LASTENBOEK

Nieuwbouwproject “LE ROI”

Hopmarkt 23-24-25
B-9300 Aalst

2 Oktober 2019

Ontwikkelaar
ABS Bouwteam
Schoonzichtstraat 33
B-9051 Sint-Denijs-Westrem
Tel 09/242.85.65
info@absbouwteam.be

ABS BOUWTEAM
Absoluut Architectuur

Architecten
Tom Lierman
Ninovesteenweg 173
B-9300 Aalst
Tel 053 78 71 30
info@tomlierman.com

ALGEMEEN

Om u een beter idee te geven van onze manier van bouwen & afwerken hebben wij voor u een beschrijving gemaakt van het project en de materialen welke zijn inbegrepen in de verkoopprijzen.

Dit project omvat, na afbraak van de bestaande bebouwingen, het **bouwen van 1 meergezinswoning met in totaal 1 handelsruimte, 4 appartementen, 5 overdekte parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bergingen en technische lokalen.** Deze worden afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect, conform dit lastenboek met technische beschrijving (die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft).

Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken
De verkoopprijzen zijn vast en definitief. Er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper.

Uitvoeringstermijn
De werken zullen uitgevoerd worden binnen de termijn voorzien in de verkoopovereenkomst. De termijn wordt uitgedrukt in effectief werkbare dagen.

Beschrijving van het gebouw:
Het gebouw is gelegen op de Hopmarkt 23-24-25 te 9300 Aalst, kadastraal gekend onder Stad Aalst, Eerste afdeling Aalst, Sectie A met perceelnummers 1071c/2P0000, 1073w, 1073k en 1071b/2.
De aanvraag voor de volledige werken gebeurde op 02/04/2019 bij Stad Aalst. De bouwvergunning werd goedgekeurd op 12/08/2019.

Na de afbraak van de bestaande bebouwing wordt de meergezinswoning opgericht volgens de goedgekeurde plannen.

De meergezinswoning bevatten in totaal **5 entiteiten**:

- Gelijkvloerse verdieping:
  - 1 handelsruimte
  - 1 inkomhal met trappenhal en lift en brievenbussen
  - 2 teller lokalen
  - 1 afvalberging
  - gemeenschappelijke fietsenstalling toegankelijk via privatieve inrit (2 poorten)
  - 5 overdekte parkeerplaatsen (1 per entiteit) toegankelijk via privatieve inrit (2 poorten)
- Verdieping 1:
  - 1 appartement met 3 slaapkamers (of 2 slaapkamers + 1 bureel) met 2 zonne-terrassen voor – en achteraan
- Verdieping 2:
  - 1 appartement met 2 slaapkamers (of 2 slaapkamers + 1 bureel) met 2 zonne-terrassen voor – en achteraan
- Verdieping 3:
  - 1 appartement met 2 slaapkamers (of 2 slaapkamers + 1 bureel) met 2 zonne-terrassen voor – en achteraan
- Verdieping 4:
  - 1 dakappartement met 2 slaapkamers (of 1 slaapkamer + 1 bureel) met 2 zonne-terrassen voor – en achteraan

RUWBOUW

1. Voorbereidingen & Diversen

- Afbraak bestaande bebouwing.
- Voorlopige aansluitingen water en elektriciteit.
- Afsluiting van de werf en plaatsen van een werf keet en sanitaire cabine.
- Plaatsing publiciteitsborden.
- Veiligheidscoördinatie– en voorzieningen.
- Uitzetten en inplanting van het gebouw.
- Technische Dienst Stad Aalst & AROHM worden bij aanvang verwittigd.
- Voor deze werf wordt een ABR polis onderschreven.

Aansluitingen
Zijn ten laste van de koper:

- Alle aankoppelings-, aansluitings- en indienstellingskosten van de nutsvoorzieningen. Nieuwe tellers zullen worden aangevraagd en geopend op naam van de koper. Hij geeft daarbij ook volmacht aan de ontwikkelaar tot het onderschrijven van de eerste noodzakelijke leveringscontracten.
- De aansluitingskosten van de gemene delen verrekend pro rata het aantal quotiteiten in mede-eigendom.
- De definitieve aansluitkosten op water – elektriciteit – gas (allen tot en met de tellerkast).
- Kabeldistributie, tot en met aansluitingscontact in appartement.
- Telefoon, tot en met aansluitingscontact in appartement.
- Rioleringsaansluiting in gemeenschap.
- Energiekosten tijdens productiefase (verdeeld op basis van de quotiteiten).

2. Ondergrondse Constructie

Grondwerken

- Aanvullingen binnen het gebouw met aangedamd funderingszand of gestabiliseerd zand.

