

Provincie Limburg

SAMENVATTEND LASTENBOEK

Bouwen van een Woongeheel van 10 appartementen

Gelegen:

Opeindestraat 26 3740 KORTESSEM

De Bouwheer:

JBK PROJECTBOUW bvba

Dorpsstraat 47 bus 2

3840 WELLEN

De Ontwerper:

Architectenbureau Brepoels Alexander

Preambule

1. Het onderhavig lastenboek is een samenvatting van het bijzonder Bestek.
2. Op deze uitvoering zijn van toepassing:
 - a) Het Algemeen bestek voor de uitvoering van privé-bouwwerken, 2de deel, Technische Voorschriften, uitgegeven door het WTCB, FAB, en NCB, Lombaardstraat 41, 1000 Brussel.
 - b) Het algemeen bestek N.M./T80, van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting, Breydelstraat 12, 1040 Brussel.
 - c) Het Algemeen Bestek opgesteld door de Architect Alexander Brepoels.
3. De gebruikte materialen zijn beschreven in onderhavig bestek.
4. De koper aanvaardt de constructies in de staat zoals ze zich bevinden.
5. Indien er tegenspraak is tussen de plannen en het lastenboek, heeft het Lastenboek voorrang.

I. Algemeen

I.1. Voorwoord

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de kopers van de appartementen een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en van de binnen- en buitenafwerking van het project in zijn omgeving.

Als promotor willen wij van de ligging en de vele mogelijkheden van de site gebruik maken om een hoogkwalitatief woonproject te ontwikkelen.

Bereikbaarheid, groen, rust, veiligheid, degelijkheid, ... zijn waarden die in het ontwerp vervat zitten.

Wij hopen dat u even geboeid wordt door het project als wij het zijn.

I.2. Voorstelling van het project

Het project “VAN BELLIS” is een referentieproject. De doelstelling bestaat erin om deze unieke ligging en het potentieel van de site maximaal aan te wenden in het voordeel van kwalitatief wonen, met maximale integratie van groen & licht in kwalitatieve architectuur.

De Ligging

Mede door zijn centrale ligging en vlotte bereikbaarheid, wil dit project een ruim publiek aanspreken dat enerzijds rust & groen en anderzijds bereikbaarheid als prioritair beschouwen voor hun leefomgeving.

Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst

Er werd bijzondere aandacht besteed aan het duurzaam karakter van wonen en bouwen.

Een overzicht:

Energie:

Doorgedreven thermische isolatie wordt voorzien in de buitenschil van het project. Zowel gevels als dak zijn voorzien volgens de strengste EPB-regelgeving waardoor dit duurzame woningen zijn voor de toekomst.

Water:

Het regenwater wordt maximaal opgevangen in een grote ondergrondse buffertank en hergebruikt voor toiletspoeling en onderhoud van de terrassen.

Materialen:

Het geheel is volledig op traditionele wijze gebouwd. De voorzieningen voor thermische en akoestische isolatie overtreffen ruim de eisen op vlak van EPB, zodat het energieverbruik tot het uiterste minimum beperkt blijft. De gevel zal uit bakstenen opgetrokken worden, hetgeen milieu- en onderhoudsvriendelijk is voor vele jaren.

I.3. Betrokken partijen

Bouwheer/Promotor

JBK PROJECTBOUW

Info & verkoop

JBK PROJECTBOUW

ALBERT VASTGOED

I.4. Algemene bepalingen

Deze beschrijving is een benaderende omschrijving van de privatieve delen van het te bouwen project van 10 energiezuinige appartementen "VAN BELLIS" in Kortessem. De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden.

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen. **Voor dit bouwproject is een maximaal E- peil 30 vooropgesteld** welke zelfs kan zakken naar E- peil 20 mits plaatsing van voldoende fotovoltaïsche zonnepanelen. In het postinterventie dossier van de EPB-studie wordt per woning de juiste berekende E- peil weergegeven.

I.5. Afmetingen en vermeldingen op de plannen

De bouwplannen dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt op basis van de opmeting van het terrein. De eventuele verschillen die zouden voorkomen, in plus of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoeding, noch van de koper, noch van de bouwheer. Eventuele aanpassingen om constructieve of esthetische redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

De werken zullen door de bouwpromotor uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keus van de materialen voor esthetische, technische of commerciële redenen. Bovendien kunnen de veranderingen eveneens voortspuiten uit economische noodzakelijkheid (vb. afwezigheid materialen op de markt, minderwaarde van de voorhanden kwaliteit enz.). De nieuwe materialen mogen in geen geval van mindere kwaliteit zijn.

Als er tijdens de uitvoering van de werken zou blijken dat er in het belang van het complex of om esthetische of technische redenen maatafwijkingen nodig zijn, dan staat het de bouwpromotor vrij deze door te voeren, dit zonder dat de eventuele kopers hiervoor enige schadevergoeding kunnen vragen, van welke aard ook, of dat er van enige prijsherziening sprake kan zijn. Dit is ook van kracht voor eventuele maatafwijkingen met de werkelijk voorziene maten van het bouwperceel of het op te richten complex. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De afmetingen van de leidingkokers, enz zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid en worden bepaald door de leverancier, die de studie zal uitvoeren.

De kopers kunnen tegen eventuele wijzigingen, op geen enkel gebied, bezwaar maken of enige vorm van schadeloosheid vragen.

