

LASTENBOEK



FASE 2 – BLOK C

Kerkstraat 31 te Ravels

BOUWEN VAN APPARTEMENTEN MET ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE



Nuttige adressen

Bouwheer :

Woestenborghs Bouwbedrijf BVBA
Vaartstraat 21
2330 Merksplas
T 014 63 38 04
E info@woestenborghs-bouwbedrijf.be

Architect:

LV Architecten BVBA
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

Makelaar :

Vansweevelt Vastgoed
Graatakker 91
2300 Turnhout
T 014 41 42 42
E info@vansweevelt.be

Ingenieur stabiliteit:

Bethos Engineering BV
Bouwkundig studiebureau
Het Blok 18
2990 Wuustwezel
T 03 663 86 72
E thomas.bernaerts@bethos.be

DEEL 1: ALGEMENE VOORWAARDEN

Art.1: LIGGING EN ONDERWERP

Bouwen van appartementen met ondergrondse parkeergarage, Kerkstraat in Ravels.

Art.2: WIJZIGINGEN AAN DE WERKEN

De woongelegenheden worden afgewerkt volgens de uitvoeringsplannen en het lastenboek.

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 indien 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 BVBA. Eveneens zorgt de koper zelf voor het akkoord van de mede-eigenaars, conform de basisakte.

Aan de gemeenschappelijke delen, alsook aan het uiterlijk van het gebouw in al zijn facetten worden er geen wijzigingen toegestaan

Voor de min- of meerwerken, voortkomend uit de wijzigingen, zal door de aannemer een verrekening worden opgemaakt. De aanpassingen worden pas uitgevoerd na schriftelijk akkoord van de koper, de promotor én de aannemer.

Wijzigingen waarvoor de architect of de ingenieur prestaties dienen te verrichten zullen door de respectievelijke personen gefactureerd worden aan € 70 per uur, met een minimum van € 100.

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 woongelegenheden welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de woning/appartement, 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. 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 € 70 per uur, met een minimum van € 100.

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.

Indiensttellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, TV) zijn niet in de verkoopprijs 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 woning of 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.

Het gaat om de 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.

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 privaatieve en/of gemeenschappelijke 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..

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 en gemeenschappelijke 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.

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.

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 aankoop prijs 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 verkoopprijs begrepen, met uitzondering van de werfaansluiting, en vallen dan ook ten laste van de kopers.

BOUWRIJP MAKEN VAN HET BOUWTERREIN

Alle bestaande constructies en verhardingen die zich op het bouwterrein bevinden worden gesloopt en uitgebroken.

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 het zelfde 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, tenzij er om een constructieve reden betonnen wanden nodig zijn.

De buitenmuren van het de gebouwen zijn in gevelsteen of een gevelbekleding, gekozen door de promotor in samenspraak met de architect.

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 woonegelegenheden onderling en de gemeenschappelijke delen: muren zullen ontdubbeld worden en de spouw wordt opgevuld met isolatie.

Akoestische isolatie van vloeren: vloerplaten van de appartementen zullen voorzien worden van een zwevende dekvloer.

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.

De vloer van het kelderniveau bestaat uit een gepolierde betonplaat. Het polieren gebeurt onmiddellijk na het storten van de betonnen vloer. Hierdoor kan er zich tijdens de ruwbouwfase een cementsluier afzetten op de vloer, of kunnen er cement- en of betonresten achterblijven op de gepolierde vloer.

De afzetting van cement- en betonresten is onvermijdelijk, en kan dus niet ingeroepen worden als aan te passen / herstellen gebrek.

BEREKENINGEN & PLANNEN

De volledige studie van beton en staalstructuur zal gebeuren door :

Bethos Engineering BV – Bouwkundig studiebureau

Het Blok 18

2990 Wuustwezel

De kosten voor het opmaken van de studie is in de prijs begrepen.

SCHOORSTENEN, HERBRUIKBARE ENERGIE EN VERLUCHTINGSSYSTEEM Volgens de geldende EPB-normen.

LOT 2: DAKWERKEN EN REGENWATERAFVOEREN

ROOKLUIK VOOR AFVOER VAN ROOKGASSEN

Bovenaan de trapkoker in de appartementsgebouwen wordt een rookluik voorzien volgens de geldende brandnormen.

PLATTE DAKEN

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

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

ALGEMEEN

Alle raam- en deurprofielen zullen volledig uitgevoerd zijn in gekleurde aluminium, kleur te kiezen door de promotor en de architect.

Indien in opgave EPB worden er verluchttingsroosters voorzien geïntegreerd in het raamkader. Per lokaal met voldoende grote ramen, zal 1 raam op kipstand kunnen worden gezet, behalve wanneer er enkel een schuifraam in de ruimte is.

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. De voordeur van het appartementsgebouw wordt voorzien van een elektrisch slot en driepuntsluiting.

DEURPOMPEN

De voordeur van de gemeenschappelijke inkomruimte wordt voorzien van een automatische deurpomp. Deze is voorzien van een hydraulische buffer ter voorkoming van het bruusk opengooien of open waaien.

