale verwarming van de woongelegenheden is voorzien met vloerverwarming, aangestuurd door een individueel warmtepompinstallatie lucht/water met geïntegreerde boiler.
In de berging en zolder wordt geen vloerverwarming geplaatst.

LOT 8: VENTILATIE

Door de luchtdichtheid van gebouwen is een efficiënte ventilatie van het grootste belang:
- dit ter voorkoming van condensatie- en schimmelvorming
- voor het afvoeren van geuren, dampen en schadelijke stoffen
- voor het toevoeren van zuurstof (of e.v.t. voor verbrandingstoestellen)

Ventilatievoorschriften worden in België genormeerd via de NBN D 50.001.

Ventilatie is steeds een samengaan van 3 dingen:
1) verse luchttoevoer in de 'droge ruimtes' (woonkamer, slaapkamer, speelkamer…),
2) deze lucht dient te kunnen doorstromen van de 'droge ruimtes' naar de 'natte ruimtes' (badkamer, berging, wc…)
3) in de 'natte ruimtes' zal de bezoedelde lucht worden afgevoerd

In de woningen is ventilatiesysteem D voorzien.

LOT 9: BRANDBESTRIJDINGSMIDDELEN

BRANDDETECTIE
Er worden rookmelders op batterijen voorzien volgens oplijsting.

LOT 10: BEPLEISTERINGS- EN CEMENTERINGSWERKEN

BINNENBEPLEISTERINGEN
De aannemer zal de binnen bepleisteringen uitvoeren met in de fabriek voorbereide en gebruiksklare mengsels op basis van gips en toeslagstoffen om een optimale hechting en verwerking te bereiken.
De bepleistering zal in één laag aangebracht worden.

Aan de hoeken, dagkanten enz. worden aluminium hoekprofielen ingewerkt, van op de vloer tot de volle hoogte.
Voorzien:

- Alle binnenmuren, met uitzondering van:
    - De wanden in douche en rond bad. Hier wordt een cementbepleistering geplaatst.
    - De wanden op zolder en fietsenberging. Hier wordt geen bepleistering geplaatst
- Alle plafonds met uitzondering van de fietsenberging en de schuine dakvlakken van de zolder.

Na de bepleisteringwerken zullen de muren en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder.
Dit betekent concreet dat uw schilder volgende werken nog dient uit te voeren: het voorbereiden (uitplamuren en schuren), aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen en/of behangen van de muren en plafonds.
Daar het mogelijk is dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk voorkomen, door de droging en werking van het gebouw, is het aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen, ofwel om een elastische scheur overbruggende afwerking, bv. glasvliesbehang, te gebruiken.
Alvorens de schilderwerken worden gestart, dient erop toegezien te worden dat de vereiste droogtijden worden gerespecteerd.

CEMENTERINGSWERKEN
De wanden in de badkamer worden gecementeerd op de plaatsen waar wandtegels voorzien worden met een daartoe vervaardigde cementmortel.

LOT 11: CHAPEWERKEN

ONDERVLOEREN – CHAPE - RANDSTROKEN
Aan de wanden worden, indien nodig, randstroken voorzien in een lichte, zacht verende, gesloten cellige, geëxtrudeerde kunststofschuim.

WAPENING
De chape bevat een bewapeningsgaas waar nodig.

DEKLAAG
Minimum dikte 50mm.
De bovenlaag van de chape is volkomen effen en glad afgestreken.

Op de zolder wordt geen chape en vloerafwerking voorzien.

LOT 12: TEGELWERKEN

Alle tegels worden gekozen bij een tegelhandel aangeduid door de promotor.
In de prijs wordt een standaard eenheidsprijs voorzien per m2, eventuele meerprijzen worden verrekend na keuze van de koper. Het is de koper vrij een andere soort bekleding te kiezen.

In de woningen worden keramische vloeren voorzien in volgende plaatsen:
- Inkomhal
- Vestiaire woning 2
- Achterinkom
- Berging gelijkvloerse
- Leefruimte en keuken
- Toilet
- Badkamer

In de kelder van woning 2 wordt geen vloer geplaatst.