De bouwpromotor beslist en behoudt zich het recht voor de uitvoering van de werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel wat betreft de ruwbouw als de afwerking en dit voor de verschillende bouwdelen en bouwtechnieken. De bouwpromotor zal waken over een correcte uitvoering van de werken door eventuele onderaannemers. De bouwpromotor verbindt zich ertoe het bovenvermelde complex te bouwen overeenkomstig bijgevoegde plannen door bouwpromotor- verkoper en koper getekend en aanvaard.

1.6. Toegang tot de werf

Omwille van veiligheidsredenen en de ermee samenhangende verantwoordelijkheid is de toegang tot de werf streng verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de werken. Tijdens de weekends en de bouwvakantiedagen is de werf gesloten.

De koper zal toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwpromotor- verkoper, slechts na afspraak. Dit om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Elk bezoek zal tot op de dag van de voorlopige oplevering op hun eigen risico zijn, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwpromotor, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Alle bezoekers moeten zich schikken naar het bouwplaats reglement.

De koper- eigenaar heeft het recht en de plicht de werken te volgen en zijn eventuele klachten onmiddellijk kenbaar te maken.

1.7 Taksen en rechten.

De bouwtaken op het werk, de onkosten van zegels en notaris, inschrijvingen der documenten en de belastingen over de toegevoegde waarde op de volledige aannemingsom en eventuele meerkosten registratiekosten als gevolg van herziening van grondprijs zijn ten laste van de koper.

2. Bouw

2.2. Ruwbouw

De gehele constructie zal uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van de architect, EPB- verslaggever, de veiligheidscoördinator, de stabiliteitsingenieur en andere aan te stellen deskundigen.

2.2.1. Grondwerken

Alle grondwerken gaan tot op voldoende stabiele lagen voor het verwezenlijken de bebouwing. Bij de grondwerken zijn inbegrepen, het wegvoeren van de overtollige grond niet geschikt voor de aanvullingen en het aanvoeren van ontbrekende geschikte grond voor het verwezenlijken van de inplanting zoals aangegeven op de plannen. Ze worden uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur volgens de uitgevoerde grondsonderingen.

2.2.2. Funderingen en gewapend beton

De volledige betonstudie, met inbegrip der betonbewapening wordt door een stabiliteitsingenieur berekend en dit volgens de van kracht zijnde normen. Het gebouw is geplaatst op een volle gewapende betonplaat, die de volledige stabiliteit en veiligheid verzekert.

De uitvoering der gewapende betonwerken gebeurt onder controle van de verantwoordelijke stabiliteitsingenieur. Het beton draagt het Benor keurmerk.

De dimensies alsook de locaties van de balken en kolommen, weergegeven op de plannen zijn enkel ten titel van inlichting en kunnen wijzigen in functie van de eerder vermelde stabiliteitsstudie.

Structuurelementen gewapend beton

Samenstelling C25/30, grind 4-28.

Uitvoering, wapening, afmetingen volgens de opgave van de stabiliteitsingenieur. Het beton wordt aangeleverd door een gespecialiseerde firma (Benor-gekeurd).

Structuurelementen staal

Alle structuurelementen krijgen een corrosie beschermende behandeling. Voor buitentoepassingen is dit door middel van thermisch verzinken en voor binnen toepassingen door middel van een roestwerende grondverf.

2.2.3. Gevels

Parament

De gevels zijn opgebouwd uit een geheel van materialen volgens de aanduidingen op de bouwaanvraagplannen en/of de geveldetails. Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in een handvormsteen en is verankerd met spouwhaken aan de binnenmuur.

De voegen worden achteraf plat opgevoegd met voegspecie, waarbij de kleur in harmonie met de omgeving gekozen wordt.

Uitvoeringsprincipe in drie afzonderlijke delen uitgevoerd:

- Het volledig dragend binnen deel van de buitenmuren over de volledige hoogte
- Het aanbrengen van de isolatie over de volledige oppervlakte
- Het optrekken van het parament.

Gekozen Gevelsteen: **NOG TE BEPALEN** formaat 240 x 10 x 65

Voegwerk: +/- 12mm voeg toon op toon ingevoegd ifv lagenmaat

Schrijnwerk

Alle buitenramen en -deuren worden uitgevoerd in ALU- profielen met thermische onderbreking. De RAL-kleur wordt bepaald door de architect en de bouwpromotor. Alle ramen worden voorzien van isolerende beglazing, volgens de eisen in de EPB-studie. De bewegingsrichtingen wordt voorzien zoals aangeduid op de plannen. Het beslag en de sluitingen van de ramen en deuren wordt aangepast ifv de afmetingen en gewicht van de ramen en deuren om een goede stabiliteit te geven. Het wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd. Het beslag en de krukken zijn in dezelfde bepaalde RAL-kleur.

De toegangsdeur is voorzien van een volledig ingewerkt deurslot met een centrale slotkast en een driepunt veiligheidsslot met stiftsluiting en een inox deurtrekker, een spiegelfolie wordt aangebracht als extra inbraakwering. De doorslaande buitendeur wordt met dezelfde profielconstructie gerealiseerd maar zonder slot.