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.

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.

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, gebroken wit of wit van kleur.

Daar waar de installatie in opbouw gebeurt, is het materiaal van het merk Niko spatwaterdicht.

VOORZIENINGEN IN APPARTEMENT

VOLGENS TECHNISCH PLAN IN BIJLAGE;

VOORZIENINGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Volgens opgave architect in samenspraak met bouwheer.

De keuring van de elektrische installatie van de appartementen gebeurt door een erkende maatschappij en op kosten van de promotor. Er is geen keuring voorzien voor de handelspanden.

LOT 5: LIFTINSTALLATIES

LIFTINSTALLATIE

De lift, de liftkooi, het aandrijfmechanisme, de liftdeuren en het regelsysteem beantwoorden aan alle technische voorschriften en veiligheidsnormen ter zake en wordt gekeurd voor indienststelling door een erkend controleorganisme.

KENMERKEN

- deuren: automatische deuren, telescopisch
- type: hydraulisch en/of elektrisch

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 en alle aansluiting- of afvoerpunten, uitgezonderd deze die niet in de aankoop van het appartement begrepen zijn zoals o.a. verlichtingstoestellen, wasmachine, droogkasten, ... enz..

AANVOERLEIDINGEN

Alle nodige leidingen zijn voorzien in voorgeïsoleerde buizen.

Per woongelegenhed wordt er een watermeter geplaatst in het meterlokaal. Plaatsing volgens voorschriften van de water leverende maatschappij.

WARM WATER

Het warm water van de woongelegenheden wordt bereid in een individuele boiler, aangestuurd door een centraal 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 promotor voorziet in de levering en plaatsing van de toestellen en kranen.

Voor de handelspanden zijn er geen toestellen en kranen voorzien.

SANITAIRE TOESTELLEN ZIE BIJLAGE;

KITWERKEN

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

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Meterlokalen:

aansluiting van een gemeenschappelijke watermeter volgens de water leverende maatschappij;

AANSLUITINGEN

Aansluiting voor een collectieve warmtepompinstallatie.

LOT 7: CENTRALE VERWARMING

CENTRALE VERWARMING

De centrale verwarming van de woongelegenheden is voorzien met vloerverwarming, aangestuurd door een collectief warmtepompinstallatie bodem/water (geothermie).

Het voordeel van een collectief systeem is dat deze energie- efficiënter is dan elk appartement van haar eigen installatie te voorzien.

De binnenunit wordt in de kelder geïnstalleerd met buffervat voor het aansturen van de vloerverwarming.

Bij de geothermische installatie zijn geen buitenunits nodig. De hele installatie zit ondergronds en in het gebouw verwerkt.

Het individuele gebruik wordt geregistreerd in de kelder door middel van energiemeting per appartement, afrekeningen worden via de syndicus bezorgd.

Een geothermisch systeem kan in de zomer op een energiezuinige manier passief koelen door de relatief koele temperatuur van de bodem te benutten.

LOT 8: BRANDBESTRIJDINGSMIDDELEN

DRAAGBARE POEDERBLUSSERS/BRANDHASPELS

Overall waar bepaald door de brandweer worden de nodige poederblussers, en brandhaspels voorzien.

PICTOGRAMMEN

De installateur van de brandbeveiligingsmiddelen levert en plaatst, in samenspraak met de bouwdirectie, de nodige pictogrammen.

BRANDETECTIE

Waar nodig worden rookmelders op batterijen voorzien.

LOT 9: 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.
- alle plafonds.
- Het plafond en de muren van het kelderniveau worden niet bepleisterd.

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 10: CHAPEWERKEN

ONDERVLOEREN – CHAPE - RANDSTROKEN

Onder de chape van de appartementen (woning scheidende vloeren) wordt een contactgeluidisolatie voorzien.

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.

LOT 11: TEGELWERKEN

In de wooneenheid worden keramische vloeren voorzien in volgende plaatsen :

- badkamer
- toilet
- berging
- Inkomhal
- Leefruimte

ZIE BIJLAGE;

In de badkamer 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 aparte toiletten zijn er geen wandtegels voorzien.

In de berging en de badkamer, waar geen wandtegels komen, worden de vloeren voorzien van keramische plinten.

In inkomhal, toilet en leefruimte worden schilderplinten geplaatst.

KITWERKEN

Alle kitwerk aan de keramische plinten, tussendeurdorpels 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.

STEEN

Onder de inkomdeuren van de appartementen worden tussendorpels voorzien in natuursteen.

RAAMTABLETTEN

ZIE BIJLAGE;

TRAPPEN VLOEREN IN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De treden en tegentreden van de trappen worden in natuursteen of ter plaatse gestorte en gepolierde beton uitgevoerd.

In de gemeenschappelijke inkom en traphallen van de appartementsgebouwen worden een vloerafwerking en plinten gekozen door de promotor in samenspraak met de architect.