ZIE OPLIJSTING IN BIJLAGE

In de badkamers waar een douche en een ligbad is voorzien worden de wanden van de douche betegeld tot tegen het plafond. De wanden van het bad worden betegeld tot 1,2 m hoogte, te meten vanaf de vloer.
Van de toiletten die in de badkamers worden geplaatst, worden de sanbloccen ook betegeld.

In de badkamers waar enkel een douche is voorzien worden de wanden van de douche betegeld tot tegen het plafond.

In de aparte toiletten zijn er geen wandtegels voorzien.

In het toilet, berging gelijkvloerse en de badkamer, waar geen wandtegels komen, worden de vloeren voorzien van keramische plinten.
In de inkomhal, leefruimte en keuken worden schilderplinten geplaatst.

De handelswaarde voor de keramische vloertegels bedraagt **€ 35/m² excl. plaatsing en BTW; (prijs incl. plaatsing, excl. BTW: 61 euro/ m²)**,
De handelswaarde voor de keramische wandtegels bedraagt **€ 28/m² excl. plaatsing en BTW; (prijs incl. plaatsing, excl. BTW: 68,50 euro/ m²)**
De handelswaarde voor de keramische plinten bedraagt **€ 12/lm excl. plaatsing en BTW; (prijs incl. plaatsing, excl. BTW: 27 euro/ lm)**

Als de koper kiest om meer wandtegels te plaatsen dan voorzien, zal een meerprijs aan kerdi + cementbezetting worden aangerekend, daar waar extra wandtegels worden gevraagd.
Als de koper kiest voor wandtegels kleiner dan 15/15 cm, groter dan 60cm of mozaïek zal een meerprijs voor de plaatsing aangerekend worden.
Hetzelfde geldt voor een vloertegel groter dan 60/60 cm. Een verrekening voor de plaatsing zal eveneens plaatsvinden als de koper kiest voor een natuurstenen vloer, een gerectificeerde vloer, plaatsing diagonaal of in verband, vloer in parket imitatie, het plaatsen van een vloertegel tegen de wand en wanneer er tegels groter dan 60x60 of met verspringende voegen op vloerverwarming komt (dan moet er omwille van bouwtechnische redenen met een ontkoppelingsmat gewerkt worden).
In voegsel zijn de standaardkleuren wit, beige en grijs. Vloeren worden niet wit opgevoegd!
Bij voegsels op kleur geldt er eveneens een meerprijs.
De tegels zullen door de koper gekozen worden in een erkende zaak, aangeduid door de promotor.
Het is mogelijk een andere afwerking te kiezen als voorzien, de verrekening hiervan zal na keuze van de gewenste afwerking gebeuren.

KITWERKEN
Alle kitwerk aan de keramische plinten en raamtabletten, zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde aannemer volgens de regels van de kunst.

TUSSENDORPELS
SCHEIDINGSPROFIELEN
Aan elke overgang tussen vloertegel en laminaat en daar waar geen tussendorpels worden voorzien, worden laminaat profielen geplaatst of wordt de vloerovergang opgekit.

RAAMTABLETTEN
Alle ramen die niet tot op de vloerpas komen worden voorzien van een raamtablet in natuursteen, dikte 2cm.
De tabletten liggen in de dag en steken +/- 2cm uit de afgewerkte muur. Ze worden recht afgewerkt met een geslepen kantje.
De handelswaarde bedraagt **€ 200/m² (excl. plaatsing en BTW).** De plaatsing is voorzien in de aankoopprijs van de woning.

De raamtabletten zullen door de koper gekozen worden in een erkende zaak, aangeduid door de promotor.

