

Residentie: 't Archief

Bouwen van 14 appartementen met bergingen en fietsenstalling

Wijnegemstraat te Antwerpen

Lastenboek

Inhoud

A. RUWBOUWWERKEN

1. **Grondwerken en Funderingen**
2. **Rioleringen**
3. **Vochtisolatie**
4. **Metselwerken en gevelbekleding**
 - 4.1 **Metsel in opstand**
 - 4.2 **Kitwerk en Voegwerk**
5. **Rook- en verluchtungskanalen**
6. **Thermische en akoestische isolatie**
7. **Dakwerken**
8. **Dakwaterafvoer**
9. **Buitenschrijnwerk**
10. **Tuinen, Terrassen, balkons en terrasleuningen**

B. AFWERKING

1. **Binnenschrijnwerk**
2. **Keuken**
3. **Sanitair**
4. **Verwarmingsinstallatie**
5. **Elektrische installatie**
6. **Pleisterwerken**
7. **Chape**
8. **Vloer- en wandbetegeling**
 1. **Vloertegels**
 2. **Wandtegels**
 3. **Venstertabletten**
9. **Schilderwerken**

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. **Algemeenheden**
2. **Fietsenberging- Vuilnisberging**

Residentie: 't Archief

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. **Plannen**
2. **Erelonen**
3. **Basisakte**
4. **Nutsvoorzieningen**
5. **Materialen en handelswaarde**
6. **Wijzigingen door de koper**
7. **Afsluitingen en bezoek bouwplaats**
8. **Opkuis**
9. **Oplevering**
10. **Aannemers**

A ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN

Na het bouwrijp maken van het terrein worden de grondwerken uitgevoerd voor het maken van de funderingen, rioleringen en liftputten. Indien nodig wordt, alvorens aan te vangen met de grondwerken, een bronbemaling geplaatst om de grondwaterstand op de bouwsite te verlagen. Het gebouw draagt op een gewapende fundering in beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en die in overeenstemming met de berekeningen van het studie bureau worden uitgevoerd.

2. RIOLERING

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC buizen met een diameter die is voorzien om het debiet van diverse afvalwaters af te voeren.

De riolering wordt geïnstalleerd volgens de gemeentelijke bepalingen en aangesloten op het openbaar rioolnet.

Met regenwaterafvoer, -opvang, -recuperatie wordt rekening gehouden en uitgevoerd volgens de gemeentelijke bepalingen.

3. VOCHTISOLATIE

Een waterdichte isoleerlaag wordt aangebracht om het gebouw af te schermen van opstijgend vocht. Een roofinglaag of P.E.-folie wordt vakkundig geplaatst in de muren en ter hoogte van de ramen, deuren en dorpels.

staalconstructies gebeuren overeenkomstig de stabiliteitsstudie van het studie bureau en de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

Residentie: 't Archief

4. METSELWERKEN EN GEVELBEKLEDING

4.1 Metselwerk in opstand:

Al het metselwerk wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst d.w.z. waterpas en te lood.

De drukweerstand van de stenen wordt opgegeven door het ingenieursbureau.

Het dragend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde gebakken snelbouwstenen of betonblokken. of gelijkwaardig.

De buitengevels zijn uitgevoerd in metselwerk. De voorgevel wordt behouden en volledig chemisch gereinigd en gerestaureerd.

Dit constructieve materiaal is onderhevig aan krimp.

Het gevolg is een verschijnsel waarbij in de eerste levensjaren van de woning kleine, zogenaamde, krimp- of haarscheurtjes kunnen gaan optreden.

Genoemde krimpscheurtjes doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

De terrassen worden uitgevoerd in zichtbeton.

4.2 Kitwerk en voegwerk:

Het metselwerk van de gevels wordt opgevoegd.

De ramen en de buitendeuren worden opgespoten met siliconen, eveneens in een kleur door de opdrachtgever te bepalen.

5. ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN

De zogenaamde "natte" of ingesloten lokalen zoals badkamer, toilet en berging worden verlucht door middel van speciale daartoe ontworpen kanalen en volgens EPB normeringen. De ventilatie gebeurt volgens de voorgeschreven afzuigcapaciteit en elke schouw wordt bekroond met een rooster.

Deze worden geplaatst volgens een studie van de leverancier en de goedkeuring van de architect.

Voor de dampkap wordt er geen afvoer voorzien en adviseren wij een koolstoffilter.

Voor de droogkast wordt er geen afvoer voorzien en adviseren wij een condensatiedroogkast.

Het gebouw wordt volledig gebouwd volgens de huidige EPB-normen (ventilatie en isolatie).

Residentie: 't Archief

6. THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

De gevels worden uitgevoerd met een thermische isolatie die vakkundig tegen het binnenspouwblad bevestigd wordt.

De dikte van de isolatie wordt bepaald door de EPB-verslaggever.

De platte daken worden thermisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de architect en EPB.

De bovenliggende appartementen worden akoestisch geïsoleerd door de ondervloeren zwevend te plaatsen. Dit gebeurt enerzijds door het leggen van geluidsisolatie tussen de betonvloer en de chape en anderzijds door de geluidsisolatie tegen de muren omhoog te brengen of de muren te voorzien van randisolatie.

Het gebouw wordt gebouwd volgens de EPB norm: o.a.

* muurisolatie

* dakisolatie

* isolerende beglazing

7. DAKWERKEN

De platte daken worden afgewerkt met een waterdichte afdichting met technische goedkeuring waarop de aannemer een garantie van 10 jaar geeft op de waterdichtheid. De platte daken worden voorzien van een helling, een damp scherm en isolatie met daarop de dichtingslagen.

8. DAKWATERAFVOER

De afvoerbuizen aan de buitengevel worden uitgevoerd in zink. De afwatering van de terrassen gebeurt via spuwers.

9. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien IN PVC profielen in een Ral-kleur gekozen in overleg met de architect. De kleur aan de binnenzijde is identiek aan deze van de buitenzijde.

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en de gevelstenen wordt gedicht met een elastische kitvoeg.

Er worden PVC raamdorpels voorzien voor alle ramen boven de pas 0.

Behalve de ramen tot de grond waar een blauwe hardsteen dorpel wordt voorzien.

De beglazing wordt uitgevoerd in een dubbele isolerende beglazing.

De inkomdeur van de gemeenschappelijke delen word voorzien van een siertrekker en deurpomp.

Residentie: 't Archief

De brievenbussen worden geplaatst in de gevel of inkomhal volgens de vereisten van de post en met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.

De belinrichting van de appartementen bestaat uit een parlefoonsysteem voor het elektrisch openen van de voordeur van de inkomhal.

10. TUINEN, TERRASSEN, BALKONS EN TERRASLEUNINGEN

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in architectonisch beton of zichtbeton en worden volledig afgewerkt geleverd en geplaatst.

De balustrades van de terrassen worden uitgevoerd in gelakt staal.

De tuin van het gelijkvloers wordt voorzien met zwarte aarde. Het terras wordt voorzien in klinkers waarvan de kleur wordt bepaald door de architect. De scheiding tussen de verschillende tuinen wordt afgebakend door een zwarte bedrading van 1.50 m hoogte.

De vormgeving, keuze en kleur van het materiaal zal door de architect i.o.m. de bouwpromotor gekozen worden en eventueel nog veranderd of aangepast worden.

C. AFWERKING

1. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de particulieren zijn vlakke schilderdeuren en hebben een brandweerstand (RF=1/2u) zoals voorgeschreven door de brandweer en worden geplaatst in een houten omlijsting. De deuren zijn voorzien van een cilinderslot en aluminiumkleurig deurbeslag. Per deur worden 2 sleutels geleverd.

Het uitzicht aan de gemeenschappelijke zijde en de brandwerendheid der inkomdeuren kan niet gewijzigd worden.

