
Algemeen lastenboek

Inleidende nota

In dit bestek wordt een beknopte beschrijving gegeven van alle materialen en apparaten die worden gebruikt bij dit project.

De op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de badkamer, keuken en meubilair zijn informatief en dienen enkel als suggestie voor inrichting. Enkel de elementen vermeld in deze beschrijving zijn effectief voorzien.

Wijzigingen aan de plannen op vraag van de koper, kunnen pas gebeuren na advies en akkoord van de architect, ingenieur en bouwheer en zijn uitsluitend toegestaan aan de private delen. De koper dient de aanvraag tot wijziging in te dienen vóór de werken. Er mag hierdoor ook geen vertraging opgelopen worden voor of schade berokkend worden aan het geheel van de constructie. Na akkoord van alle partijen zullen de wijzigingen schriftelijk vastgelegd worden, alsook de eventuele impact op de prijs. Structurele wijzigingen alsook wijzigingen aan het buitenuitzicht worden niet toegestaan.

Het uitgevoerde bouwwerk kan kleine afwijkingen hebben ten opzicht van de plannen, zowel in min als in meer. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

Voor wijzigingen aan de afwerking van de private delen die binnen het vooropgestelde budget vallen, wordt er geen meerprijs gerekend. Als de keuze het budget overschrijdt, dan zal de meerprijs aan de kandidaat-koper ter goedkeuring voorgelegd worden. De prijzen, de zogenaamde handelswaarden, zijn de voorziene waarden die de kopers mogen uitgeven aan de door hun gekozen materialen. De materiaalkeuze dient evenwel te gebeuren bij de aangeduide leveranciers. Het is de koper niet toegestaan om voor de definitieve overname van het gebouw, werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toelating van de bouwheer.

De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerking, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

Het gehele gebouw voldoet aan de geldende normen en eisen inzake brandveiligheid, opgelegd door de brandweer.

Het is de koper niet toegestaan tijdens de uitvoering van de werken de werf te betreden zonder uitdrukkelijke toestemming en begeleiding van de bouwheer en/of architect. Voor eventuele vragen, opmerkingen of richtlijnen dient de koper zich steeds te richten tot de bouwheer of architect, maar in geen geval tot de uitvoerders die op de werf aanwezig zijn.

Alle prijzen opgenomen in dit lastenboek zijn exclusief BTW. De erelonen van architect, veiligheidscoördinatie, EPB berekening en stabiliteitsstudie zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Registratierechten, ereloon notaris, BTW en andere schrijfrechten vallen ten laste van de koper.

Overhandiging van de sleutel en ingebruikname van de woning kan pas na volledige betaling en na de voorlopige oplevering. Van zodra de koper zijn intrek genomen heeft in de woning, geldt dit als stilzwijgende overname. Eventuele krimp- en uitzettingsbarsten kunnen geenszins leiden tot het uitstellen van de betaling. Deze zijn namelijk eigen aan de natuur van het gebouw en vallen bijgevolg niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

Administratieve en voorbereidende werken

Voorafgaande studies:

Stabiliteitsstudie:

De funderingen, de vloerplaten en de volledige draagstructuur – kolommen en balken – worden uitgevoerd volgens de plannen van het ingenieursbureau .

Architect:

Het ontwerp is afkomstig van **architect Hans Wijns bvba, Broekstraat 10a te Heist op den Berg.**

Het ereloon van de architect en ingenieur is begrepen in de verkoopprijs.

EPB-berekening:

De berekening van de EPB-norm: de norm voor energieprestatie en binnenklimaat. Voor elke woning wordt er bij de oplevering een energieprestatiecertificaat afgeleverd.

Alle woningen worden opgeleverd met een E-peil < 50 .

Materialen en werken:

Al de te gebruiken materialen of onderdelen hebben een Benor keurmerk, een AtG-attest of gelijkwaardige buitenlandse attesten of voldoen aan Europese normen.

De werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente uitgave en addenda van: de gehomologeerde en geregistreerde NBN en EN normen; het algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI); het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB); de technische voorlichtingsnota's (TV) van het WTCB;...

Alle aannemers en onderaannemers zijn geregistreerd.

