
Project

“Kapelaniestraat”

Kapelaniestraat 1
2235 Hulshout

Algemeen lastenboek

Woning

Kapelaniestraat 1, 2235 Hulshout

Algemene info

Inhoud

- A Administratieve bepalingen
- B Technische omschrijving
 - ruwbouwwerken
 - uitrustingen
 - afwerking

Promotie en realisatie

De Cuyper & Peeters BV
Knotwilgenweg 3
2220 Heist-op-den-Berg



A - Administratieve bepalingen

1. De plannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Ze zijn ter goeder trouw opgemaakt door bovenvermelde architect.

De verschillen in afmetingen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, tussen de maatvoering op de plannen en de reële maatvoering, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen, die in geen enkel geval een eis tot eender welke schadevergoeding rechtvaardigen. Dit geldt voor de verkoper en de koper.

Indien er op de plannen meubilering van badkamers, berging, keukens e.d. zouden aangeduid zijn dan zijn deze enkel ten titel van inlichting. Deze geven niet noodzakelijk de werkelijk uit te voeren situatie weer.

2. Bijzondere studies zoals stabiliteitsstudie en -berekening, grondsondering, studie van verluchtingen, cv-warmteverlies berekening, enz. zullen uitgevoerd worden door een ingenieur en/of door gespecialiseerde bedrijven.

De secties en plaatsing van kolommen en balken e.d.m. worden bepaald door de stabiliteitsstudie door de raadgevende ingenieur en worden als normaal en onoverkomelijk beschouwd, evenals het voorkomen van sommige leidingen, ook al zijn ze niet vermeld op de plannen.

3. Erelonen en kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator e.a., en bijzondere studies zijn integraal verrekend en zijn in de verkoopprijs inbegrepen. De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen, het lastenboek en de regels der kunst.

EPB en nutsaansluitkosten worden apart aangerekend. EPB €1650 excl. btw, nutsaansluitkosten €4300 excl. btw.

4. De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen, het lastenboek en de regels der kunst.

5. Moesten er zich wijzigingen voordoen in de materiaalkeuze, bv. om reden van overmacht, te lange leveringstermijn, fabricatie, veiligheid, esthetiek, aangegeven type niet meer leverbaar, of dergelijke, dan zullen deze vervangen worden door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde betekenen t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen. Deze aanpassingen kunnen pas na wederzijds akkoord tussen koper en verkoper. De waardes/budgetten dewelke vermeld zijn zijn steeds exclusief btw.

6. De koper of hun afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven, zonder voorafgaandelijk toestemming van de bouwheer-verkoper of architect en/of hun begeleiding. Evenmin is het toegestaan dat de koper rechtstreeks richtlijnen zou geven aan of besprekingen zou voeren met de uitvoerders. Enkel de architect en de bouwheer-verkoper zijn hiervoor bevoegd. Besprekingen dienen dan ook enkel met de laatstgenoemden te gebeuren.
7. De uitvoeringstermijn wordt bepaald bij ondertekening van het contract. Ingeval van werkelijke meer- en minderwerken, opgedragen door de koper, kan aanpassing gebeuren van de overeengekomen uitvoeringstermijn.
8. De woningen mogen slechts in gebruik genomen worden nadat de volledige betaling is uitgevoerd door de koper aan de verkoper-bouwheer. Voor de ingebruikneming zal de voorlopige oplevering gebeuren door de architect, de bouwheer-verkoper en de koper. De koper zal voor het overhandigen van de sleutels het volledige saldo hebben betaald. Door het betrekken van het woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. De gewone krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door een normale zetting van het gebouw is geen reden tot het uitstellen van de betaling en dit resulteert niet onder de verantwoordelijkheid van noch de bouwheer-verkoper, noch de architect. Het gaat hier immers specifiek om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.
9. Registratiekosten, ereloon notaris, schrijfgelden, BTW en alle andere eventuele taksen zijn ten laste van de koper.
10. Leveringscontracten water-, elektriciteit, TV-distributie-, telefoon- en rioleringsaansluitingen, alsmede het plaatsen van de meters, de huur, het verbruik enz. blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn eigen woning. Dit is een niet-limitatieve lijst. Er wordt geen gasaansluiting voorzien.