Funderingen en Structuur

- Voor de bepaling van het funderingstype zal men zich steunen op de nodige sonderingsverslagen
- Funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de studieplannen opgemaakt door een bevoegd studiebureau.
- Onder de fundering wordt een aardingslus in koper geplaatst.
- De plannen en berekeningen van de dragende structuur in gewapend beton en dragend metselwerk evenals de studie van type en dimensionering van de funderingen zullen worden gemaakt door een erkend Studiebureau.

Rioleringen

- De rioleringen worden uitgevoerd in dikwandige PVC kunststofbuizen, volgens NBN norm en plan.
- Regenwaterput(ten) volgens plan en voorschriften.
- Recuperatie van het regenwater volgens vergunning.
- Toezichtputten in PVC met enkele controlekamer en putdeksel in ALU.
- Siphonputten (reukafsluiter) bestaande uit twee kamers die gescheiden worden door een schot.

3. Opgaande constructie

Betonconstructies
De betonconstructies & vloerplaten worden uitgevoerd overeenkomstig de studieplannen opgemaakt door het bevoegd studiebureau. Daar waar plafonds worden bepleisterd zijn de welfsels/predallen voorzien van een ruwe onderzijde. Gewelven/predallen met een gladde onderzijde zijn voorzien in de niet bepleisterde ruimtes. Bovenop de geprefabriceerde gewelven

wordt een druklaag aangebracht. De wapening van de gewelven en de druklaag zijn in functie van de overspanning en de voorziene gebruikslast.

Bovengronds metselwerk

- Balken, lintelen en profielstaal cf. ingenieursstudie.
- Metselwerk dikte 14/15 cm voor de dragende muren.
- Metselwerk dikte 9/10 cm voor de niet dragende muren.
- Meegaand gevoegd t.h.v. teller lokalen, sassen en bergingen gemene delen.
- Sierpleister (Silicone glad) met betonlook op isolatie volgens EPB verslag, grijze kleur door architect te kiezen.

Dorpels

- Dorpels in verzoete blauwe hardsteen (dikte 5 cm) of aluminium met zelfde kleur als ramen naargelang de plaats en keuze architect. Er is dreunfolie voorzien onder de aluminium dorpels.

Rookafvoer en verluchtingen

- Afvoer verluchtingen van gesloten ruimtes.
- Rookafvoer gaswandketels via buizen en kokers.

4. Dakconstructie & afwerking

Dakbedekking platte daken

- Afschotlaag in hellingsbeton of isolatie.
- Isolatie plat dak bestaande uit PIR koud gelijmd volgens EPB verslag.
- De platte daken en terrassen op het verdiep worden uitgevoerd in EPDM of asfalt.
- Ballast (rolkeien) als bescherming op de zichtbare daken en groendaken volgens vergunning.

Lood- & zinkwerken

- Regenwaterafvoeren en aflopen in zink of PE.
- Dakrandprofielen in ALU of zink volgens keuze architect.

5. Geluidsisolatie

In de uitvoeringswijze wordt rekening gehouden met de nodige akoestische barriëres teneinde een normaal akoestisch comfort te garanderen. Tussen de verdiepingen wordt een akoestische materiaal (klasse 1) en een zwevende chape voorzien. Er wordt aandacht besteed aan het akoestisch comfort van de individuele units door het plaatsen van ontdubbelde muren, deskundige aansluitingen op kokers en verticale stijlleidingen, de akoestische onderbreking van betrokken stijgleidingen, etc. Het gebouw zal voldoen aan de criteria zoals bepaald door NBN-S01-400/1, zijnde normaal akoestisch comfort.

6. Buitenschrijnwerk

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in ALUMINIUM volgens vergunning en keuze architect.
Ramen zijn van het vaste type, schuifdeuren, opendraaiend, draai-kip zoals aangeduid op plan.
Alle ramen en raamdeuren zijn voorzien van een dubbel isolerende beglazing (Ug = 1,0 W/m2K) die voldoen aan de EPB-studie.
De inkomdeuren alsook de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke bergingen en technische lokalen worden voorzien van een pompsysteem.

Kleur: op de verdiepingen volgens keuze architect, op het gelijkvloers Dark Grey beglazing of gelijkaardig.

Gevelbekleding: Deels bepleistering Betonlook, deels aluminium en deels marmerlook volgens keuze architect.

Op het gelijkvloers wordt een inkompoort geplaatst volgens keuze architect welke bedienbaar is met zender (indien parkeerplaats) en sleutel in combinatie met uw appartement.

TECHNIEKEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn. Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

1. Elektriciteit

De elektriciteit tellers zullen op het gelijkvloers in een tellerlokaal worden geplaatst. Aard van de stroom: 230/380 volt – wisselstroom. De voorziene binneninstallatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel. De installatie voorziet in verdeelkasten voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individuele zekeringskast op 220V met automatische zekeringen en een differentieel schakelaar is aanwezig in elke berging van het appartement.

Gemene delen
Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van voldoende lichtpunten. De drukknoppen worden verlicht waar nodig. Tevens zullen er waar nodig stopcontacten geplaatst worden ten behoeve van het gemeenschappelijk onderhoud.

De elektrische installatie zal voldoen aan de reglementering van de stroomleverende Maatschappij en AREI. De gemeenschap is voorzien van alle verlichtings- en afwerking-armaturen.

Privatieve delen
De installatie wordt geplaatst overeenkomstig de normen van de stroomleverende maatschappij. Ieder appartement wordt individueel bediend met een teller van de maatschappij, in het appartement wordt een schakelkast voorzien van de nodige zekeringen, hoofdschakelaars en verliesstroomschakelaar. Afdekplaten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien van het merk Bticino 'Light' of gelijkwaardig en worden uitgevoerd in witte kleur. De installatie wordt wettelijk gekeurd en opgeleverd exclusief alle armaturen.

Voor ieder appartement zal een elektriciteitsplan worden uitgewerkt. Bijkomend wordt indien gewenst een vrijblijvende verlichtingsstudie opgemaakt.

Verlichtingsarmaturen, videofonen en alarm zijn NIET voorzien, doch in optie vast te leggen.

Optie 1
Binnenpost videofonie ipv parlofonie (optie t.w.v. € 495)

Optie 2
Levering en plaatsing van armaturen volgend uit opgemaakte verlichtingsstudie.

Individuele optische rookmelder volgens geldende normen.

Telefoon, internet, Radio & TV
In ieder appartement is het buizennet voor de aansluiting op het telefoonnet, internet (RJ45) radio- en TV-distributienet aanwezig. Aansluiting is ten laste van de koper. Wachtleiding voor aansluiting wordt geplaatst in een kabelgoot in opbouw naast de elektriciteitskast in de berging.

2. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie behelst de nodige buizen voor een installatie conform de stedelijke reglementen en de voorschriften van het waterbedrijf.

De afvoerleidingen
Worden uitgevoerd in Polyethyleenbuizen of gelijkwaardig met Benor keuring en aangepaste diameters, conform de vereisten hieromtrent.

Waterleidingen
Individuele tellers per appartement in het technisch lokaal. De brandhaspels, incl. afsluiters, volgens de voorschriften van het waterbedrijf.
De aansluitleidingen voor koud en warm water, geplaatst in de uitvulling, worden uitgevoerd met een “buis-in-buis” systeem met collectoren en toebehoren. In de berging van het appartement blijven deze collectoren zichtbaar aanwezig.

- Alle nodige toevoeren voor koud water worden vanaf de tellers in de technische ruimte naar de wandketel en de collectoren van elk appartement gebracht en via een verdeelcollector naar elk toestel.
- Leidingen voorzien naar alle toestellen.
- Er wordt warm water voorzien in de keuken en de badkamer.
- Koud water in de keuken, badkamer, berging en toilet.
- Aan- en afvoeren van de wasmachine en vaatwas zijn eveneens voorzien (indien van toepassing).

Plaatsing volgens de normen en de voorschriften van de fabrikant.
In het gemeenschappelijk tellerlokaal is de waterteller van de maatschappij geplaatst. Het leidingwerk zal vooraf uitgetest worden teneinde eventuele lekken na afwerking te vermijden.

Sanitaire toestellen
Per appartement is een voorstel opgemaakt waarin alle toestellen en meubelen zijn beschreven.
Budget voor de voorgestelde sanitaire toestellen bedraagt 7.500,- euro exclusief BTW.

Persoonlijke afwijking of uitbreiding ten opzichte van deze standaardvoorstellen is mogelijk. Daarbij wordt, eventueel na toonzaalbezoek, een persoonlijke offerte opgemaakt. Alle bijkomende kosten hieromtrent worden in meerprijs afgerekend.

De plaatsing van de toestellen en badkamermeubelen is inbegrepen in de totale aannemingssom, alsook de verplichte keuring “watermeter” volgens voorschriften van leverende maatschappij. Dit na plaatsing van alle verbruikers en volledige afwerking van de installatie door ABS Bouwteam.