De binnendeuren van de appartementen zijn te schilderen kwaliteitsdeuren met celroostervulling, geplaatst in een houten deuromlijsting en voorzien van aluminiumkleurig deurbeslag.

Voor de binnendeuren van de appartementen is een budget voorzien van 200,00 €(excl. BTW) per deur, geleverd en geplaatst, te kiezen in een door de projectontwikkelaar voorgestelde toonzaal/leverancier. De plaatsing en deurbeslag zijn in de prijs inbegrepen. Als men kiest om schuifdeuren te plaatsen, en dit is technisch mogelijk, zal er voor de eventuele wanden die hiervoor geplaatst moeten worden een prijsofferte bij de uitvoerende schrijnwerker een offerte aangevraagd worden en deze zal dan doorgerekend worden aan de koper.

De deuren in de gemeenschappelijke delen worden voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

Residentie: 't Archief

2. KEUKEN

In deze appartementen is er voor de keuken een particuliere handelswaarde inclusief plaatsing voorzien van 4.500,00 € excl. BTW. In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op alle plannen hieromtrent zijn illustratief.

De door u gewenste keuken kan enkel en alleen worden afgenomen bij onze leverancier.

3. SANITAIR

De sanitaire installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij. Per appartement wordt er in het meterlokaal een individuele teller geplaatst.

De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in koper of VPE-buis.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC.

De gasleiding voor de centrale verwarming is voorzien.

Volgende aan- en afvoerleidingen zijn voorzien :

Appartement 1.1 / 2.1 / 3.1 /1.4/2.4

Keuken :	1 aansluiting KW spoeltafel
	1 aansluiting WW spoeltafel
	1 afvoer spoeltafel
	1 aanvoer vaatwasmachine
	1 afvoer vaatwasmachine
Badkamer :	1 aansluiting KW douche
	1 aansluiting WW douche
	1 afvoer douche
	1 aansluiting KW lavabo
	1 aansluiting WW lavabo
	1 afvoer lavabo
Toilet:	1 aansluiting KW toilet
	1 afvoer toilet
Berging :	1 aanvoer koud water wasmachine
	1 afvoer wasmachine
	1 aanvoer koud water CV-ketel

Residentie: 't Archief

Appartement 0.1

- Keuken : 1 aansluiting KW spoeltafel
1 aansluiting WW spoeltafel
1 afvoer spoeltafel
1 aanvoer vaatwasmachine
1 afvoer vaatwasmachine
- Badkamer : 1 aansluiting KW douche
1 aansluiting WW douche
1 afvoer douche
1 aansluiting KW lavabo
1 aansluiting WW lavabo
1 afvoer lavabo
1 aansluiting KW toilet
1 afvoer toilet
1 aanvoer koud water wasmachine
1 afvoer wasmachine
- Berging: 1 aanvoer koud water CV-ketel

Appartement 0.2/1.2 / 2.2 / 3.2/1.3/2.3/3.3

- Keuken : 1 aanvoer KW spoeltafel
1 aanvoer WW spoeltafel
1 afvoer spoeltafel
1 aanvoer vaatwasmachine
1 afvoer vaatwasmachine
- Badkamer : 1 aanvoer KW bad/douche
1 aanvoer WW bad/douche
1 afvoer bad/douche
2 aanvoer KW lavabo
2 aanvoer WW lavabo
2 afvoer lavabo
- Toilet : 1 aanvoer koud water toilet
1 afvoer toilet
- Berging : 1 aanvoer koud water CV-ketel
1 aanvoer KW wasmachine
1 afvoer wasmachine

Appartement 0.3

- Keuken : 1 aansluiting KW spoeltafel
1 aansluiting WW spoeltafel
1 afvoer spoeltafel
1 aanvoer vaatwasmachine
1 afvoer vaatwasmachine