Gedurende de werken zullen de nutsvoorzieningen geopend worden om de nodige installaties in bedrijf te stellen, te testen en te verwarmen. Dit zal gebeuren op naam van de eigenaar en het verbruik valt ten laste van de eigenaar.
11. Gelijk welke betwisting, van welke aard dan ook, die niet in der minne kan geregeld worden, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van een arbitrair deskundige, in gemeenschappelijk akkoord aan te duiden door bouwheer-verkoper en koper. In geval de partijen niet akkoord gaan met de naam van deze scheidsrechter, zal deze aanduiding gebeuren door de Vrederechter van het arrondissement Mechelen. De beslissing van deze scheidsrechter is zonder verhaal. De kosten zijn ten laste van beide partijen op basis van 50/50.

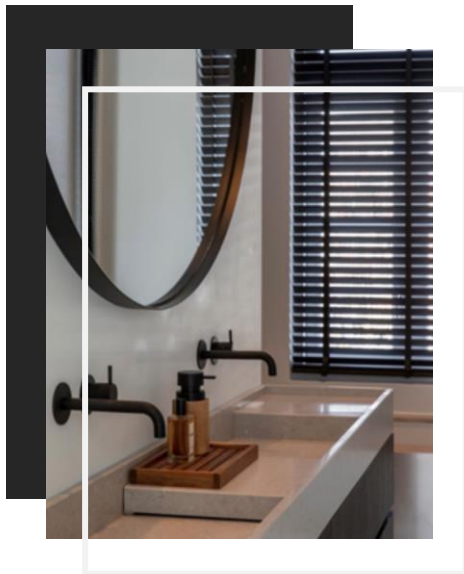
12. Dit lastenboek is opgesteld om de koper een globaal beeld te geven van het bouwconcept.

De verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde betekenen tegenover het oorspronkelijk voorziene.

13. Documentatie en/of stalen van de meeste materialen zijn ter inzage bij de gekozen leveranciers.

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit verrekend worden in functie van de gekozen materialen.

14. Opgegeven budgetten voor afwerkingsposten kunnen niet worden overgeheveld naar een andere afwerkingspost. Het voorziene budget dient m.a.w. opgebruikt te worden voor die specifieke afwerkingspost.



15. Wijzigingen die aangebracht worden op aanvraag van de kopers, mogen enkel de afwerking betreffen van de private delen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de uitvoeringstermijn van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer-verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen dergelijke wijzigingen en meerwerken alleen worden uitgevoerd door aannemers aangeduid door de bouwheer-verkoper. De koper moet deze wijzigingen voor de werken beslissen en voorleggen aan de bouwheer-verkoper, waarbij dit schriftelijk wordt vastgelegd, en de kosten worden in overleg overeengekomen.

16. De keuzes van de diverse materialen, o.a. vloer- en wandtegels en toebehoren, keuken, badkamer, enz. dienen te gebeuren in toonzalen en/of handelszaken die aangewezen zijn door de bouwheer-verkoper. Op schriftelijke uitnodiging van de bouwheer - verkoper zal de koper zijn keuzes vastleggen binnen de 15 dagen volgend op deze uitnodiging.

17. Vanaf de ingebruikname wordt het gebouw overgenomen door de respectievelijke eigenaars.

B - Technische omschrijving

B - 1 - Gesloten ruwbouwwerken

Grond- en graafwerken, funderingen, kelders

Alle funderingswerken gebeuren tot op vaste draagkrachtige grond, vorstvrij, aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en conform de stabiliteitsstudie. Vooraf zijn grondsonderingen uitgevoerd door een gespecialiseerde firma: hierop baseert de bouwkundig raadgevend ingenieur zijn stabiliteitsstudie. Voor de fundering wordt standaard gewerkt op basis van funderingssleuven.