BEKLEDING TERRASSEN MET TEGELS

De terrassen op de verdiepingen worden bekleed met keramische tegels gekozen door bouwheer in samenspraak met de architect.

Standaard worden onze tegels geplaatst volgens het afschot van de afwatering van het terras en volgens de standaardvoorschriften van de leverancier.

PREFAB TERRASSEN

Op de terrassen in zichtbeton worden geen tegels geplaatst.

LOT 12: ANDERE VLOERBEKLEDINGEN EN AANVERWANTEN

In de nachthal en slaapkamers wordt laminaat geplaatst met schilderplinten.

ZIE BIJLAGE;

KITWERKEN

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

LOT 13: HOUTEN 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.

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 geschikt voor normaal gebruik. Te schilderen door de koper.

Binnenin bevindt zich een graatvormige kern (celroosters), samengesteld uit inerte en sterke materialen.

Alle binnendeuren zijn voorzien van deurkrukken en afdekplaatjes.

Deurbeslag en scharnieren zijn in inox.

KITWERKEN

Het kitwerk rond de deurkozijnen in het privé gedeelte wordt niet uitgevoerd, dit zal bij de schilderwerken moeten afgewerkt worden.

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

KEUKENS

De keuken zal door de koper gekozen worden in een erkende keukenzaak aangeduid door de promotor.

KEUKEN ZIE BIJLAGE;

KITWERKEN

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

LOT 14: 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 voor de bewoners (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...), hiervoor worden er Regelbare Toevoer Openingen (RTO) geplaatst;
- 2) deze lucht dient te kunnen doorstromen van de 'droge ruimtes' naar de 'natte ruimtes' (badkamer, berging, wc...) via niet-regelbare Doorstroom Openingen (DO), deze openingen bevinden zich meestal in of onder de binnendeuren;
- 3) in de 'natte ruimtes' zal de bezoedelde lucht worden afgevoerd in verticale kanalen die bovendaks uitmonden. "

Er is in de woonéénheden een ventilatiesysteem D voorzien

LOT 15: BORSTWERING/DOORVALBEVEILIGING/LEUNINGEN

Het betreft buitenborstweringen en handgrepen te plaatsen rond de terrassen buiten, de ramen, waar nodig, en in de traphallen.

- De beschermingshoogte wordt voorzien zoals bepaald in de wettelijke norm.

BORSTWERINGEN TERRASSEN

Stalen of aluminium spijlen.

TRAPLEUNINGEN

Voorzien

LOT 16: BRIEVENBUSSEN

Er worden brievenbussen voorzien met nummers en naamhouders.

HUISNUMMER

Voorzien

LOT 17: SCHILDERWERKEN

De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen zijn voorzien; d.w.z.:

- Deuren naar de trappen;
- Deuren naar de privé-hal van de appartementen: enkel de buitenzijde;
- Deuren van de privé-bergingen in de kelder: enkel de buitenzijde;
- Deuren van de technische ruimtes: meterlokalen en machinekamer lift;
- De liftdeuren;
- Muren en plafonds van de traphallen, met uitzondering van de traphal naar en op het kelderniveau;

De uitvoering en de kleuren van het schilderwerk worden bepaald door de aannemer-promotor;

De schilderwerken worden uitgevoerd na de voorlopige oplevering van alle appartementen.

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 schilderwerken 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 het nog aanwezige bouwvocht.

LOT 18: BUITENAANLEG

De buitenaanleg wordt uitgevoerd conform het plan opgemaakt door architect of tuinarchitect. Uitbreiding van verharding is niet toegelaten.

De koper mag geen enkele constructie bijplaatsen op het terras en in voor-, zij- of achtertuin zonder voorafgaandelijke aanvraag aan de gemeente en overleg VME.

Na de voorlopige oplevering is het verwijderen van onkruid en het verzorgen en bewateren van de planten de verantwoordelijkheid van de eigenaars, eventueel in samenspraak/overleg met de syndicus.

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 de 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 werden 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

Het appartement 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 privé woongelegenheden dient door de koper jaarlijks gecontroleerd en indien nodig vervangen worden en is te laste van de koper.

De oplevering van de appartementen zal plaatsvinden, wanneer kelder en buitenaanleg gebruiksklaar zijn (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 en na vrijgave van de waarborg.

Er wordt eveneens 1 afstandsbediening per aangekochte staanplaats in de ondergronds parkeerkelder overhandigd.

Elke vorm van ingebruikname voorafgaand aan de voorlopige oplevering geldt als aanvaarding.

20.7 Postinterventiedossier

Er zal een postinterventiedossier worden opgesteld; dit zal, met betrekking tot de privatieve gedeelten, 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.

Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten zal worden neergelegd bij de syndicus, die het ter beschikking kan stellen voor iedere gerechtigde.

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 nieuwbouw woning/appartement, 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 kopij van dit lastenboek der werken ontvangen te hebben.

De promotor,
(gelezen en goedgekeurd)

De koper,
(gelezen en goedgekeurd)