3. Centrale verwarming

3.1 CV-Ketel op gas

Er wordt een individuele gesloten condensatie gaswandketel voorzien zowel voor sanitair water als voor de centrale verwarming.

Het nodige verwarmingsvermogen wordt berekend op basis van een onafhankelijke EPB studie, en de volgende gewenste ruimtetemperaturen per ruimte bij een buitentemperatuur van -10°C:

- living 22°C
- slaapkamer(s) 18°C
- keuken 22°C
- badkamer 24°C

3.2 Afgifte

De verwarming van de ruimtes van de wooneenheden gebeurt via vloerverwarming.
In de woonkamer wordt een digitale kamerthermostaat geplaatst voor de sturing warmte.

4. Sanitaire warmwaterproductie

Het sanitair water wordt opgewarmd door middel van een doorstroomcircuit binnen in de gaswandketel die ook instaat voor de centrale verwarming.

5. Luchtverversing

Een complete ventilatie systeem D met warmterecuperatie wordt geplaatst volgens geldende EPB-normen.

Indien een droogkast geplaatst wordt dient deze van het type ingebouwde condensatie te zijn.

6. Brandbestrijding en brandveiligheid

De brandbestrijding en de brandveiligheid is uitgevoerd conform de eisen van de bevoegde Brandweer en het KB.

AFWERKING

1. Pleisterwerken – Cementering

- Alle binnenwanden in baksteen en binnenplafonds in de appartementen worden voorbehandeld en nadien glad bepleisterd
- Er zijn geen pleisterwerken voorzien op de plafonds van de privatieve bergingen en op de muren en plafonds van de technische lokalen en afvalbergingen.
- Buitenhoeken versterkt met gegalvaniseerde beschermingsprofielen.
- Dagzijden van ramen en deuren worden uitbepleisterd. De venstertabletten worden eveneens strak uitbepleisterd.
- Te betegelen oppervlaktes rondom bad en douche worden bezet met vochtbestendige cementmortel.

2. Vloeren & parketten

Chapes

Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren: de plaatsing gebeurt volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Op de ruwe betonoppervlakte wordt een isolerende uitvullingslaag aangebracht. Tevens wordt een akoestische isolatiefolie geplaatst, die langsheen de muren tot op de plinthoogte wordt opgetrokken. Hierop wordt een afwerkingslaag of effen chape gelegd.
Een gladde afwerking wordt geëist conform de normen. Het geheel wordt met de grootste zorg uitgevoerd.

Vloeren

Gemene delen

- Tegels in natuursteen (Terrazzo tegel formaat 60/60 of 45/45 volgens keuze architect) of gelijkwaardig voorzien.
- Plinten analoog met vloeren.

Privatieven

- Keramische tegels (formaat 60/60) in inkom, toilet, badkamer en keuken. Deze worden gelijmd op de chape. De handelswaarde (HW) bedraagt € 40 euro per m2 excl. BTW.
- Overige leefruimtes worden bekleed met parket (massief mozaïek of gelaagd) met een geleverde en geplaatste waarde (GW) van € 80 per m2 excl. BTW.
- Plinten in MDF, nog te schilderen.

Wandbekleding

Faiences (wit mat, formaat 30/100) met HW van € 50 per m2 excl. BTW.

- Indien douche aanwezig: in douche tot hoogte 2,10 m.
- Indien bad aanwezig: voorzijde onder het bad en op de badrand tot hoogte 0,60 m.

Terrasbekleding

De terrassen zullen worden afgewerkt met tropisch hardhouten plankenvloeren of houtimitatie volgens keuze architect.

3. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaanvulling.
Kassement in MDF aangepast aan de muurdikte. Omlijsting 7 cm breed trapezium.
Dikte van het deurblad bedraagt minimum 40 mm.
Draaibaar met scharnieren "Argenta Alu" van voldoende zwaarte, met sluitwerk 1ste keus dagslot & moderne standaard deurkruk "HDD I-Shape" 19mm Inox + sleutelrosas. Of gelijkwaardig.
Geleverde en geplaatste waarde van de deur (incl. kruk) bedraagt 256 euro excl BTW.

Sluitwerk

Voor het gebouw wordt een sleutelcombinatie uitgewerkt zodat elke koper met zijn sleutel zowel de inkomdeur van zijn eigen appartement en zijn eigen brievenbus kan openen.

4. Keuken

Per appartement is een budget voor de levering en plaatsing van de keuken (inclusief toestellen) voorzien. Budget voor de voorgestelde keuken en toestellen bedraagt 25.000,- euro exclusief BTW voor alle appartementen.

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documenten van alle toestellen en apparaten.