Residentie: 't Archief

- Badkamer 1 : 1 aansluiting KW douche/bad
 - 1 aansluiting WW douche/bad
 - 1 afvoer douche/bad
 - 2 aansluiting KW lavabo
 - 2 aansluiting WW lavabo
 - 2 afvoer lavabo
- Badkamer 2 : 1 aansluiting KW douche/bad
 - 1 aansluiting WW douche/bad
 - 1 afvoer douche/bad
 - 2 aansluiting KW lavabo
 - 2 aansluiting WW lavabo
 - 2 afvoer lavabo
 - 1 aansluiting KW toilet
 - 1 afvoer toilet
- Toilet: 1 aansluiting KW toilet
 - 1 afvoer toilet
- Berging : 1 aanvoer koud water wasmachine
 - 1 afvoer wasmachine
 - 1 aanvoer koud water CV-ketel

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de levering van de sanitaire toestellen voor een particuliere handelswaarde van : 2.500,00 € (excl. BTW) behalve voor appartement 0.3 is een budget van 3.300 euro (excl. BTW) voorzien.. Dit omvat de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen zoals aangeduid op plan.

Bij een tijdige beslissing kan de koper in overleg, met de door de projectontwikkelaar aangeduide installateur/groothandel de sanitaire toestellen kiezen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigen worden gevraagd dient men rekening te houden met eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, het leiding- en plaatsingswerk.

De plaatsing en keuring gebeurt door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert.

4. VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van de individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van de radiatoren en de warmwaterbereiding.

Residentie: 't Archief

De gaswandketel is een hoogrendementsketel van het gesloten type die geplaatst wordt volgens plan. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De installatie werkt volgens het 2-pijp systeem met oven gelakte plaatstalen paneelradiatoren, kleur gebroken wit met thermostatische kranen in de badkamer en slaapkamer.

Sierradiatoren kunnen mits verrekening worden voorzien. Met uitzondering van de woonkamer/keuken zijn alle radiatoren voorzien van een thermostatische kraan. De volgende minimale binnentemperaturen worden gegarandeerd (bij een buitentemperatuur van -10°C en gelijktijdige constante verwarming van alle ruimtes) :

living en keuken :	22°C
badkamer :	24°C
slaapkamer :	18°C
hal, toilet en berging zijn onverwarmde ruimtes	

5. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De individuele elektrische installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Per appartement wordt er een individuele teller geplaatst in het meterlokaal.

In het appartement wordt een verdeelbord automatische zekeringen geplaatst. De leidingen worden verdoken geplaatst.

In de appartementen worden schakelaars en stopcontacten voorzien van een gekeurd type van het merk Niko of gelijkwaardig, uitgevoerd in ivoorkleurig kunststof. De plaats van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten wordt bepaald door de architect en wordt uitgevoerd volgens plan. Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Voorziening in de appartementen 1.1 / 2.1 / 3.1 /1.4/2.4

Inkomhal: 1 lichtpunt , 1 bediening , 1 stopcontact.

Woonkamer : 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 TV en telefoon aansluiting, 1 wachtleiding voor thermostaat en parlefoon.

Keuken : 1 lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten op aanrecht, 5 stopcontacten voor elektrische toestellen (dampkap, koelkast, oven, kookplaat, vaatwasser)

1 bediening licht onder keukenkast.

WC : 1 lichtpunt, 1 bediening

Residentie: 't Archief

Badkamer : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 lichtpunt wastafel,
1bediening

2 stopcontacten wastafel

Slaapkamer : 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 aansluiting, 1 TV en
telefoon aansluiting

Berging : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine , 1
stopcontact droogkast, voeding CV en thermostaat en ventilatiesysteem.1
verdeelkast met stroomverliesschakelaar en automatische zekeringen.

Terras : 1 lichtpunt met armatuur in opbouw, 1 bediening terras.

Voorziening in de appartementen 0.1:

Woonkamer : 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 TV en telefoon
aansluiting, wachtleiding voor thermostaat en parlefoon.

