

Bouwheer: DL Home Projects

SAMENVATTEND LASTENBOEK

Kwaliteitsvolle appartementen

“Residentie Delvaux”



GEMEENTE
Watermaal Bosvoorde

PROVINCIE
Brussel

Projectontwikkeling sleutel op de deur - volgens de regels ¹
van de kunst

DL Home Projects bvba . Beatrijslaan 6 3550 Heusden-Zolder .
Gsm +32 (0)474 40 24 76
info@dlhomeprojects.be
BTW BE0836.449.311 . BNP Paribas-Fortis BE08 0016 4091 1513

Architect : Buekers Eric

BOUWHEER:

DL Home Projects bvba
Beatrijslaan 6
3550 Heusden - Zolder

Tel: 0474 / 40 24 76

ARCHITECTENBURO:

Buekers Eric

Lindestraat 19
3540 Herk-de-Stad
Tel: 013/55.23.50

Gsm: 0475/25.69.92

DE NOTARIS:

Marij Hendrickx & Ileen Van Breedam

Koeltorenlaan 11
B-3550 Heusden-Zolder
Tel: 011/ 53.70.70

VERKOOP:

IMMO Mattis
Michel Scheperslaan 74
3550 Zolder

Tel: 0474/402476

info@immomattis.be

www.immomattis.be

1. AARD DER ONDERNEMING

Het project omvat alle leveringen en plaatsingen in duurzame materialen die nodig zijn voor het oprichten van de appartementen tot de fase schilder- en behangklaar.

De beschrijving der werken is vastgelegd in de documenten opgemaakt door de architect.

In de prijs van de oprichting van de appartementen is inbegrepen:

- Het aandeel van de grond
- Het opmaken van plannen en het bekomen van de bouwvergunning
- De grondstudie naar draagkracht van de bodem
- De nodige studie voor de stabiliteit
- EPB verslag. Studie van de isolatiewaardes van de verschillende elementen en de studies van het globaal isolatiewaarde.
- Studie van de verluchting volgens de EPB regelgeving
- Veiligheidscoördinatie
- Opvolging der werken
- De administratieve kosten die deel uitmaken van de opbouw
- De bouwrechten
- Het opruimen van de werf achteraf

De onkosten notariële akte, BTW op de koopwaarde van de eenheden en op de grondwaarde zijn ten laste van de kopers.

Zijn eveneens niet inbegrepen: Inleiding- en aansluitkosten voor water, elektriciteit, gas, telefoon, TV en internet.

2. ALGEMENE VOORWAARDEN

2.1. Plannen en lastenboek

De ruwbouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen en het bijzonder lastenboek van architect Buekers Eric. De beschrijvingen die hierna volgen zijn hiervan een samenvatting. De werken zullen opgeleverd worden na aanvaarding door de architect. De inbezitneming van de eigendommen zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

De plannen worden aan de kopers overhandigd en dienen als basis voor het opmaken van het verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten.

Alle op de tekening of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plusminus maten. De verschillen die er zouden zijn tengevolge van de uitvoeringsplannen in min of meer, zullen beschouwd worden als geoorloofde afwijkingen, noodzakelijk voor het goed functioneren van de technische aspecten van het gebouw. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. Indien er tegenspraak zou zijn tussen de plannen en het lastenboek, heeft het lastenboek voorrang.

2.2. Wijzigingen

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling van de appartementen, op aanvraag van de kopers, kunnen worden aangebracht zullen enkel en alleen de afwerking en de lichte scheidingswanden in het appartement mogen betreffen met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking.

Projectontwikkeling sleutel op de deur - volgens de regels ³ van de kunst

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de bouwheer hierom schriftelijk verzoeken. Alvorens de werken aan te vatten zal de koper een overeenkomst voor akkoord dienen te ondertekenen, waarbij de wijziging in werk of levering voor zijn rekening worden uitgevoerd aan een vooraf overeengekomen prijs of regie. Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of ingrijpende veranderingen in de wijze van afwerken van het appartement veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd en wordt de termijn verlengd met de tijd nodig voor uitvoering en oplevering van de supplementaire werken. De extra kosten die deze vertraging kunnen meebrengen zijn ten laste van de koper. De kostprijs van de bevolen supplementaire werken zal met vijftien ten honderd worden verhoogd voor toezicht en administratiekosten en dit met een minimum van 125,00€.

Voor de definitieve oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkwaardige materialen of voorzieningen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichting die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van diegenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, eventueel aangevraagd door de koper.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover de wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om bepaalde technische of commerciële redenen: o.a. de verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen die onverenigbaar zijn met de normale gang van werken.