Het buitenschrijnwerk wordt aangesloten aan het omringend metselwerk d.m.v. een plastisch blijvende kit. Kleur aan te passen aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

De dorpels onder alle raam- en deuropeningen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of aluminium. De deurdorpels worden voorzien van een opkant.

Dorpels in arduin worden uitgevoerd met een dikte van 5 cm en voorzien van een doorlopend ingewerkte druiplijst.

Gekozen RAL-kleur: **NOG TE BEPALEN**

Vensterglas dat lager komt dan 90cm zal van het gelaagde type zijn volgens de norm NBNS23 – 002. Al de beglazingen zijn uit te voeren in geslepen dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m². K-waarde = 1,0W/m²K

Vochtisolatie

Speciale aandacht wordt besteed aan de vochtisolatie, door het aanbrengen van waterkeringen onder de vorm van waterdichte isoleerlagen ten behoeve van de drainage van spouwvocht, en om opstijgend vocht tegen te gaan. Alle opgaande muren worden ter hoogte van de vloerplaat en ter hoogte van de grondkering, voorzien van een gewapende vochtfolie om opstijgend vocht te voorkomen. Tevens wordt deze folie voorzien boven alle raam- en deuropeningen en verder overal waar nodig om vochtindringing te vermijden.

2.2.4. Binnenmuren en binnenkant der buitenmuren

Deze wanden worden opgetrokken in geperforeerde baksteen (type snelbouw of gelijkwaardig) met een dikte die varieert naargelang hun functie, dragend of niet-dragend. Boven raam- en deuropeningen worden, naargelang de overspanning; geprefabriceerde lateien, ter plaatse gestorte betonnen balken of metalen liggers toegepast. Alle metselwerken worden vlak en recht uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

2.2.5. Vloerplaten

De draagstructuur van de vloer van het gelijkvloers is in beton, de verdiepingsvloeren en het platte dak zijn voorzien in preplaten met druklaag in beton en dit volgens de stabiliteitsstudie.

De elementen zijn BENOR- gekeurd en worden berekend volgens de voorschriften van de fabrikant op basis van een belasting van 350 kg/m².

2.2.6. Daken

Hellende daken

Er zijn 2 afgetopte hellende daken te realiseren met daarin kapellen verwerkt. Timmer in Epicea 3,6/22,5, onderdak Korafleece

Gekozen dakpannen: **Edilians hp10 Leikleur**

Bakgoot in zink met anthra krul en trespa bekleding oversteek, dakvlak verticaal

Vlakke daken

De afhelling van de daken wordt gerealiseerd door een uitvulling bestaande uit een mengeling van een licht materiaal en cement of een gelijkwaardige uitvulling. De dakbedekking is voorzien van de nodige verluchtingen, volgens voorschriften van de fabrikant dakbedekkingen. De dakbedekking zal bestaan uit Roofing 2x4mm of EPDM 1,52mm Firestone. De dakisolatie wordt voorzien volgens de eisen in de EPB-studie.

De platte daken zijn niet beloopbaar.

Alle doorvoeren in lood, kunststof of pvc zijn aangepast aan de dakbedekking.

De dakranden worden afgewerkt met geëxtrudeerd aluminium dakrandprofielen van min 5 cm hoogte in een RAL-kleur.

Elk appartement wordt voorzien van minimum 4 zonnepanelen IBC Monosol 375 Wpiek OS9-HC of gelijkwaardig in een energiegemeenschap

2.2.7. Regenwaterafvoeren

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in natuurzink (Zn 0,8). Doorsnede i.f.v. de af te voeren oppervlakten. Ze worden verticaal geplaatst met beugels en sluiten water- en reukdicht aan op het ondergrondse rioleringsnet. Naargelang de aansluiting van de dakwaterafvoer worden er dak kolken met bijhorende tapbuizen, bladvangsers en kiezelroosters toegepast.

2.2.8. Riolering

Alle leidingen zijn uit te voeren in harde buizen uit PVC met een aangepaste diameter, voorzien van de nodige hulpstukken. De leidingen worden geplaatst met voldoende helling en met inbegrip van alle hulpstukken.

Het geheel wordt ter hoogte van de perceelgrens op de gemeentelijke riolering aangesloten.

Het gebouw wordt voorzien van een prefab regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een ondergronds infiltratieput.

Bijzondere aandacht werd besteed aan het rioleringscircuit bestaande uit 4 afzonderlijke trajecten zodat geuroverdracht uitgesloten is.

A circuit : regenwater voor regenwaterpomp

B circuit : regenwater afkomstig van terrassen en beloopbare delen

C circuit : sanitair water

D circuit : toilet

2.2.10. Isolatie

Thermische isolatie

In alle buitengevelconstructies, dakconstructies en vloeren gelijkvloers zijn thermische isolatiematerialen voorzien. Ook ter voorkoming van alle mogelijke koudebruggen wordt een thermische isolatie geplaatst. De isolatiematerialen met hun dikte zijn zo voorzien dat de gehele woning voldoet aan de huidige EPB-regelgeving.

Akoestische isolatie

De gemeenschappelijke muren tussen de woningen onderling worden ontubbeld en voorzien van akoestische isolatie Rockfit 4cm die een volledige akoestische scheiding vormt tussen de woningen.

2.3. Technieken

2.3.1. Kokers, verluchtingen en afvoerleidingen

Volgens de bouwplannen.