Keuken : 1 lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten op aanrecht, 5 stopcontacten
voor elektrische toestellen (dampkap, koelkast, oven, kookplaat,
vaatwasser)

1 bediening licht onder keukenkast.

Badkamer : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 lichtpunt wastafel,
1bediening

2 stopcontacten wastafel, stopcontact wasmachine, stopcontact
droogkast.

Slaapkamer 1: 1 lichtpunt, 2 bediening, 4 stopcontacten, 1 aansluiting, 1 TV en
telefoon aansluiting

Berging : voeding CV en thermostaat en ventilatiesysteem. 1 verdeelkast met
stroomverliesschakelaar en automatische zekeringen.

Terras : 1 lichtpunt met armatuur in opbouw, 1 bediening terras.

Voorziening in de appartementen 0.2/1.2 / 2.2 / 3.2/1.3/2.3/3.3

Inkomhal: 1 lichtpunt , 1 bediening , 1 stopcontact.

Woonkamer : 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 TV en telefoon
aansluiting, 1 wachtleiding voor thermostaat en parlefoon.

Residentie: 't Archief

Keuken : 1 lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten op aanrecht, 5 stopcontacten voor elektrische toestellen (dampkap, koelkast, oven, kookplaat, vaatwasser)

1 bediening licht onder keukenkast.

WC : 1 lichtpunt, 1 bediening

Badkamer : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 lichtpunt wastafel, 1bediening

2 stopcontacten wastafel

Slaapkamer1 : 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 aansluiting, 1 TV en telefoon aansluiting .

Slaapkamer2 : 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 3 stopcontacten.

Berging : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine , 1 stopcontact droogkast, voeding CV en thermostaat en ventilatiesysteem.1 verdeelkast met stroomverliesschakelaar en automatische zekeringen.

Terras : 1 lichtpunt met armatuur in opbouw, 1 bediening terras.

Voorziening in de appartement 0.3

Inkomhal: 1 lichtpunt , 2 bedieningen , 1 stopcontact.

Woonkamer : 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 TV en telefoon aansluiting, 1 wachtleiding voor thermostaat en parlefoon.

Keuken : 1 lichtpunt, 1 bediening, 4 stopcontacten op aanrecht, 5 stopcontacten voor elektrische toestellen (dampkap, koelkast, oven, kookplaat, vaatwasser)

1 bediening licht onder keukenkast.

WC : 1 lichtpunt, 1 bediening

Badkamer 1: 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 lichtpunt wastafel, 1 bediening , 2 stopcontacten wastafel.

Badkamer 2: 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 lichtpunt wastafel, 1 bediening ,2 stopcontacten wastafel

Slaapkamer1 : 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 aansluiting, 1 TV en telefoon aansluiting .

Residentie: 't Archief

Slaapkamer2 : 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 3 stopcontacten.

Berging : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine , 1 stopcontact droogkast, voeding CV en thermostaat en ventilatiesysteem.1 verdeelkast met stroomverliesschakelaar en automatische zekeringen.

Terras : 1 lichtpunt met armatuur in opbouw, 1 bediening terras.

Parlofoon

In elk appartement wordt een parlofooninstallatie geplaatst. Er wordt een toestel met bedieningsmogelijkheden voorzien in de woonkamer van het appartement.

Aan de inkom van het gebouw is een klavier voorzien met bellen.

De inkomdeur van het appartementsgebouw is voorzien van een elektrisch cilinderslot, automatisch te openen in het appartement.

Telefoon

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien in de woonkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen met trekdraad, de telecommunicatiekabel van het appartement tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij in het meterlokaal. Deze bedrading wordt door de desbetreffende nutsmaatschappij na oplevering verder aangesloten. (de leverancier waar u een contract afsluit)

Radio- en TV distributie

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar T.V. – distributienet, is een televisiestopcontact voorzien in de woonkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen met trekdraad, de co-axiaalkabel van het appartement tot de centrale verdeeldoos met de distributiemaatschappij, opgesteld in het meterlokaal. Deze bedrading wordt door desbetreffende nutsmaatschappij na oplevering verder aangesloten. (de leverancier waar u een contract afsluit)

In de privatieve delen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien met uitzondering van de terrassen waar verlichtingsarmaturen geplaatst worden volgens de keuze van de architect.