2.3. Aansluitingen

Het van buiten naar binnen leiden van alle nutsvoorzieningen vallen ten laste van de koper.

Het leveren en plaatsen van de meters en het in dienst stellen van water-, gas-, elektriciteit-, tv distributie- en telefoonaansluitingen zijn niet in de prijs inbegrepen en blijven ten laste van de kopers.

Indien er tijdens de winterperiode gevaar ontstaat dat de uitgevoerde werken, leidingen en installaties kunnen worden beschadigd door aanhoudende vorst heeft de bouwheer het recht, na gunstig advies van de architect en op kosten van de kopers, alle bewarende maatregelen te treffen en desgevallend de verwarming, de watervoorziening en de elektriciteit in werking te stellen.

2.4. Taksen

Gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of andere lasten en taksen: de kopers bevinden zich in dezelfde positie als iemand die een particuliere woning bouwt.

3. SAMENSTELLING APPARTEMENT

Appartement 1 bestaat uit een ruime leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 1 slaapkamers, toilet en een garage.

Appartement 2 en 3 bestaan uit een ruime leefruimte met open keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers, toilet en een balkon (app 2).

Op het gelijkvloers wordt er een fietsenberging voorzien.

In de kelder wordt er een berging per appartement voorzien en een lokaal voor het afval.

4. GESLOTEN RUWBOUW

De appartementen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit, vrij van gebreken welke de degelijkheid of het esthetisch uitzicht van de residentie zouden kunnen schaden.

4.1 Grondwerken.

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De werken omvatten alle grondwerken nodig voor het uitgraven van de funderingen, rioleringen e.a. Het aanvullen van de grond en het afvoeren van overtollige grond is ook voorzien in de post grondwerken.

4.2 Beton- en staalconstructie

Alle structurele elementen worden uitgevoerd volgens de studie van de ingenieur. Deze documenten liggen ter inzage bij de bouwheer of zijn architect en kunnen altijd worden geverifieerd. De werken in gewapend beton omvatten het volgende: balken, kolommen, vloerplaten, wanden,...

4.3 Gevelopbouw

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met een binnenspouwblad in gelijmde kalkzandsteen. In de verluchte spouw worden stijve polyutheraanplaten geplaatst met een dikte van 100 mm. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een strengperssteen waarvan specificaties in het bijzonder lastenboek. Er wordt gebruik gemaakt van 1 soort gevelsteen en een deel pleisterwerk. Het geheel van dit metselwerk is achteraf op te voegen met een aan de steen aangepaste voeg.

4.4 Binnenmetselwerk

De binnenwanden in de kelder worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken met volle voeg. Alle andere binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen.

4.5 Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren zijn uit te voeren in Meranti hout, gelakt in gebroken wit. De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water, lucht en geluid. De ramen zijn aan de bovenzijde voorzien van een ventilatierooster om te voldoen aan de nieuwe EPB-norm. Een detailplan van dit geheel zal ter inzage liggen bij de leverancier. Op dit plan zijn de opengaande delen van de ramen en de draairichting van de deuren aangegeven. Alle beglazing wordt uitgevoerd in dubbel glas 6/15/4 met een K-waarde van 1,1.

4.6 Dakafwerking

Dakopbouw platte daken en terrassen:

- afschotbeton in isolerende polystyreen-cement hellingsbeton (1 cm / meter) met een minimum dikte van 5 cm
- dampscherm in PE folie 0,2 mm overlapping 10 cm, volledig gekleefd
- dakisolatie 12 cm PUR (1x 7 en 1 x 8 cm geschrankt geplaatst)
- EPDM – waterdichtingscherm
- Terrasafwerking bankirai voor de toegankelijke terrassen.

Dakopbouw hellende daken

- Spantenconstructie geïsoleerd langs de binnenzijde met minerale wol van 22cm
- Onderdak

Projectontwikkeling sleutel op de deur - volgens de regels ⁵
van de kunst

- Tengellatten / panlatten
- Gebakken vlakke pannen

4.7 Terrasafwerking

Terrassen worden afgewerkt in bankirai.

Voor meer details kan teruggegaan worden naar de plannen of het lastenboek van de architect.

4.8 Balustrades & borstweringen

De borstweringen worden uitgevoerd in RVS, gepoederlakt staal.

De hoogte van de borstwering is 100cm.

4.9 Waterkerende lagen

Overall waar vochtindringing, capillair of zakwater en alle andere indringingen mogelijk zijn, is een vochtkering voorzien. Onder andere in alle opgaande muren en boven alle gevelopeningen.