LOT 13: ANDERE VLOERBEKLEDINGEN EN AANVERWANTEN

In de slaapkamers, eventueel dressing, berging verdieping en de nachthal van de woning wordt laminaat voorzien met schilderplinten met een budget van **€ 48/m²** voor het laminaat en **€ 14/lm** voor de plinten **(excl. btw en incl. plaatsing).**
Ook in de inkomhal, leefruimte en keuken worden schilderplinten geplaatst met een budget van **€ 14/lm**.
Het is mogelijk een andere afwerking te kiezen als voorzien, de verrekening hiervan zal na keuze van de gewenste afwerking gebeuren.

Op de zolder wordt vloeropbouw voorzien. De vloer in de fietsenberging wordt uitgevoerd in klinkers of gepolierde beton volgens keuze architect.

KITWERKEN
Het kitwerk aan de bovenkant van de schilderplinten wordt niet uitgevoerd, dit zal bij de schilderwerken moeten afgewerkt worden.

De vloerbekleding zal door de koper gekozen worden in een erkende zaak, aangeduid door de promotor.

LOT 14: BINNENSCHRIJNWERKERIJ

ALGEMEEN
Met de plaatsing van houten schrijnwerk wordt pas begonnen op het ogenblik dat de plaatsingsvoorwaarden gunstig zijn, t.t.z. in een "droog" gebouw.

Woning 2 – TRAP kelder→ gelijkvloerse
Open trap in beuk 1ste keuze onbehandeld – onderzijde trap niet afgewerkt.

TRAP GLVL→ verdieping
Woning 1: Open trap in beuk 1ste keuze onbehandeld – onderzijde trap niet afgewerkt.
Woning 2: Gesloten trap in beuk 1ste keuze onbehandeld – onderzijde trap afgewerkt.

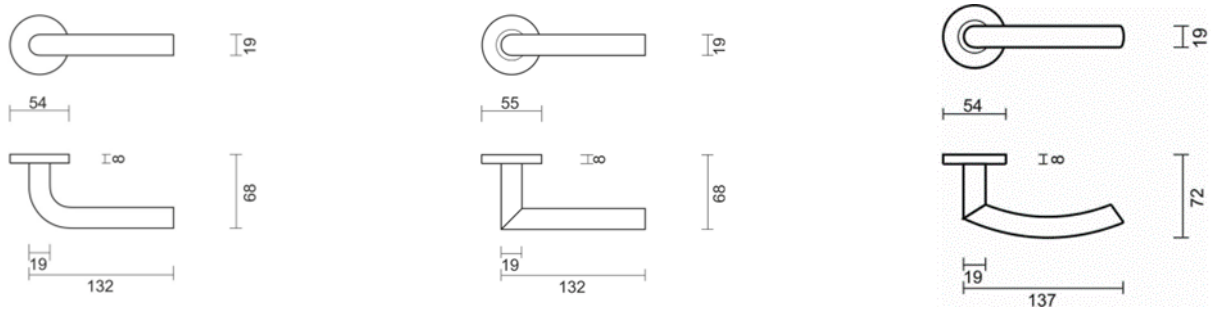
TRAP verdieping → zolder
Woning 1: Open trap in beuk 1ste keuze onbehandeld – onderzijde trap niet afgewerkt.
Woning 2: Gesloten trap in beuk 1ste keuze onbehandeld – onderzijde trap afgewerkt.

BINNENDEUREN
De deurkozijnen worden uitgevoerd in plaatmateriaal op basis van MDF.
Afwerking: te schilderen.

De deurbladen zijn in de fabriek voorzien van een gladde plamuur- en onderlaag van lichte kleur, met een minimumdikte van 0,2 mm, waarover direct alle afschildering op basis van olie- of synthetische producten kan worden aangebracht.

Het betreft effen vlakke deurbladen in tubespaan geschikt voor normaal gebruik. Te schilderen door de koper.
Binnenin bevindt zich een stevige kern van spaanderplaat en bevat luchtkanalen.

Alle binnendeuren zijn voorzien van een dag en nachtslot met deurkrukken en afdekplaatjes.
Deurbeslag en scharnieren zijn in inox.
Voor de deurkrukken zijn onderstaande types standaard in inox uitvoering:



De binnendeuren moeten geplaatst worden met opening van +/- 1 cm tussen de vloer en het deurblad, om een goede ventilatie te bekomen.