Residentie: 't Archief

De plaatsing en keuring gebeurt door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert.

6. PLEISTERWERKEN

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen, worden met gips en/of spuitpleister afgewerkt. Waar wandtegels voorzien zijn in de natte ruimtes wordt een cementbepleistering aangebracht. De hoeken worden afgewerkt met hoeklatten. De werken worden uitgevoerd door een erkend aannemer pleisterwerken volgens de regels der kunst. De traphal worden bepleisterd.

De bepleistering wordt met de hand afgewerkt. Het schilderklaar maken van de muren dmv schuren en plamuren is niet voorzien. Het voorbereiden van de ondergrond behoort immers tot de activiteiten van de schilder.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat zodanig dat het nog aanwezige vocht (als gevolg van het bouwproces) volledig uit het gebouw kan trekken. Raadpleeg steeds een schilder die beroep doet op een vochtmeter.

Overgangen tussen verschillende materialen (baksteen, gipsblokken, snelbouw en beton, enz...) kunnen aanleiding geven tot kleine krimpscheurtjes en meestal zichtbaar met aansluiting van wanden en plafonds. In de appartementen wordt op de door de architect vastgelegde plaatsen eventueel een betimmering in gyproc voorzien om aldus de noodzakelijke verluchtingen voor badkamer, wc en/of berging naar centrale kokers te kunnen leiden.

De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele reacties van schilder en/of behangwerken op het nog aanwezige bouwvocht.

7. CHAPE

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape (min. 5 cm) kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim voor de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

Volgens het principe van een vlottende vloer wordt er op de verdiepingen een akoestische contactisolatie aangebracht om contactgeluid te beperken. Aan de muren wordt de vloerisolatie opgetrokken of worden isolatiebanden aangebracht. Als door de keuze van de vloer de dikte van de chape verminderd moet worden, zal er een versteviging in de

Residentie: 't Archief

chape moet worden voorzien met een inox net of vezels. Deze extra kosten zullen dan doorgerekend worden aan de koper

8. VLOER- EN WANDBETEGELING

8.1 Vloertegels:

De plaatsing geschied volgens de regels van de kunst, in een recht verlijmd verband. De verlijming en het opgieten van voegen is in de prijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon, moluren, sierstrips, of vloeren dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening. Ook buitenstandaard maten, extreme zetpatronen alsook extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de vloertegels, met een particuliere handelswaarde van 25,00 €/m² (excl.BTW) te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

Ze zijn voorzien in de volgende ruimtes:

- WC
- Inkomhal
- Woonkamer/keuken
- Badkamer
- Berging

De overige vloerafwerkingen worden door de promotor in chape opgeleverd.

De vloeren in de bergingen en fietsenbergingen worden behouden.

Overall waar een tegelvloer voorzien is wordt een stenen plint in hetzelfde materiaal geplaatst met uitzondering waar muurtegels voorzien worden. De kostprijs van de plinten zit vervat in de aankoopprijs per m² van de bovenvermelde vloertegels.

In de ruimten waar geen vloerafwerking is voorzien komen geen plinten.

Als de vloeren in aanpalende ruimtes dezelfde zijn wordt de vloer ter hoogte van de deuren doorgevloerd. Bij een scheiding tussen twee verschillende vloeren wordt een profiel of voeg aangebracht.