2.3.2. Elektriciteit

Algemeen: de elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende Belgische normen en voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij en het A.R.E.I. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De voedingskabel van het net tot de teller en de aansluitkosten worden voorzien en betaald door de bouwpromotor- verkoper aan FLUVIUS en is inbegrepen in de prijsopgave.

De installatie wordt uitgevoerd in thermoplastische buizen en/of kabels ingewerkt in muren en of vloeren (uitgezonderd deze de garage welke in opbouw geplaatst worden. De schakelaars en stopcontacten zijn van het standaardtype NIKO in witte uitvoering. De lichtschakelaars zijn van het type tuimelschakelaars, geen drukknoppen. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in de berging op het gelijkvloers niveau.

De volledige installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen.

Bij uitvoering zullen de gevraagde wijzigingen t.o.v. de basisvoorzieningen verrekend worden.

Aanpassingen aan het elektriciteitsplan zijn mogelijk op voorwaarde dat de koper dit 30 dagen voor de plaatsing in een nieuw elektriciteitsplan bevestigt. Zonder wijziging in de hoeveelheden is er geen prijswijziging, extra stopcontacten, lichtpunten of schakelaars kunnen mits een meerprijs.

Basisuitrusting:

- | | |
|------------|--|
| * Inkomhal | 2 lichtpunten dubbel richting
1 stopcontact
1 videofooninstallatie type ENTRYA handsfree |
| * Terras | 1 lichtpunt
1 stopcontact spatwaterbestendig |
| * Living | 2 lichtpunten dubbelrichting |

	8 stopcontacten Aansluiting voor tv/internet Aansluiting voor telefoon Thermostaat
* Keuken	2 lichtpunten 1 aansluiting voor elektrisch vuur 1 aansluiting voor koelkast 1 aansluiting voor vaatwasmachine 1 aansluiting voor dampkap 1 aansluiting voor combioven 4 stopcontacten
* berging:	1 lichtpunt 2 stopcontacten Aansluiting wasmachine 1 aansluiting droogkast 1 voeding warmtepomp 1 voeding centraal verluchtingsysteem
* Wc	1 lichtpunt
* Slaapkamer 1	1 lichtpunt 4 stopcontacten Leidingen voor TV/internet
* Slaapkamer 2/3	1 lichtpunt 4 stopcontacten Leidingen voor TV/internet
* Badkamer	1 lichtpunt 1 voeding voor lavabo meubel 3 stopcontacten

2.3.3. Sanitaire installatie

Afvoerleidingen

Alle afvoerbuizen zijn BENOR- gekeurd. De secties worden bepaald door de installateur en de installatie wordt voorzien van alle nodige reuk af snijders, ontluchters en hulpstukken.

De afvoeren van sanitair water en toiletten zullen voor heel het gebouw een afzonderlijk circuit hebben.

Toevoerleidingen

Elke woning heeft zijn persoonlijke meter.

Er is een toevoer van koud en warm water voorzien voor elk toestel. Uitgezonderd voor warmtepomp, wasmachine, afwasmachine, toiletten en handwasbakje (wc) is enkel koud water voorzien.

Toestellen

De waarde van de sanitaire toestellen met aanhorigheden, vertegenwoordigt de som van:

4.537,50€ incl. 21% BTW voor appartementen < 100m²

6.050,00€ incl. 21% Btw voor appartementen > 100m²

De plaatsing is inbegrepen in dit bedrag.

De koper kan de badkameropstelling zelf kiezen **voor zover de leidingen niet reeds geplaatst werden**. Wijzigingen op een later moment geven aanleiding tot een meerprijs. Toestellen naar keuze van de koper dienen aan de promotor mee te worden gedeeld. Kopers kunnen hun keuze vastleggen in de door de bouwpromotor uitgekozen toonzaal. Bij uitvoering zullen de gevraagde wijzigingen t.o.v. dit plan verrekend worden.

Basisuitrusting

- Badkamer:

wastafelmeubel met dubbele lavabo, lavabomengkranen, spiegel en tablet
vlakke douchebak (120x90) met douchegarnituur
douchewand in transparant veiligheidsglas

- Toilet:

hangtoilet porselein, wit met toebehoren op regenwater
handenwasser met koudwaterkraan

- Terras:

Dubbeldienstkraan op regenwater

2.3.4. Verwarmingsinstallatie met warmtepomp

De woningen worden individueel verwarmd met een warmtepomp VAILLANT arotherm split VWL 35/5 en unitower VWL 58/5 of gelijkwaardig, gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregeringgevoed op 230V, geplaatst in de woonkamer en een buitenvoeler VRC 700/5. Het vermogen van de ketel wordt aangepast aan de warmteverliesberekening.

De collectoren naar zowel de sanitaire toestellen als naar de radiatoren worden in het zicht opgesteld in de nabijheid van de warmtepomp.

De leidingen naar de sanitaire toestellen zijn voorzien in tweepijpleidingen in kunststof. De vermogens van de warmtepompen zijn afgestemd op de standaard badkamers. Bij keuze van extra toestellen door de koper of toestellen met een groter warmwaterdebiet dient ook het vermogen van de warmtepomp aangepast te worden in functie van de toestellen, hier zal dan een verrekening dienen te gebeuren.