Nutsleidingen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV, distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De aansluiting zal op naam van de koper aangevraagd worden. De verbruikskosten tijdens de werken (t.b.v. testen toestellen, verwarming gebouw) vallen ten laste van de koper.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

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

Ruwbouwmetselwerken

Ruwbouwwerken ondergronds

De graafwerken gebeuren tot op de gegeven diepten, conform de stabiliteitsstudie en sonderingsverslag. De uitgegraven aarde zal afgevoerd worden met uitzondering van de grond nodig voor de aanvullingen en nivelleringen.

De rioleringen, zowel horizontaal als verticaal, worden in PVC buizen met aangepaste diameter en een wanddikte van 3.2 mm uitgevoerd. Alle toiletten worden op een betonnen septische put aangesloten. De overloop van deze put wordt samen met het grijs water via een syfonput naar de straatriolering gebracht met gescheiden stelsel. Exacte plaatsing van de leidingen wordt bepaald op moment van uitvoering.

Al het regenwater wordt opgevangen in betonnen regenwaterputten met ingebouwde filter. Elk toilet en buitkraan is aangesloten op regenwater.

De aardingslus is voorzien onder de fundering.

Ruwbouwwerken bovengronds

De draagvloeren worden uitgevoerd met betonnen welfsels of breedvloerplaten volgens de voorschriften van de betonstudie.

Alle andere betonelementen zullen steeds uitgevoerd worden conform de voorschriften van de ingenieur en architect.

Cellenbeton: alle dragend en niet dragend metselwerk wordt uitgevoerd in een thermisch isolerende cellenbetonblokken.

Alle woningscheidende wanden worden uitgevoerd met 2 muren in isolerend cellenbeton met tussenvoeging van 40 mm. rotswol (dikte 4 cm) om zowel de thermische isolatie als de geluidsisolatie tussen de woningen te verzekeren.

In samenspraak met de architect zal de constructie voorzien worden van de nodige vochtisolatie om opstijgend vocht tegen te gaan.

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project..

Dakwerken

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, dakisolatie (volgens EPB-studie) en daarop de nodige dichtingslagen.

Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd met PVC profielen. De kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect en de bouwheer.

Alle raamgehelen worden aan de binnenzijde met PU schuim opgespoten en aan de buitenzijde met een elastische voegkit. De ramen zijn van het type opendraaiend, draaikip of schuifraam zoals aangeduid op de plannen.

Superisolerende en akoestische beglazing met een U-waarde van 1.0 W/m²K en gelaagd glas aan de ramen die tot op de grond komen.

De voordeur aan de inkomhal wordt uitgevoerd in PVC met glas.

Carport/staanplaats

De carport/staanplaatsen wordt uitgevoerd in dezelfde gevelmaterialen als de woning. Klinkers zowel achteraan als vooraan het gebouw

Elektrische installaties

De volledige installatie zal voldoen aan de voorschriften van de laatste uitgaven van het AREI – Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie.

Elke woning heeft een eigen teller.

De schakelaars en stopcontacten worden voorzien in NIKO PR 20 Crème. Dit alles wordt gelegd in buis met draad. De lichtarmaturen van de private delen zijn niet in de prijs inbegrepen.

Het individueel zekeringenbord en alle zekeringen worden in de woning zelf voorzien.

Voor een overzicht van de voorzieningen (lichtpunten, bedieningen, stopcontacten...) in de woning zelf, verwijzen we naar bijlage 1.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

Centrale verwarming

Elk appartement wordt individueel verwarmd d.m.v. een warmtepomp, systeem lucht/water met geïntegreerde boiler van het merk Panasonic. Er wordt vloerverwarming gelegd in glv bhv garage, gang + badkamer 1^{ste} .

Sanitaire installaties

De afvoerleidingen zijn in PVC en worden gelegd volgens plan. Elke woning heeft een individuele watermeter.

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in aluminium/vernet Poly Ethyleen buis of alpex buis (buis in buis systeem).

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren verwijzen we u naar bijlage 2.

In de basisaankoopprijs van de woning is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- of plaatsingwerk.

