

LASTENBOEK NIEUWBOUWPROJECT AFFLIGEM FOSSELSTRAAT



ALGEMEEN

Dit lastenboek werd opgemaakt in het kader van een nieuwbouwproject met inbegrip van een aan-en verkoopbelofte betreffende twee woningen gelegen te Affligem, Fosselstraat 41, linkse woning vanaf de straatzijde gezien.

Dit lastenboek is onlosmakelijk verbonden met de eventuele aan – verkoopbelofte die er ondertekend wordt tussen projectontwikkelaar en kandidaat - koper

Teneinde de kandidaten een duidelijk overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving werd dit lastenboek opgemaakt.

Het betreft een stijlvolle en duurzame constructie met een minimum aan onderhoud voor zowel de woning als de tuin/ buitenafwerking.

De plaatsen/ kamers in het huis worden waar nodig benoemd volgens de plannen opgemaakt door architect Tom Lierman uit Aalst en worden hierna afzonderlijk beschreven. Dit plan wordt toegevoegd aan deze overeenkomst en maakt er onlosmakelijk deel van uit.

Elke kamer wordt volledig afgewerkt, zonder hierbij voorbij te gaan aan de persoonlijke inrichtingskeuzes van de kopers inzake bevoering, elektrische installatie, keuken, badkamer, enz.

De doordachte planopbouw en binnenindeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om de uiteindelijke koper een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen als BIN-, NBN- en STS-normen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.

Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding van de veiligheidscoördinator (DND Consult), de architect (Tom Lierman) en de EPB-verslaggever (DND Consult). Waar nodig wordt beroep gedaan op een ingenieur stabiliteit, in dit geval Linde Van Den Bossche van Oktagon uit Aalst. Alle overeenkomsten dienaangaande, ondertekend tussen de projectontwikkelaar/ hoofdverantwoordelijke en de gespecialiseerde personen, zullen deel uitmaken van en toegevoegd worden aan het af te leveren PID bij het beëindigen der werken.

Het lastenboek heeft niet de ambitie om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De kandidaat - koper kan bij de projectontwikkelaar/hoofdverantwoordelijke alle nuttige informatie bekomen omtrent het gebouw.

Het lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de ondertekende koop-verkoopbelofte en de plannen van de bouwaanvraag.

1.1. Betaling der werken

De betaling der werken, alsmede de betaling van de aankoop van het gebouw en de grond, geschiedt bij het verlijden van de notariële akte van aankoop, te tekenen door de kopers en de BV Immo De Hoefslag. De afwerking van het gebouw en de tuin is "instapklaar". Inkoop zal dienen te geschieden volgens de regels bepaald in de aan- en verkoopbelofte. Er zullen geen voorschotten gevraagd worden naarmate de werken vorderen en er zal ook niet gebouwd worden onder de Wet Breyne. De BV Immo De Hoefslag financiert alle werken, behalve wanneer er door de kopers rechtstreeks een aannemingsovereenkomst wordt ondertekend voor werken die niet beschreven worden in dit lastenboek.

1.2. Veiligheid, hygiëne en orde op de bouwplaats * toegang tot de werf

De reglementering van het ARAB (Algemeen Arbeidsreglement) en de bepalingen van de collectieve arbeidsovereenkomst van 14.02.1980 en 29.03.1984 (BS 05.08.1980 en 14.07.1984) zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bv Immo De Hoefslag. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

1 RUWBOUWERKEN

1.1 *Grond-en funderingswerken*

De funderingen zullen tot op vaste grond uitgevoerd worden om goede funderingen mogelijk te maken. Zijn tevens voorzien: de uitgravingen, de uitgravingen voor de rioleringen en de onderzoekspullen, met inbegrip van de eventuele onderschoeiingen, stutwerken en draineringswerken.

De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit die zich met de studie en de conceptie gelast. De funderingen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en plannen opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

Bij het PID zal het stabiliteitsverslag, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit, gevoegd worden.

1.2 *Gewapend beton*

Bij het storten van het gewapend beton, wordt er voldoende rekening gehouden met de aanbevelingen van de ingenieur stabiliteit. In functie van zijn aanbevelingen,

wordt er een betonplaat gestort

1.3 Metselwerken

Alle dragende en niet dragende muren vanaf het gelijkvloers, evenals de muren op de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie.