2.3.5. Vloerverwarming

Dimensionering volgens voorschriften en warmtecalculatie fabrikant

De verwarming wordt dusdanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ volgende minimumtemperaturen bereikt worden:

- living:	22°C
- keuken:	20°C
- slaapkamers:	18°C
- badkamer:	24°C

De wc, de berging en de circulatieruimtes worden niet verwarmd.

2.3.6. Ventilatie

De ventilatie wordt voorzien volgens systeem C++ met smartzone. Het geheel zal voldoen aan de voorschriften uit de EPB- studie. De ventilatie unit zal via Wifi communiceren met smartphone.

Gekozen ventilatie: **Renson Healthbox Evo III roosters PURO wit**

Instortstelsysteem: **Ventiline diameter 70mm VCSC7770 / VCSC7769 / VCFL7070 ...**

2.3.7. Brandbeveiliging

In elke woning wordt in de nachthal een rookmelder geïnstalleerd, conform het advies van de stedelijke brandweer.

2.3.8. Nutsvoorzieningen

De water-, elektriciteit- en T.V.-distributie-, internet- en rioleringsaansluiting, alsmede het plaatsen van de meters, is inbegrepen in de prijsopgave.

- Elektriciteit + TV: individuele aansluiting voor elektriciteit en TV
- Internet: er wordt per woning I voorziening voor de internetaansluiting geplaatst.
- Water: individuele meter.

De meters worden geplaatst zoals voorzien op het plan.

Aansluitingskosten van de meters voor water, telefoon, elektriciteit en kabel- tv vallen ten laste van de bouwheer. De abonnementskosten, het verbruik en de kosten van de zijn ten laste van kopers.

2.4 Afwerking

2.4.1 Vloerafwerking

Er wordt overall een cementchape aangebracht. De dikte wordt aangepast in functie van de vloerafwerkingen. Afhankelijk van de ondergrond wordt er geopteerd om de chape zwevend of hechtend te plaatsen. Alle zwevende vloeren worden gewapend met een stalen draadnet. Alle vloeren worden geplaatst op een vlakke cementchape met een aangepaste lijm.

Voorziene vloeren met particuliere prijs (toonzaal) inclusief BTW.:

- leefruimte/keuken: tegelvloer (aankoopwaarde € 40,00/m² incl. 21% BTW)
- hall: tegelvloer (aankoopwaarde € 40,00/m² incl. 21% BTW)
- badkamer: tegelvloer (aankoopwaarde € 40,00/m² incl. 21% BTW)
- slaapkamer: (aankoopwaarde € 40,00/m² incl. 21% BTW)
- berging: tegelvloer (aankoopwaarde € 40,00/m² incl. 21% BTW)
- plinten aangepast aan de vloeren (aankoopwaarde €10,00/lm incl. 21% BTW)

De plaatsing van de harde bevloering is voorzien in traditionele keramische tegelformaten (bv. 30x30cm t.e.m. 50x50cm), in vierkant geplaatst met een cement grijze voeg. Bij formaten groter dan 50x50cm wordt een meerprijs aangerekend van 2€/m². Bij parkettegels is de plaatsingsprijs eerst op te vragen.

De keuze van de tegels gebeurt door de koper, bij een handelaar die door de promotor - aannemer wordt aangeduid.

Het is mogelijk dat er voor bepaalde materiaalkeuzes, legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen, welke afwijken van het gewone standaard voorzieningen, een meerprijs voor de plaatsing wordt gerekend.

Parketvloeren, laminaat, linoleum kunnen door hun hoge vochtgevoeligheden aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn en er wordt voor de plaatsing een meerprijs gevraagd.

(nota: waar de faiencetegels op de vloer beginnen zijn standaard geen plinten voorzien.)

In de gemene delen wordt ook een keramische tegel 60x60 voorzien, die ook geleverd kan worden in 120x60 om de traptreden mee te bekleden, dit voor een uniforme afwerking.

2.4.2. Wandafwerking

Pleisterwerk

In één laag op alle muren en plafonds, gelegen binnen de gesloten woonruimte. Al de plafonnering werken worden uitgevoerd volgens de algemeen geldende normen en volgens de regels van het vak. De muren en plafonds beneden peil 0 worden niet bepleisterd. De schuin liggende plafonds zullen bekleed worden met gipskartonplaten of gyplat. De voegen en gaten zullen glad-afgewerkt worden. In de ondergrondse gedeeltes is geen pleisterwerk voorzien

Alle pleister- en gipsplaatwerken worden opgeleverd “klaar voor de schilder” maar niet schilder klaar. Onder “klaar voor de schilder” dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan. Barsten en of haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn normale verschijnselen en zijn te wijten aan de zetting van het gebouw en of droging. De kwaliteit van het pleisterwerk beantwoord aan de normen van het WTCB.

Daar het mogelijk is dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk voorkomen, door de werking van het gebouw etc., is het aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen, ofwel om een elastische scheur overbruggende afwerking (bv. glasvliesbehang) te gebruiken.

Wandtegels

Voorziene wandtegels met particuliere prijs (toonzaal) inclusief BTW:

- WC & badkamer/douche: (aankoopwaarde € 30.00/m² incl. 21% BTW)

De volledige badkamer en toilet is tot net onder plafondhoogte betegeld voorzien. Aan het plafond dient de koper nadien een schilderkit te plaatsen voor de overgang met het schilderwerk. Voor de uitvoering van de wandtegels dient in overleg met de betrokken project verantwoordelijke bepaald te worden welke wanden en tot welke hoogte u wenst te betegelen. De definitieve keuze hiervan gebeurt door de koper, bij een handelaar die door de promotor wordt aangeduid. De verrekening in min of meer volgt na opmeting ter plaatse.