Persoonlijke afwijking of uitbreiding ten opzichte van deze standaardvoorstellen is mogelijk. Daarbij wordt, eventueel na toonzaalbezoek, een persoonlijke offerte opgemaakt. Alle bijkomende kosten hieromtrent worden in meerprijs afgerekend.

Inbouwkasten & dressings :
Er zijn geen inbouwkasten noch dressings voorzien. Uiteraard zijn hier gepersonaliseerde ontwerpen en uitvoeringen mogelijk na voorafgaandelijke besprekingen.

De offertes worden vooraf ter goedkeuring voorgelegd en in meer of min verrekend.

TERREINAANLEG

1. Parking & privatieve terrassen

Opritten, parkeerplaatsen en toegangspaden in kiezel, dolomietverharding, grasdallen of gelijkwaardig, volgens vergunning en keuze architect.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Principe

De afwerking van de privatieven wordt volledig uitgevoerd volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform deze technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben:

• De verkoopsplannen gehecht aan de compromis of in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
• De technische omschrijving die summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
• De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Als er tegenspraak is tussen de documenten onderling, primeren de documenten in deze volgorde: 1) basisakte, 2) akte privatief, 3) lastenboek, 4) bouwaanvraagplannen, 5) verkoopsplannen.

De maten opgegeven op de plannen, positionering van structurele elementen en technische kokers zijn indicatief en kunnen wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen.
Indien minieme afwijkingen in oppervlakte zich hierdoor voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen, zelfs als verschillen meer dan 1/20 van de totale oppervlakte van het privatief omvatten.

Alle op de bouwaanvraag- en verkoopsplannen getekend meubilair, inclusief vast meubilair is louter ter illustratie. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de budgetten van het lastenboek.

Materialen

De aannemer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkwaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit.

Indien de koper opteert om af te wijken in indeling van het appartement of van de materialen welke standaard zijn voorzien dan zal een toeslag worden aangerekend van € 1.500 excl. BTW voor de bijkomende administratieve opvolging, bovenop de eventuele meerkosten. De meerwerken zullen pas worden uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring door de koper. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat de afgesproken bouwtermijn zal verlengen.
Indien de keuze van de koper niet is gemaakt tegen het op voorhand opgelegde tijdstip zal de standaard uitvoering worden geplaatst.

Indien er door de koper goedkopere handelswaardes worden gekozen en/of afgenomen zullen deze niet worden verrekend in min. Indien de koper beslist om mindere hoeveelheden of aantallen af te nemen dan voorzien in het lastenboek dan zullen ook deze, niet in min worden verrekend.

Bovenvermelde maatregelen kunnen onmogelijk in min worden verrekend daar de impact t.o.v. het totaalbudget van de aanneming te verwaarlozen valt.

Organisatie Werf

Eigen werken
Wanneer de koper beslist om een deel van de werken te laten uitvoeren buiten de algemene aanneming, zullen deze pas kunnen plaatsvinden na de voorlopige oplevering van de werken. De ontwikkelaar mag op de uitgetrokken som een winstderving rekening van 30% van de waarde van de eigen werken en/of eigen geleverde materialen.

Het is de koper niet toegestaan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of deze door derden te laten uitvoeren. Het eventueel zonder toestemming van de

ontwikkelaar uitvoeren van eigen werken geldt als voorlopige oplevering en aanvaarding zonder opmerkingen.

Toegang tot de werf
De klanten kunnen op vraag een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Om veiligheidsredenen worden deze beperkt en dienen deze te gebeuren tijdens de kantooruren in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar of diens onderaannemer, architect of verkoper.
Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek in het weekend of in verlofperiodes is het de koper verboden de werf te betreden. De ontwikkelaar wijst dan ook alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens deze onbegeleide bezoeken af.

Uitvoeringstermijn
De termijn bepaald in de verkoopsovereenkomst wordt altijd uitgedrukt in werkende dagen, waarbij weerverlet wegens regen, wind, sneeuw of vorst en verlofdagen niet als werkdagen te beschouwen zijn. Afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betaling van de vorderingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

Premies
Alle eventuele premies zijn reeds verrekend in onze verkoopprijs en kunnen daardoor niet meer worden doorgestort naar de koper.

Opgesteld te Sint-Denijs-Westrem op 02/10/2019 in twee exemplaren, waarvan één bestemd is voor de koper en één voor de ontwikkelaar. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit lastenboek. Dit lastenboek maakt integraal deel uit van de verkoop van het (de) privatief(ven).

DE ONTWIKKELAAR
ABS Bouwteam

DE KOPER