1.4 Gevels

Daar er een bouwaanvraag ingediend werd voor de uit te voeren werken zal er dienen rekening gehouden te worden met isolatie-regels, opgelegd door de EPB – verslaggever. . De isolatie zal gebeuren volgens de regels opgelegd door de EPB-verslaggever, evenals de ramen zoals beschreven onder 1.10 Buitenschrijnwerk

De dorpels van de buitendeuren en –ramen worden voorzien in blauwe hardsteen .

De afwerking van de onderkant van de voorgevel gebeurt in een gevelbekleding in Thermowood "Ayous". De rest van de gevels wordt afgewerkt in crepi of gelijkwaardig

1.5 Isolatie

1.5.1 Thermische isolatie

De gevel en het dak worden uitgevoerd met thermische isolatie, dikte conform EPB.

1.6 Vochtisolatie

De vochtisolatie gebeurt door het inwerken van een bitumineuze laag met polyesterinlage of DPC-folie.

1.7 PVC-Lood-Zink-Gietijzer

De goten en afleiders voor het regenwater worden uitgevoerd in zink. De bladvangsers worden uitgevoerd in PVC.

Loodwerk wordt voorzien, daar waar nodig wordt geacht.

1.8 Het rioolnet

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC/PE, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige controleputten uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

Tevens wordt er een septische put, regenwaterput en een infiltratiebekken geplaatst onder de tuin, rekening houdend met de plannen van de architect en volgens de bepalingen voorgeschreven in de omgevingsvergunning

1.9 Terrassen – Borstwering – trappen

Het terras achteraan , zal uitgevoerd worden in een terrastegel betonlook. Oppervlakte terras volgens plannen architect : +/- 28 m². Waarde van de tegel niet geplaatst : 40 € / m²

Aan het terras achteraan wordt er een buitenkraantje en een buitenstopcontact voorzien, alsmede een verlichtingselement

1.10 Buitenschrijnwerk

1.10.1 Alu- buitenschrijnwerk

Het schrijnwerk van de gevels van de woning wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken Alu- profielen.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribandens welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

1.10.2 Beglazing

Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van isolerende beglazing met k-waarde 1,0; volgens de EPB-voorschriften conform bouwaanvraag. In het badkamerraam wordt er melkglas geplaatst.

1.10.3 Buitendeur

De voordeur wordt uitgevoerd in een ALU - profiel, aangepast aan de stijl van de woning en volgens de geldende normen.

Aan de inkomdeur wordt er een brievenbus opgehangen en wordt er een videofoon voorzien.

1.10.4 Garagepoort

De garagepoort is een kantelpoort of sectionaalpoort , elektronisch te bedienen en bekleed in thermowood

1.11 Trappen

De trappen van zowel gelijkvloers naar eerste verdiep als deze van eerste verdiep naar tweede verdiep worden afgewerkt in massief eik, strakke uitvoering. Er is een zwarte leuning voorzien aan beide trappen

1.12 Kelder

De kelder en de berging op het gelijkvloers worden in waterdichte beton geplaatst, uitgevoerd door een gespecialiseerd aannemer betonwerken, volgens de regels van de kunst.

De vloerbekleding van de kelderverdieping zal bestaan uit een tegel, zie punt 2.2.1

2 AFWERKING

2.1 Pleisterwerken

De gemetste wanden worden uitgevoerd in een gipsbepleistering met voorbereide mortel die effen wordt afgewerkt. De hoeken worden beschermd met hoekijzers. De gipswanden worden gepolierd. De schuur-en plamuurwerken zijn ten laste van de projectontwikkelaar. De plafonds zullen uitgevoerd worden met een gipsbepleistering.

2.2 Bevloering

2.2.1 Afwerking vloer woning

- In het toilet, badkamer, inkom en berging wordt er een Mortexvloer geplaatst met een handelswaarde van 140 € / m² excl BTW, te kiezen volgens de smaak van de projectontwikkelaar in samenspraak met de kopers, maar passend binnen het Renovera – concept.
- In de garage wordt er een vloer geplaatst met een handelswaarde niet – geplaatst van 20 € / m² excl BTW, grijze kleur, te kiezen volgens de smaak van de projectontwikkelaar en passend binnen het Renovera – concept.
- In de keuken, zit- en eethoek alsook in de traphal beneden en boven, de slaapkamers is een parket voorzien, gelijmd geplaatst, samengesteld met toplaag eik en vernist in matte kleurloze vernis, handelswaarde 90 € / m² geplaatst (incl. btw)

2.3 Venstertabletten en deurdorpels

De venstertabletten worden uitgeplakt in pleisterwerk, geplaatst volgens de regels van de kunst

2.4 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de woning zijn van het type schilderdeuren met een houten omlijsting, voorzien van een slot met bijpassende sleutel en zwarte kruk.