De plaatsing van de wandtegels is voorzien in traditionele tegelformaten (bv. 20x30cm of 20x20cm), in vierkant geplaatst. Het is mogelijk dat er voor bepaalde materiaalkeuzes, legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen, welke afwijken van het gewone standaard voorzieningen, een plaatsingsmeerprijs wordt gerekend.

Alle wandtegels worden gelijmd.

Achter de tegels aan douche en bad wordt steeds een waterdichte Keri folie geplaatst.

Aansluitingen tussen de sanitaire toestellen en de tegels worden gekit (sanitaire kit).

2.4.3. Venstertabletten

Daar waar nodig voorziene uitvoering in gepolijste natuursteen jura grau of gelijkwaardig, geschikt voor tabletten met een dikte van 2 cm. Het tablet springt 2 cm uit tov het pleisterwerk.

Indien de koper opteert voor een ander soort materiaal dan zal hierover een verrekening voorstel ter goedkeuring worden voorgelegd door de promotor - aannemer aan de koper.

2.4.4. Binnen schrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke volle tubespaan lakdeuren, voorzien van standaard deurbeslag met binnendeursloten van het type klavierslot en een klik omlijsting. Er kunnen andere deuren of glazen deuren gekozen worden. De meerprijs hiervan wordt bevestigd na bezoek aan een door ons vastgelegde toonzaal.

Algemeen standaard gelakte binnendeuren.

Budget van **469,00€/deur incl. 21% btw**

Algemeen standaard gelakte traphaldeuren dit is een Rf 30 deur, gelakt

Algemeen standaard gelakte inkomdeuren dit is een Rf 30 deur, gelakt en voorzien van een cilinderslot en driepuntsluiting.

2.4.5. Keukeninstallatie en keukentoestellen

Per appartement is een volledig ingerichte keuken met toestellen voorzien met bijhorend budget. De koper is vrij een andere opstelling van de keuken te kiezen bij de door de bouwpromotor-verkoper aangeduide keukenleverancier **voor zover de leidingen niet reeds geplaatst werden**. Wijzigingen op een later moment geven aanleiding tot een meerprijs. De keuze van de koper zal alvorens de bestelling van de keuken, bevestigd worden door de koper aan de hand van een gedetailleerd verrekening voorstel. Alle basisaansluitingen voor water en elektriciteit zijn voorzien.

Voor de luchtafvoer van de dampkappen wordt een koolstoffilter voorzien.

Voorzien budget voor de keuken bedraagt:

9.680,00€ incl. 21% BTW voor appartementen < 100m²

13.310,00€ incl. 21% BTW voor appartementen > 100m²

Dit budget is inclusief toestellen en plaatsing. De keuken bestaat uit:

- Onderkasten met aluminium afgewerkt gedeelte onder spoelbakken en ingebouwde vuilemmer,
- Hangkasten bovenzijde met telescopische dampkap ingewerkt in de hangkast,
- **Natuursteen werktablet (jazzberg)**

- **inductiekookplaat 80cm touch**

- 1 schuif met bestekindeling,
- combi oven, **vaatwasser**, en een ingebouwde koelkast met diepvriesvak.
- De spoelbak zal bestaan uit 2 bakken FRANKE en is uitgerust met een **keramische kraan** van een gekend merk.

2.4.6. Decoratiewerken

De schilderwerken van de private delen zijn niet inbegrepen en deze delen zullen onbeschilderd worden opgeleverd. Alle pleister-, gipskartonwerken worden opgeleverd “klaar voor de schilder” maar niet schilder klaar.

Geen enkel meubel noch inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in dit document beschreven worden (keuken, wc, badkamers, douches, ...)

De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen en in de brochure zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht (artistieke impressie) en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

2.4.7. Tuin

De inrichting en beplanting is inbegrepen, de aanleg van de achtertuin is door de bouwheer voorzien. De bouwheer voorziet een genivelleerd terrein met gras.

2.4.8. Metaalwerken

Deze worden uitgevoerd in gemoffeld staal in de RAL kleur van het buitenschrijnwerk aan de voorgevel, en met gelaagd glas aan de achtergevel.

De doorvalbeveiligingen achtergevel worden ook in gelaagd glas uitgevoerd conform de geldende normering.

2.4.9 Personenlift

De personenlift is van het type 6-8 personen 630kg met elektrische aandrijving

3. Keuzemogelijkheden en wijzigingen

3.1. Algemeen

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in het lastenboek, dan zal hij deze veranderingen tijdig aan de promotor dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord of schade berokkend worden aan de onderneming. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de privatieve afwerking mogen betreffen.

Het project in kwestie vormt gedeeltelijk een gemeenschappelijk werk en eigendom. Mits toestemming van de bouwheer/architect kunnen wijzigingen toegestaan worden, als deze geen wijziging van de bouwaanvraag inhouden.