Als er geopteerd wordt voor natuursteen en/of parket zal er een meerprijs aangerekend worden voor de plaatsingskosten. Opgelet : bij keuze voor plaatsing van parket moet er rekening gehouden worden met extra droogtijd en mag pas geplaatst worden na een grondige vochtmeting. Indien de voorlopige oplevering gebeurt voor het plaatsen van het parket, zal dit opgenomen worden in het PV dat deze parket later wordt geplaatst.

Residentie: 't Archief

8.2 Wandtegels:

De plaatsing geschied volgens de regels van de kunst.

De verlijming en het opgieten van voegen is in de prijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon, moluren, sierstrips, of vloeren dient men rekening te houden met een kostenverrekening. Ook buitenstandaard maten, extreme zetpatronen alsook extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de wandtegels met een particuliere handelswaarde van 21,00 €/m² (excl. BTW; voorziene handelswaarde zonder korting) te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

Ze zijn voorzien in de volgende ruimten:

*Wc tot ca. 120 cm hoog

*Badkamer: rond douche betegelen tot een hoogte van ca. 200 cm vanaf vloerpas en de overige muren tot 120 cm hoog.

8.3 Raamtabletten:

De ramen worden aan de binnenzijde voorzien van venstertabletten in marmer of gelijkwaardig te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal met een particuliere handelswaarde van 125 €/m² (excl. BTW)

De venstertabletten steken max 4cm uit de muur (voor- en zijkanten). Het betreft enkel ramen die niet tot de grond reiken.

9. SCHILDERWERKEN

In de privatieve gedeelten worden geen schilderwerken voorzien (cfr 6. Pleisterwerken).

D. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. ALGEMEENHEDEN

De inkomdeur van de gemeenschappelijke delen langs de straatzijde worden uitgevoerd in PVC voorzien van een siertrekker, deurpomp en elektrisch slot. Nabij de inkomdeur wordt de belinstallatie geplaatst.

De brievenbussen worden aan de straatzijde geplaatst.

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien voor die de veiligheidsverlichting, de stopcontacten en verlichtingspunten voedt. De installatie bestaat uit verlichte drukknoppen met minuterie en verlichtingsarmatuur.

Residentie: 't Archief

Noodverlichting wordt voorzien en uitgevoerd volgens de voorschriften van de brandweer.

De trappen worden uitgevoerd in onderling overleg met de architect promotor. De gemeenschappelijke delen worden volledig afgewerkt met een stenen vloer met bijhorende stenen plint. In de inkomhal word een vloermatkader voorzien

De inkomhal, gang, berging en de traphal worden geschilderd. Ook de inkomdeuren van de private delen worden langs de buitenzijde geschilderd. Deze schilderwerken kunnen geen belemmering voor de voorlopige oplevering. Toch verbindt de bouwheer er zich toe deze werken binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering te laten uitvoeren. (redenen: bouwvocht, uitstel tot na de verhuis van de bewoners,...)

De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. Het betreft een elektrische liftinstallatie waarvan de liftkooi luxueus wordt afgewerkt met spiegel, verlichting en telefoon.

Er worden tellers voorzien voor de elektriciteit en water. Per appartement wordt er een individuele teller voorzien. Voor de gemeenschappelijke delen worden aparte tellers voorzien.

De gemeenschappelijke delen wordt door de bouwheer als een harmonieus en stijlvol geheel uitgevoerd.

2. FIETSENBERGING - VUILNISBERGING

Er zal een gemeenschappelijke fietsberging en gemeenschappelijke vuilnisberging voorzien worden. Aan elk appartement zullen een aantal fietsenplaatsen toegewezen worden. De fietsberging en vuilnisberging worden voorzien van een lichtpunt en een schakelaar. Elk appartement zal een privatieve aparte berging toebedeeld krijgen in de ruimte waar ook de gemeenschappelijke fietsberging is voorzien. In elke berging zal een lichtpunt voorzien worden.

E. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. PLANNEN

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de

Residentie: 't Archief

afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op het plannen louter informatief.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatswijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en/of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, in min of in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen ook als "circa" aanzien te worden. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder schriftelijk akkoord van de kopers te bekomen.