In de overgang tussen traphal eerste verdieping wordt er een stalen deur geplaatst, in de stijl die het best bij de gebruikelijke stijl van de woning past

2.5 Keukens en inbouwkasten

Voor de keuken wordt een gepersonaliseerd voorstel uitgewerkt door leverancier I-Meubel uit Laarne.

Tussen boven- en onderkasten, alsmede het werkblad van het eiland en het werkblad aan de kookplaat, wordt een afwerking carrara – marmer (of gelijkaardige uitvoering in quartz) voorzien.

De meubelen zijn van het type MDF bekleed met fineerhout of in gelakt MDF, de inbouwtoestellen van Atag , evenals de dampkap. De spoeltafel is van Franke, de kraan is van Grohe.

Een keukenplan met de opstelling van de keuken en het eiland, wordt uitgewerkt naarmate de werken vorderen

De handelswaarde van de keuken in een normale keukenshandel bedraagt 25.000 € excl BTW zonder toestellen

De waarde van de keukentoestellen, inbegrepen in de verkoop, bedraagt 6.500 € incl 21 % BTW

Ter waarde van dit bedrag mogen er toestellen gekozen worden in de showroom van Atag in Denderhoutem

2.6 Sanitaire- en verwarmingsinstallatie

2.6.1 Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen worden als volgt opgesplitst:

1. Badkamermeubel

Het badkamer meubel is een wastafelkast met 1 lade met een breedte van 1400 mm. Het wastafelblad is in Corian. Daaronder wordt er een kast gemaakt in fineer –eik of corian; Er is een spiegel met verlichting onder-bovenaan met een breedte van 1300mm. De kranen zijn van het merk Grohe.

De waarde van dit meubel met spiegelkast bedraagt 3.000 euro (incl. btw). Dit meubel wordt op maat gemaakt door leverancier I- Meubel uit Laarne

2. Volgende sanitaire toestellen maken ook deel uit van de te leveren toestellen van de woning:

- 1 hangtoilet voor het gelijkvloerse toilet, wc-rolhouder, handwasbakje in het toilet
- 1 hangtoilet voor het toilet op de verdieping, wc-rolhouder
- 1 inloopdouche met mengkraan van het merk Grohe, douchebak maat 140 cm / 90 cm, 1 handdoekdroger in de badkamer
- 1 ligbad met kraan van het merk grohe in de badkamer
- 1 uitgietsbak in de berging

Kranen : zwart, rest van de materialen: wit

3. De vloer van de badkamer wordt uitgevoerd in Mortex zoals beschreven hierboven in punt 2.11. De douchewand en de muur in het verlengde van de douchewand, worden eveneens uitgevoerd in Mortex

2.6.2 Verwarming

De woning wordt verwarmd met een gesloten condenserende gaswandketel, type Vaillant of gelijkwaardig die zorgt voor zowel de productie van warm water als voor de verwarming. De radiatoren zijn voorgelakt en voorzien van thermostatische kranen en muuraansluitingen. De radiatoren zijn van het type Superia Paneelradiator Super 6 universeel.

Op de eerste verdieping, evenals op de tweede verdieping wordt er vloerverwarming voorzien.

Elektrische installatie en nutsvoorzieningen.

De installatie per kamer is strikt individueel en bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars en stopcontacten volgens de gebruikelijke behoeften volgens plan van de architect.

In de verdeelborden zijn de nodige zekeringen en een verliesstroomschakelaar geplaatst. De meters bevinden zich in de inkom (ruimte 5). De verdeelborden worden eveneens in de berging geplaatst.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keuringskosten zijn in de kostprijs van de verbouwing inbegrepen en vallen ten laste van de projectontwikkelaar. De verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen vanaf het verlijden van de akte dan ook ten laste van de kopers.

De verbruikskosten van elektriciteit, gas en watervoorziening zullen vanaf het verlijden van de akte door de kopers gedragen worden. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de projectontwikkelaar.