Binnenpleisterwerken

De binnenpleisterwerken worden met gebruiksklare handgips uitgevoerd. Alle muren en plafonds worden gegrondeerd voor een betere hechting en uitharding van de pleisterwerken. De dagkanten van de ramen worden eveneens gepleisterd, waar nodig worden hoekenprofielen geplaatst. In de badkamers worden de muren boven de douchebak en/of het bad met een cementbezetting uitgevoerd, als basis voor de muurtegels. De andere delen in de badkamers worden gewoon gepleisterd met de bedoeling om deze te schilderen. Meerprijs van € 12/m² voor cementbezetting op andere muren dan voorzien.

Alle wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd.

De welfsels van de woning, inkomhal en traphal worden bepleisterd.

Schilderwerken in de private delen zijn niet inbegrepen in de prijs.

Vloerwerken en raamtabletten

Ondervloeren

Op de welfsels van het gelijkvloers wordt er na het plaatsen van alle leidingen (elektriciteit, sanitair en verwarming) een gespoten thermische vloerisolatie aangebracht. Deze wordt ter plekke gespoten met PUR-schuim. Hierop wordt een gewapende chape geplaatst. De chape wordt gewapend met galvaniseerde netten of vezelwapeningen.

Bevloering & wandtegels

Tegels, vloer : Bouwcenter Dils Industriepark 40 2235 Hulshout 015/229401

Budgetten : 30€/m² vloer en wandtegel

In de basisprijs van de woning is de levering en de (rechte) plaatsing van stenen vloeren voorzien voor de ganse oppervlakte op de gelijkvloerse verdieping 1 ste verdiep + badkamer .

Keuze van de vloer ligt bij de koper, wel rekening houdend met het vooropgestelde budget en formaat (60x60 cm) keuze uit 15 verschillende kleuren.

De badkamer/douche worden getegeld natte zone. De voorkanten van bad wordt uitgewerkt met tegels en de aansluiting met de wandtegels wordt opgespoten met waterdichte siliconen. (formaat 20/20 – 30/60)

In geval de koper kiest voor een meer complexe betegeling (zoals mozaiek e.d.) zal de meerkost voor plaatsing ten koste van de koper vallen. Hiervoor zal tussen bouwheer en koper een akkoord dienen te worden gemaakt.

Laminaat op het 1^{ste} verdiep 16 €/m²

Venstertabletten

De venstertabletten worden voorzien in graniet met een dikte van 2 cm geplaatst tussen de dagkanten van de ramen die van een borstwering voorzien zijn.

Binnenschrijnwerk

Deuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren design met MDF trapezium deuromlijsting en zijn voorzien van een inox deurkruk en insteekslot met sleutel.

Waarde binnendeur: € 130

Keuken

Bertels Provinciebaan 34 2230 Herselt 014/580340

Contactpersoon: Marc

In de basisverkoopprijs van de woning wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten (Beko): dampkap, oven, inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast met diepvriesvak. (5 jaar garantie)

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant.

De intekening van de keuken is louter informatief, en kan in de mate van het mogelijke door de kopers gewijzigd en bepaald worden, in overleg met de plaatser van de keuken.

Het budget voor de keuken bedraagt tussen 6900 € en 7900 € afhankelijk van de woning. Deze prijs omvat de levering en plaatsing door bovenstaande gespecialiseerde firma.

Gemeenschappelijke tuin vooraan

Alle nodige verhardingen zullen aangelegd worden. Het onderhoud en verdere aanleg vallen ten laste van de koper vanaf de voorlopige oplevering.

Aanleg zal bepaald worden door de bouwheer en architect teneinde een mooi harmonisch geheel te bekomen

Private tuintjes

De bouwheer zorgt voor de plaatsing van de afsluiting der private tuintjes (aangeduid op plan). Dit zal geschieden in overleg met de architect en zal vermoedelijk uitgevoerd worden in betonnen onderplaatjes met daarop een mooi houten weerbestendig scherm. Dit om voldoende privacy tussen de woningen te waarborgen..

Het private tuintje wordt betegeld met klinkers voor de oppervlakte van +- 12 m².

Aanbrengen van beplanting, gazon, kunstgras enz. in de privatieve tuintjes is niet in de prijs begrepen en valt ten laste van de koper.