Op aanvraag van de kopers kunnen bepaalde wijzigingen. Dit voor zover de gevraagde wijzigingen tijdig gebeuren, er geen afbraakwerken voor nodig zijn en het administratief en technisch mogelijk is. De eventuele wijzigingen mogen ook geen negatief gevolg hebben voor de andere eigenaars- kopers van het bouwproject.

Indien de bouwpromotor - verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrenge, zal hij de koper een geschreven staat van de globale prijs laten geworden, voor deze meerwerken met de nodige rechtvaardiging van de hoeveelheden en eenheidsprijzen. Deze werken en wijzigingen kunnen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper- eigenaar. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van deze supplementaire werken.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratieve en uitvoerings- en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden betaald in twee schijven, 30% bij aanvang der werken en 70% bij voltooiing.

De koper kiest de afwerkingsmaterialen uitsluitend in de toonzalen, die door de promotor zijn aangeduid. De koper maakt zijn definitieve keuze ten laatste binnen de 15 dagen bekend nadat de bouwpromotor hem om die informatie heeft gevraagd. Als de koper zijn keuze laattijdig formuleert kan de bouwpromotor de keuze zelf bepalen.

Wanneer de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening. Materialen van een geringere verkoopwaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten m.a.w. minwaarden of minhoeveelheid worden niet aanvaard tenzij met uitdrukkelijk toestemming door de bouwheer.

3.2 Keuze of wijziging

Keuze: in dit geval kiest de klant uit een aantal materialen of types binnen het standaardpakket dat aangeboden wordt. Keuzemogelijkheden geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt.

Wijzigingen: Wanneer de aanpassingen op vraag van de klant bijkomend werk vereisen van architect of ingenieur, of wanneer de klant kiest voor materialen en/of afwerkingen die buiten het standaardpakket vallen. Wijzigingen geven steeds aanleiding tot prijsaanpassingen.

3.3 uitvoering werken door derde

Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen wijzigingen en meerwerken alleen worden uitgevoerd door aannemers aangeduid door de bouwpromotor.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf. Indien de koper, zonder mede weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de werken en komt dit dus overeen met een blanco voorlopige oplevering. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de werken.

4. Oplevering

4.1. Voorlopige oplevering

Indien de koper het door hem gekochte bouwdeel betreft zonder officiële toestemming, dan wordt er verondersteld dat er geen opmerkingen zijn of dat deze, indien ze er waren, verholpen zijn. Vanaf dit ogenblik aanvaardt de koper de oplevering en aanvaardt hij ook de overdracht van de risico's. Indien de koper op het ogenblik van de wettige of onwettige inbezitneming de prijs en het toebehorende van zijn ruimte nog niet volledig betaald zou hebben, zal de bouwpromotor- verkoper alle bewarende maatregelen mogen treffen.

De bouwpromotor- verkoper is niet gebonden de gekochte woning, garage of berging af te leveren en de sleutel te overhandigen alvorens de koper de volledige prijs heeft betaald, inbegrepen eventuele meer- of minwerken. Elke schade, voortvloeiend uit niet-betaling, volgens overeenkomst door de koper, valt uitsluitend ten laste van de koper, dit voor heel het project.

Het overhandigen van de sleutels wordt beschouwd als voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering houdt in dat de koper vanaf dat ogenblik het gebouw in zijn zichtbare staat aanvaardt.

De voorlopige oplevering wordt vastgelegd bij geschreven proces-verbaal, tegensprekelijk opgesteld. Op het ogenblik van de voorlopige oplevering wordt in aanwezigheid van de koper, de promotor en de architect een schriftelijk verslag opgemaakt, van de punten die de bouwpromotor nog binnen de kortst mogelijke termijn in orde dient te brengen. Voor de uitvoering of verbetering van de gemelde gebreken wordt op dat ogenblik een schriftelijke overeenkomst gemaakt. De bouwpromotor- verkoper- aannemer verkrijgt vrije toegang mits twee werkdagen op voorhand de eigenaar in te lichten over de uit te voeren werken.

De voorlopige oplevering wordt verleend, ook al worden er gebreken of fouten vastgesteld waarover de architect adviseert dat er verbeteringen of herstelling aan te brengen zijn, voor zover deze fouten en hun herstelling de bewoonbaarheid of het normaal gebruik van het gebouw niet in het gedrang brengen.

Het postinterventie- dossier van de veiligheidscoördinator en het EPB-dossier worden binnen de 4 maanden na de voorlopige oplevering afgeleverd. Dit dient door de klant worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het onroerend goed.

De verkochte eigendommen moeten afgeleverd worden volgens de kwaliteit vastgelegd in de beschrijving van materialen en plannen, waarvan een exemplaar door beide partijen werd ondertekend. De woningen worden voor de opgeleverd ontdaan van alle puin en afval en gereinigd.

Tot aan de voorlopige oplevering of wat hiervoor kan doorgaan is de bouwpromotor- verkoper gebonden de bewarende maatregelen te treffen aangaande de bouwwerken en zijn materialen.

De koper is gehouden de gedane kosten voor levering van elektriciteit en water, nodig voor de opstart van de installaties van zijn appartement, te betalen aan de bouwpromotor - verkoper.

Vanaf de inbezitneming of de voorlopige oplevering of wat hiervoor kan doorgaan zijn alle kosten ten laste van de koper eigenaar (vb. elektriciteit, water, onderhoud, gemeenschappelijke kosten, verzekering, enz.)