2. ERELONEN

De erelonen van de architect en de ingenieur, EPB en VC, welke aangesteld zijn door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden aan de koper. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus andere dan hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. BASISAKTE

Alle kosten, rechten en erelonen + BTW met betrekking tot het opstellen van de basisakte en alle documenten nodig om het onroerend goed over te dragen (OVAM, hypotheeklichting, enz.) zullen ten laste van de koper gelegd worden.

4. NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal appartementen.

Het totale aandeel zal met 10% vermeerderd worden voor het coördineren van de werken. Het verbruik van de algemene meter na aansluiting zal in evenredigheid doorgerekend worden aan de koper.

Residentie: 't Archief

5. MATERIALEN EN HANDELSWAARDE

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort. Verluchtingschachten, buizen, afvoeren kunnen aangepast naar behoefte en wijzigen en dit volgens nodig zijn naargelang de vordering der werken.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

6. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Per schijf van 500€ aan meerwerken wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met 1 werkdag. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Residentie: 't Archief

Indien de koper een stelpost uit de aanneming wenst te trekken, wordt op die stelpost een financiële compensatie van 30% op de materialen berekend ten voordele van de verkoper. Op de plaatsingskosten wordt geen verrekening toegepast.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

7. AFSLUITINGEN EN BEZOEK BOUWPLAATS

Het is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken de bouwplaats te betreden. Alle personen die de bouwplaats wensen te betreden dienen een schriftelijke toestemming te bekomen van de bouwheer/projectontwikkelaar en kunnen de bouwplaats enkel betreden in gezelschap van de bouwheer/projectontwikkelaar en/of architect. Zelfs indien er geen activiteit is op de bouwplaats is de toegang verboden.

Residentie: 't Archief

De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen die zich voordoen op de bouwplaats.

8. OPKUIS

Het volledige terrein wordt ontdaan van al het bouwafval. Het ganse gebouw en garages wordt bezemschoon opgekuist.

9. OPLEVERING

De koper zal door de bouwheer/projectontwikkelaar aangezocht worden om het appartement op te leveren. De bouwheer/projectontwikkelaar bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

De oplevering gebeurt ter plaatse in aanwezigheid van de koper, de architect en de bouwheer waarbij een rondgang wordt gedaan en waarbij de koper de mogelijkheid heeft zijn opmerkingen over te maken. Alle zichtbare gebreken worden opgenomen in het proces verbaal van voorlopige oplevering waarbij ook de termijn zal vermeld worden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen.

Het pv van voorlopig oplevering inclusief de opmerkingen wordt ter plaatse ondertekend door de koper, de bouwheer/projectontwikkelaar en de architect. Hierbij is de voorlopige oplevering een feit.

De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Bij de voorlopige oplevering overhandigt de bouwheer/projectontwikkelaar een afrekening aan de koper. Als deze voldaan is wordt de sleutel overhandigd en kan het appartement in gebruik genomen worden.

10. AANNEMERS

Alle werken aan het appartementsgebouw zowel ruwbouw als afwerking worden uitgevoerd door erkende aannemers, aangesteld door de algemeen aannemer. De materialen gebruikt bij de werken komen van betreffende aannemers, of leveranciers aangesteld door de algemene aannemer. U zal tijdig een lijst ontvangen met de namen en

Residentie: 't Archief

adressen van de aannemers verantwoordelijk voor de afwerking (vloeren, keuken, sanitaire toestellen, binnenschrijnwerk,...)

Dit bestek bevat 21 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Dit document wordt in drie 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 bestek 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 bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Appartement :

Fietsenstalling :

Berging :

In drievoud opgemaakt teop.....

en elke partij verklaart een kopij van dit lastenboek der werken te hebben ontvangen.

Voor akkoord te tekenen voorafgaand met de geschreven vermelding **GELEZEN EN GOEDGEKEURD**

De opdrachtgever/verkoper

De koper