Op de zolder worden geen binnendeuren geplaatst.

De binnendeuren en het beslag zullen door de koper gekozen worden in een erkende zaak, aangeduid door de promotor.
De deuren kunnen, mits supplement, in een ander materiaal, model en ander beslag uitgevoerd worden.

KITWERKEN
Het kitwerk rond de deurkozijnen wordt niet uitgevoerd, dit zal bij de schilderwerken moeten afgewerkt worden.

KEUKENS
Voor de levering en plaatsing van de keukens is voorzien:
- front: kunststof 2-zijdig
- werkblad: kunststof 4cm dikte, voorzijde afgerond
- muurplint: over de gehele lengte van het werkblad
- laden + hoge laden met geluiddemping op laden en deuren
- toestellen: dampkap met koolstoffilter, kookplaat, koelkast, vaatwasmachine en combi-oven
- sanitair: spoeltafel, keukenmengkraan
- bestekindeling
- handdoekrek
- antislipmatten
- vuilemmer

OFFERTE STELPOST KEUKEN EN PERSPECTIEF IN BIJLAGE.
SANITAIRE EN ELEKTRISCHE LEIDINGEN VOOR KEUKEN VOLGENS OPLIJSTING IN BIJLAGE.

De keuken zal door de koper gekozen worden in een erkende keukenzaak aangeduid door de promotor.
Tekeningen en commerciële plannen zijn indicatief en niet bindend.

KITWERKEN
Het kitwerk aan de keuken wordt niet uitgevoerd, dit zal bij de schilderwerken moeten afgewerkt worden.

LOT 15: VALBEVEILIGING/BORSTWERING

BORSTWERINGEN, DOORVALBEVEILIGINGEN
ALGEMEEN
Het betreft buitenborstweringen aan de ramen, waar nodig, materiaal volgens keuze promotor/architect.
De beschermingshoogte wordt voorzien zoals bepaald in de wettelijke norm.

HUISNUMMER
Voorzien

LOT 16: BRIEVENBUSSEN

Er worden aluminium brievenbussen voorzien met nummers en naamhouders.
Het geheel wordt afgewerkt in de RAL kleur van het buitenschrijnwerk.

LOT 17: SCHILDERWERKEN

Schilderwerken zijn niet voorzien.

Daar het mogelijk is dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk voorkomen, door de werking van het gebouw, is het aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen, ofwel om een elastische scheur overbruggende afwerking, vb. glasvliesbehang- te gebruiken.
Alvorens de schilderweren worden gestart, dient erop toegezien te worden dat de vereiste droogtijden worden gerespecteerd m.a.w.:
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 projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele reacties van schilder en/of behangwerken op de nog aanwezige bouwvocht.

LOT 18: BUITENAANLEG

De buitenaanleg wordt uitgevoerd conform vergunning en plan van de tuinarchitect.
Aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn mogelijk zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De promotor en/of tuinarchitect heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen of beplanting van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken.
Verharding: aantal m² volgens vergunning, materialen volgens keuze promotor/architect
Uitbreiding van verharding is niet toegestaan.

De hagen worden gepland en gazon ingezaaid.

De koper mag geen enkele constructie bijplaatsen of verharding uitbreiden in voor- of achtertuin zonder voorafgaandelijke aanvraag aan de gemeente en na ontvangst van de vergunning hiervoor.

Na de voorlopige oplevering is het verwijderen van onkruid en het verzorgen/bewateren van planten de verantwoordelijkheid van de eigenaars.