4.10 Thermische isolatie

In alle vloeren op het gelijkvloers, buitenwanden en daken is een thermische isolatie voorzien conform de richtlijnen van de bij aanvraag geldende isolatienorm berekend in de EPB-studie.

Deze studie is vrij op te vragen bij de bouwheer.

4.11 Akoestische isolatie

Alle verdiepingsvloeren worden akoestisch geïsoleerd dmv een ethafoam.

Elk contact met de wanden wordt vermeden door de plaatsing van een randisolatie. De woningscheidende wanden worden ontdebeld. De ruimte tussen de twee bouwblokken wordt opgevuld met een akoestisch isolatiemateriaal.

4.12 Verluchtingen

De ventilatie maakt deel uit van de EPB-studie en zal uitgevoerd worden conform de nieuwe EPB-norm.

Het geheel van deze verluchting zal ter inzage liggen bij de bouwheer of zijn architect.

5. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

5.1 Algemeen

De koper kiest de materialen voor de afwerking in toonzalen aangewezen door de bouwheer.

Het betreft de afwerking van de vloeren, de wandbetegeling, de inrichting van keuken en badkamer, de binnendeuren. Afhankelijk van de fase waarin het appartement wordt aangekocht heeft de koper nog meer of minder keuzevrijheid.

De bouwheer kan zelf de keuze maken indien de koper geen keuze heeft doorgegeven binnen een op voorhand afgesproken termijn.

Meerwerken zie punt 2.2

5.2 Pleister- en schilderwerken

Op uitzondering na van de garage en de berging worden alle wanden en plafonds die niet bekleed worden met gipskarton, glad bepleisterd volgens de regels van de kunst.

Schilderwerken zijn ten laste van de klant.

5.3 Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in blauwe steen en hebben een dikte van 2cm.

5.4 Vloerafwerking

5.4.1 Dekvloer

Op de akoestische of thermische isolatie wordt de dekvloer geplaatst met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbekleding. De dekvloer wordt steeds los geplaatst van de draagvloer en de wanden door het gebruik van een folie en randisolatie.

5.4.2 Vloerbekleding

Alle prijzen voor vloerbekleding zijn plaatsing inclusief.

In de badkamer, inkomhal en WC ruimtes en garage zijn tegelvloeren voorzien die vrij kunnen gekozen worden bij de aangeduide leverancier. De particuliere handelswaarde van deze vloeren is voorzien op 30€/m² (excl. btw).

Bijhorende plinten zijn voorzien tegen een waarde van 8€/lm (excl. btw).

De vloeren worden standaard recht geplaatst. De vloeren en plinten worden lichtgrijs gevoegd.

In de slaapkamers en de nachthal is een meerlagenparket voorzien van Berry Alloc met een toplaag van 2mm, inclusief bijhorende plinten.

In de leefruimte en de keuken wordt een meerlagenparket voorzien van Lalegno met een toplaag van 3mm en een particuliere waarde van 50€/m² ex BTW.

Andere vloerafwerkingen zijn mogelijk mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing. Wanneer een ander materiaal gekozen wordt, zal de prijs van materiaal en plaatsing worden verrekend in functie van het oorspronkelijk voorziene budget.

Bij parketvloeren dient, gezien de grote vochtgevoeligheid, rekening gehouden te worden met een droogtijd van 1cm/week voor de chape.

5.5 Wandtegels

5.5.1 Badkamers

De wanden worden afgewerkt met keramische tegels tot plafond in de badkamer. De tegels hebben een handelswaarde van 35€/m² en worden wit of lichtgrijs ingevoegd. Andere wandafwerking is mogelijk mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

5.6 Binnenschrijnwerk

Voor de binnendeuren wordt een schilderdeur in tubespaan voorzien..

De toegangsdeuren tot de appartementen hebben een brandweerstand van 1/2u en worden voorzien van een driepunt-sluiting, een spionooog een sluitingsrubber.

5.7 Decoratiewerken

In de opgegeven verkoopprijzen zijn de schilder- en behangwerken, de verlichtingstoestellen, gordijnen, meubels,etc van de individuele appartementen niet inbegrepen.

Projectontwikkeling sleutel op de deur - volgens de regels ⁷ van de kunst

Deze vallen integraal ten laste van de kopers welke naar eigen goeddunken en smaak voor dit werk zullen instaan rekening houdend met de bepalingen van de basisakte.

5.8 Buitenumgeving

De buitenomgeving maakt deel uit van de bouwvergunning en is aangeduid op het bouwaanvraagplan.