4.2. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering heeft plaats 12 maanden na de voorlopige oplevering of wat daarvoor kan doorgaan. Vijftien (15) dagen na de vermelde periode zal de bouwpromotor- verkoper door toedoen van een aangetekend schrijven aan elke partij afzonderlijk, dewelke ook afzonderlijk optreden, datum en uur te kennen gegeven worden, dat er tot de definitieve oplevering zal overgegaan worden. Zo de koper-eigenaar aan de uitnodiging geen gevolg geeft, wordt er verondersteld dat het gekochte pand in goede staat verkeert.

Een jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering verworven tenzij de koper hem tijdens deze waarborgperiode schriftelijk opmerkingen heeft geformuleerd die onder de wettelijke aansprakelijkheid vallen. In het geval van vervreemding van het goed na de voorlopige oplevering, is de definitieve oplevering van rechtswege verworven.

Na de definitieve oplevering is de bouwpromotor- verkoper niet meer gebonden volgens art.1642 van het Burgerlijk Wetboek voor wat de zichtbare gebreken betreft. De bouwpromotor- verkoper blijft gebonden ten overstaan van de verborgen gebreken en dit volgens art.1643. Niettemin is deze waarborg beperkt tot deze die de bouwpromotor- verkoper zelf ontvangt van de onderaannemers- leveranciers en ieder andere betrokkene bij de verantwoordelijkheid betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

4.3. Verborgen gebreken

Indien de koper zou nalaten de opmerkingen vermeld in 4.1 te overhandigen dan zal de bouwpromotor- verkoper dit beschouwen als geen opmerkingen.

De koper dient de promotor per aangetekende brief binnen een termijn van drie maand na het verschijnen van een verborgen gebrek op de hoogte te brengen, op straffe van nietigheid.

De vorderingen voor gebreken moeten ingediend worden voor het verstrijken van de hierboven vermelde vaste termijn, op gevaar van verval overeenkomstig art.1658 van het Burgerlijk Wetboek.

4.3. Tienjarige aansprakelijkheid

De termijn van zijn tienjarige aansprakelijkheid gaat in op datum van de voorlopige oplevering.

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering dient de koper de woning te verzekeren tegen brand en stormschade en is dit ook de datum waarbij alle risico's worden overgedragen.

4.4. De “Wet Breyne” is van toepassing voor dit project.

De woningbouwwet van 9 juli 1971 tot regeling van de bouw en de verkoop van te bouwen woningen of appartementen, beter bekend als de “Wet Breyne, beschermt de kandidaat-koper tegen de opname van onrechtmatige bedingen in de contracten en tegen het risico van insolventie van de medecontractant. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet van kan worden afgeweken. De door de “Wet Breyne” geboden bescherming situeert zich voornamelijk op het vlak van de duidelijkheid en de volledigheid van het contract. Zij garandeert de toekomstige eigenaar ondermeer:

- Een volledige en correcte informatieverstopping.
- Een verplichte zekerheidsstelling te verschaffen door de bouwpromotor.
- Een vooraf vastgestelde totaalprijs evenals strikte betalingsmodaliteiten en beperking van de voorschotten.
- Transparante uitvoeringstermijnen.
- Verplichte dubbele oplevering.
- Strenge aansprakelijkheidsregels.
- Een adequate sanctie

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper. Indien de koper zich laat bijstaan door een externe architect, ingenieur, expert of adviseur draagt hij vanzelfsprekend zelf de kosten ervan. Alleen de contractuele bepalingen tussen de bouwheer en koper zijn bindend.

4.5. Betalingen

4.5.1. Grondprijs

Bij het afsluiten van de verkoopovereenkomst zal bij wijze van voorschot 5% van het netto aankoopbedrag betaald worden.

4.5.2. Constructiewaarde

De constructiewaarde, zijnde de totale prijs min het grondaandeel, zal betaald dienen te worden volgens de hiernavolgende schijven.

Bij elke schijf dient ook de daarop verschuldigde btw betaald worden.

1. Bij aanvang der werken	5 %
2. Na uitvoering vloerplaat	15 %
3. Na uitvoering welfsels boven kelder	10 %
4. Na uitvoering welfsels boven gelijkvloers	10 %
5. Na uitvoering welfsels boven 1 ^{ste} Verdieping	10 %
6. Na uitvoering welfsels boven 2 ^{de} Verdieping	10 %
7. Bij einde metselwerken en dakwerken	10 %

8. Na uitvoering buitenschrijnwerkerij	10 %
9. Na uitvoering pleisterwerken	10 %
10. Na uitvoering vloeren en wandtegels	5 %
11. Bij voorlopige oplevering voor overhandiging sleutels	5 %

4.5.3. Notariskosten

Al de notariskosten met betrekking tot aankoop grond, appartement, standplaats, kelder, parking, enz. evenals de bijdrage in de kosten van de basisakte zullen bij het verlijden van de akte vereffend worden door de kopers.

4.5.4. Erelonen Architect

Het ereloon van de architect en van de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

5. Ondertekening

Dit verkooplastenboek bevat 21 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming en vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is.

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Opgemaakt te Wellen

Voor afgifte van algemeen bestek
De verkoper/ bouwpromotor,

Voor ontvangst van algemeen bestek
De kopers,