Oplevering

Elke woning zal door de bouwheer proper worden opgeleverd: d.w.z. vrij van enig werfmateriaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan de werf. Om de woning te kunnen betreden, zal de koper een grondige schoonmaak van het appartement dienen uit te voeren. Deze schoonmaak is ten laste van de koper.

Algemene bepalingen

Energieprestatieregelgeving

Sinds 1 januari 2006 is de EPB-regelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). Het gebouw dient te voldoen aan deze eisen. De bouwheer heeft conform deze regelgeving een eindverslaggever aangesteld.

Verzekering en risico-overdracht

Het risico gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering. De koper is gehouden vanaf de voorlopige oplevering de premie voor verzekering tegen brand en andere risico's te betalen conform de bepalingen van de basisakte van het gebouw.

Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

Sub-leverancier van de bouwheer

De keuze van de materialen, toestellen enz. dient te gebeuren bij de speciaalzaak door de bouwheer aangeduid.

Weerverletdagen

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële documenten van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met een temperatuur van 0°C of later om 7.00 u en/of dagen met 2 uur neerslag overdag en/of dagen met windsnelheden boven 60 km/u.

Slotbepalingen

Indien de koper beslist om een belangrijk basiselement, bv. badkamer of keuken, uit deze overeenkomst te halen, zal dit leiden tot een minprijs ten belope van 70% van de waarde zoals opgenomen in dit lastenboek.

Voor de keuze van de materialen zoals vloeren, tegels, keuken... zal de bouwheer de klant schriftelijk op de hoogte brengen vanaf wanneer de afspraak met de leverancier kan gemaakt worden. De klant verbindt zich ertoe hierop binnen de 14 dagen te reageren, dit om een tijdige uitvoering van de werken niet in het gedrang te brengen.

De heer en/of mevrouw

.....

wonende te

.....

Zijnde de kopers, erkennen 1 exemplaar van deze overeenkomst, bestaande uit 11 pagina's inclusief bijlagen, ontvangen te hebben. Alle partijen verklaren dat de volledige inhoud besproken werd en door iedereen werd goedgekeurd. Na 8 dagen zal deze overeenkomst rechtsgeldig worden, te beginnen vanaf datum van ondertekening.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

.....

De koper(s)

JL Construct

Jan Leroy

JL Construct – Jan Leroy – Oude Liersebaan 48 R – 2220 Heist op den Berg

Datum ondertekening:

Plaats ondertekening:

Bijlage 1: Elektrische voorzieningen

Hal:

- Lichtpunt 1
- Bediening 1
- Stopcontact enkelvoudig 1

Keuken:

- Lichtpunt 1
- Bediening 1
- Lichtpunt onder bovenkastjes 1
- Bediening 1
- Stopcontact tweevoudig 2
- Stopcontact dampkap 1
- Stopcontact frigo 1
- Stopcontact microgolf oven 1
- Stopcontact vaatwasmachine 1
- Voeding kookvuur 1
- Aansluiting videofoon 1
- Leiding voor thermostaat 1

Zithoek :

- Lichtpunt 1
- Stopcontact enkelvoudig 3
- Stopcontact tweevoudig 1
- Aansluiting TV/FM 1
- Aansluiting data RJ45 1
- Aansluiting telefoon 1

Berging:

- Lichtpunt 1
- Bediening 1
- Stopcontact enkelvoudig 1
- Stopcontact wasmachine 1
- Stopcontact droogkast 1
- Voeding CV 1
- Stopcontact ventilatie 1

Slaapkamers:

- Lichtpunt 1
- Bediening 1
- Stopcontact enkelvoudig 3

Badkamer:

- Lichtpunt 1
- Bediening 1
- Stopcontact enkelvoudig 2

Eenheidsprijzen:

- Lichtpunt € 40.00
- Bediening € 50.00
- Bediening met controlelampje € 55.00
- Stopcontact enkelvoudig € 55.00
- Stopcontact tweevoudig € 85.00
- Aansluiting TV/FM € 90.00
- Aansluiting data RJ45 € 90.00
- Aansluiting telefoon € 90.00

Bijlage 2: sanitaire toestellen

Lambrechts Toonzaal Hasselt 011/252477

Buget van 3048.68 €