6. GEMENE DELEN

Bovengronds worden de muren van de gemene delen gepleisterd en geverfd. Plafonds gepleisterd en geverfd.

De trappen worden bekleed met Perlato of gelijkwaardige natuursteen. Leuning in gepoederlakt metaal.

Verlichting wordt voorzien op elk verdiep met detectors.

7. TECHNISCHE INSTALLATIE

7.1 Centrale verwarming

De studie wordt opgemaakt door een erkend installateur.

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van condenserende gaswandketels met ingebouwde boiler en gestuurd via een centrale thermostaat.

De gebruikte leidingen zijn kunststofleidingen.

De radiatoren in plaatstaal wit worden dusdanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van min 10°C volgende minimumtemperaturen bereikt worden en zijn uitgerust met thermostatische kranen.

- leefruimte: 22°C
- open keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamer: 18°C

De badkamer wordt standaard uitgerust met een handdoekradiator. De WC, berging en hal worden niet verwarmd.

Indien de koper vloerverwarming wenst is dit mogelijk, mits het betalen van een meerprijs die afhankelijk is van het aantal m².

7.2 Sanitaire installatie

7.2.1 Installatie

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de reglementen van de waterleverende maatschappij. De warmwaterproductie gebeurt door middel van de gaswandketel. Warm en koud waterleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

7.2.2 Berging / badkamer

De nodige aansluitingen zijn voorzien voor een wasmachine.

In de berging is de aansluiting voorzien voor een uitgietsbak.

7.2.3 Badkamer

De badkamer maakt deel uit van een gedetailleerd lastenboek in bijlage.

7.2.4 Toilet

- ° Ophang wc's met Geberit duwplaat
- ° Handwasbakje met koudwaterkraantje chrom

7.3 Elektrische installatie

7.3.1 Algemeen

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden volgens de reglementen van de stroomleverende maatschappij.

7.3.2 Privatieve delen

Inkomhal:

- ° 1 lichtpunt
- ° 1 stopcontact
- ° 1 belinstallatie
- ° 1 schakelaar

WC:

- ° 1 lichtpunt
- ° 1 schakelaar

Slaapkamers:

- ° 1 lichtpunt
- ° 2 schakelaars
- ° 4 stopcontacten
- ° 1 TV-aansluiting
- ° 1 data-aansluiting

Badkamer:

- ° 1 lichtpunt
- ° 1 schakelaar
- ° 2 stopcontacten
- ° 1 voeding badkamermeubel

Keuken:

- ° 2 lichtpunten
- ° 2 schakelaars
- ° 1 stopcontact fornuis
- ° 1 stopcontact dampkap
- ° 1 stopcontact frigo
- ° 1 stopcontact vaatwasser afzonderlijke kring
- ° 1 stopcontact oven afzonderlijke kring
- ° 2 stopcontacten werktabelt dubbel

Living:

- ° 2 lichtpunten
- ° 2 schakelaars
- ° 4 stopcontacten
- ° 1 data-aansluiting

**Projectontwikkeling sleutel op de deur - volgens de regels ⁹
van de kunst**

- ° 1 TV-aansluiting
- ° 1 thermostaat
- ° 1 videofoon

Terras:

- ° 1 lichtpunt
- ° 1 schakelaar
- ° 1 stopcontact

Opmerking : Er worden geen verlichtingsarmaturen voor de privatieve delen of terrassen geleverd.

7.3.2.1 Meerprijzen (Excl BTW)

- ° Per stopcontact 47,5 euro
- ° Per lichtpunt 47,5 euro
- ° Per TV-aansluiting 65 euro
- ° Per data-aansluiting 65 euro
- ° Per spotboring 50 euro
- ° Per enkelpolige schakelaar 65 euro

7.4 Brandbeveiliging

Elke woning wordt uitgerust met een rookdetector conform de norm.

7.5 Keuken

De keuken maakt deel uit van een gedetailleerd lastenboek in bijlage.

8. OPLEVERING

Het geheel wordt bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval afgeleverd. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo van de aankoopsom evenals alle meerwerken hebben betaald. Door het uitvoeren van werken, versieringswerken of het betrekken van de woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Veranderingen aan concept en materiaalkeuze, die de werkzaamheden kunnen vertragen kunnen geen voorwerp uitmaken van enig verhaal op de bouwheer en kunnen in geen enkel geval de voorlopige oplevering van de standaardaflevering uitstellen.

9. ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

10. BETALINGEN

100% bij voorlopige oplevering