Voor de lichtpunten zijn de leidingen voorzien, er worden voldoende inbouwspots voorzien. Indien er bijkomende lichtarmaturen geplaatst dienen te worden, zijn deze ten laste van de kopers. De spotten in de keuken en de eetkamer zijn dimbaar

Er zullen in totaal 10 zonnepanelen van elk 300 Wp geplaatst worden op het dak van de woning. Aansluiting en omvormer zijn ook inbegrepen in de verbouwing

2.7 Telefoonnet en distributie

Het buizenet en bekabeling voor eventuele aansluiting op telefoon en distributie is voorzien in de woning. In elke slaapkamer wordt er kabelaansluiting voorzien. De aansluitkosten zijn voor de uiteindelijke koper.

2.8 Luchtverversing

Een natuurlijke luchttoe- en afvoer wordt voorzien door middel van een systeem D – ventilatie, dit alles op voorschrift van de EPb – deskundige en conform EPB regelgeving.

2.9 Schilderwerken

De muren en plafonds van de gehele woning worden geschilderd opgeleverd

evenals alle binnendeuren. De gebruikelijke kleur die de projectontwikkelaar kiest in alle woningen, is "Milk White". Deze kleur is standaard. Andere kleuren zijn mogelijk, maar deze vraag moet uitdrukkelijk van de kopers komen

2.10 Oplevering

Het geheel is bezemschoon op te leveren, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Een volledig huishoudelijke opkuis en reinigen van ramen is uit te voeren door de projectontwikkelaar

2.11 Terrassen

De terrassen worden afgewerkt in terrastegels, zie hiervoor. Aan elk terras wordt er een buitenkraantje voorzien, evenals een stopcontact en terrasverlichting

2.12 Liftsysteem

Er is geen liftsysteem voorzien in de woning

2.13 Aanleg tuin + afsluiting tuin

De tuin wordt aangelegd in gazon

Als afsluiting wordt er een Segaf afsluiting geplaatst met een handelswaarde van 50 € / lopende meter.

De oprit wordt aangelegd in waterdoorlatende betonklinkers, op kosten van de ontwikkelaar

3 ALGEMENE VOORWAARDEN

De woning wordt opgeleverd sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek dat de eigenaar/ klant hierbij ontvangt.

3.1 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

3.2 Lastenboek

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de verkoper, de architect of door bevoegde administratie overheden.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, inclusief 6% BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden vervat tenzij waar expliciet vermeld. Uiteraard worden de vermelde en in basis voorziene afwerkingsmaterialen door de verkoper geplaatst. Deze plaatsingsprijs is in de totale verkoopprijs begrepen.

3.3 Nutsvoorzieningen

Het gaat om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsleidingen.

3.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De projectontwikkelaar heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de projectontwikkelaar meent dat door deze wijzigingen de afwerking van de kamers of het nut ervan verbeterd zouden worden of nog, in de mate dat de projectontwikkelaar in de loop van de

bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en falen van de leveranciers of onderaannemers enz. Echter, voor significante wijzigingen in materiaalkeuze edm, zal steeds het akkoord van de kopers vereist zijn.

3.5 Werken uitgevoerd door derden lastens de eigenaar of door de eigenaar zelf

Het is de koper niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, vóór de voorlopige oplevering.

3.6 Wijzigingen ten opzichte van het lastenboek

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (het is te zeggen aan de afwerking of de lay-out van de woning), kan dit slechts in de mate dat de projectontwikkelaar in samenspraak met de architect hierover zijn akkoord geeft.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

3.7 Expliciet inbegrepen in de kostprijs.

Zijn niet gebruikelijk bij de bouw van woningen, maar toch inbegrepen in de bouw: de verlichtingstoestellen van de woning (enkel inbouwspots), het binnenschilderwerk.

Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze korte technische omschrijving beschreven worden (keuken, wc, badkamer en tellerkast in inkom)

Voor eventuele bijkomende werken wordt er een offerte overhandigd door leverancier BBR Renovaties uit Aalst

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten lasten van de projectontwikkelaar. De waarde van deze aansluitingen wordt geraamd op 5.000 e excl BTW

De aanduiding van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduiding van de plannen.

Opgemaakt te op in 2 exemplaren, waarvan elke partij erkend een exemplaar te hebben ontvangen.

VOOR AKKOORD

DE KOPERS
(gelezen en goedgekeurd)

DE PROJECTONTWIKKELAAR
(gelezen en goedgekeurd)