LOT 19: AFSLUITINGEN/BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats is onder meer om veiligheidsredenen **ten strengste verboden** voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft van de bouwheer of vergezeld is van de bouwheer, aannemer, architect of de vertegenwoordiger van het verkoopkantoor, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.
Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats-reglement.
Het bouwteam wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

LOT 20: OPMERKINGEN

20.1 GDPR
Om onze dienstverlening correct en efficiënt te kunnen uitvoeren, is het soms noodzakelijk om bepaalde persoonsgegevens te delen met derden die betrokken zijn bij het project; onderaannemers, leveranciers en nutsmaatschappijen (zoals elektriciteit-, water- en internetleveranciers) die werkzaamheden uitvoeren op de bouwplaats. Deze gegevens worden uitsluitend gedeeld om het bouwproject correct te kunnen uitvoeren, in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG / GDPR).
Door ondertekening van dit document geeft u toestemming voor het delen van uw persoonsgegevens met bovengenoemde partijen zoals hierboven omschreven.

20.2 Zettingen van het gebouw.
De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, evenals een eventuele uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen.
Mogelijke krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zettingen van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de aannemer en de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden.

20.3 Weerverletdagen
Dagen die worden beschouwd als niet- werkbare dagen zijn: dagen met een temperatuur van 0° of lager, dagen met meer dan 2u neerslag tijdens de werkuren of bij windsnelheden boven 60km/uur en mogelijks bij extreme hitte.
Het aantal werkbare dagen werd bij akte vastgesteld.

20.4 Normeringen
De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de vergunning zullen aangerekend worden aan de koper.

20.5 Opkuis en oplevering
De woning wordt voor de voorlopige oplevering ontdaan van al het puin en bouwafval en bezemvrij schoongemaakt.
Het schoonmaken is in functie van de kitwerken. D.w.z. stofvrij genoeg om te kunnen kitten en afwerken volgens de regels van de kunst.
De kitvoegen in de woning dient door de koper jaarlijks gecontroleerd en indien nodig vervangen worden en is ten laste van de koper.
De oplevering van de woning zal plaatsvinden, wanneer deze gebruiksklaar is (De verharding zal zijn uitgevoerd en brievenbussen geplaatst). De beplanting is afhankelijk van het weer en het seizoen, mogelijks is niet alle beplanting geplaatst bij oplevering.
Werken uitgevoerd door derden en aangesteld door de koper vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper en kunnen pas aangevat worden na de voorlopige oplevering.

20.6 Ingebruikname
De sleutels worden zonder uitzondering pas overhandigd aan de koper na de voorlopige oplevering en na betaling van alle facturen inclusief de gevraagde meerwerken.
Elke vorm van ingebruikname voorafgaand aan de voorlopige oplevering geldt als aanvaarding.

20.7 Postinterventiedossier
Er zal een postinterventiedossier worden opgesteld; dit zal overhandigd worden aan de koper uiterlijk 6 maanden na de voorlopige oplevering.
De koper dient, in de hoedanigheid van verantwoordelijke opdrachtgever voor latere werken en onderhoud, het dossier verder aan te vullen.

20.8 EPB
De bouwheer heeft voor aanvang van de werken een verslaggever voor de EPB-aangifte aangesteld en verbindt zich ertoe eveneens uiterlijk zes maanden na ingebruikname van het gebouw de EPB-aangifte in te dienen bij het Vlaams Energie-agentschap waaruit blijkt dat de EPB-eisen daadwerkelijk zijn behaald.
Aan de koper zal een EPB- eindverklaring worden afgeleverd.

20.9 Aangifte kadaster
Na de (voorlopige) oplevering van je nieuwbouwwoning, moet je als eigenaar de woning aangeven bij het Kadaster, zodat ze het kadastraal inkomen (KI) kunnen vaststellen, wat belangrijk is voor belastingen (bv. onroerende voorheffing).
Indien u hierover meer inlichtingen wenst, gelieve u te richten tot de bevoegde instantie van het kadaster nl. Administratie Opmetingen en Waarderingen (AOW) van de FOD Financiën.

In drievoud opgemaakt te …….. op …….. waarbij elke partij verklaart een kopie van dit lastenboek der werken ontvangen te hebben.

De promotor,
(Gelezen en goedgekeurd)

De koper,
(Gelezen en goedgekeurd)

BIJLAGES:

FICHES MET VOORZIENINGEN PER WONING