De funderingssleuven worden standaard uitgegraven tot een vorstvrije diepte van minstens 80 cm. Nadien worden funderingssleuven met een sectie van 60 x 30 cm gegoten in ongewapend beton van klasse C25/30, dit op basis van een veronderstelde grondweerstand van minimaal 1,5 kg/cm². Andere aanpassingen volgens studiebureel zijn ten laste van de klant.

Riolering

Uit te voeren in PVC leidingen met aangepaste diameters. Controleputten, septische putten, aansluitingen op de openbare riolering e.d. zijn te voorzien volgens de vigerende richtlijnen en de eisen. Exact verloop en diameters van de leidingen te bepalen bij uitvoering.

Er wordt een regenwaterput van 5 000 L, een septische put van 2000 L en een infiltratiezone van 1094 L geplaatst, zoals aangeduid op plan. De regenwaterput wordt aangesloten op een buitenkraan + 1 toilet. De regenwaterpomp wordt in de regenwaterput geplaatst.

Opgaand metselwerk

Uit te voeren in snelbouw of ter plaatse gestort beton met aangepast formaat volgens stabiliteitsstudie.

Parament / Gevelsteen

De zichtbare buitengevels worden uitgevoerd in paramentsteen.

Type: Casa Lena.



Thermische isolatie

In alle buitenmuren zijn de spouwen thermisch geïsoleerd in combinatie met een geventileerde luchtspouw. Er wordt gewerkt volgens de richtlijnen van de huidige energie prestatie normering.

Vochtisolatie

Uit te voeren in versterkte folie, roofing, EPDM of andere. Overal waar nodig, volgens de regels der kunst, wordt vochtisolatie voorzien tegen optrekkend vocht. Uit te voeren volgens details architect.

Arduin

Aan alle ramen en deuren waar het metselwerk is, wordt een arduindorpel.

Ventilatie

Er is ventilatie, type C+ evo Renson voorzien.

Draagvloeren

Volgens stabiliteitsstudie : holle welfsels, breedvloerplaten, volle beton.

Gewapend beton

Conform stabiliteitsstudie : te voorzien overal waar de constructie het eist, ook al zijn ze niet voorzien op plan. Betoneisen i.v.m. sterkte enz. zijn te beslissen door raadgevend ingenieur. Indien nodig kunnen gewapende betonbalken vervangen worden door metalen liggers en vice versa. Dit wordt beslist door de raadgevend ingenieur in overleg met de architect. Het is mogelijk dat zij onderwaards doorhangen t.o.v. het plafond.

Hellend dak

Het dak wordt uitgevoerd met houten spanten, onderdak, panlatten en dakbedekking pannen. Alle secties te bepalen in functie van de overspanning en volgens de regels van de kunst. Type pannen: Koramic 401 blauw gesmoord.

Plat dak

Platte daken worden uitgevoerd met dakdichtingsbanen waaronder harde drukvaste isolatieplaten geplaatst worden. Deze werken worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Overal aan te sluiten met geëigende aansluitelementen.

Ramen

Type ramen: aluminium profielen, zwarte kleur (RAL 9005) aan de binnen -en buitenkant. De ramen zijn van het type draaikip, vast of schuif volgens plan. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing type 1.0 en voldoen aan de huidige normering.

B - 2 - Uitrusting

Inkomhal

De voordeur wordt uitgevoerd met een 3 puntsslot. Materiaal: aluminium, zwarte kleur (RAL 9005).

Trappen

De trappen (0-1/1-zolder) in de woning worden gegoten in beton en afgewerkt met verzoet arduin. Trapleuningen zijn niet voorzien.

Zolder

De zolder wordt gechapt en wordt ook voorzien van leidingen voor elektriciteit en een leiding voor verwarming (geen verwarmingselementen). De gemetste muren worden bezet, met uitzondering van de binnenkant van de technische ruimte op zolder. Verder wordt de zolder standaard niet afgewerkt. Er is een mogelijkheid om tegen een meerprijs de zolder volledig te laten afwerken door de bouwheer en op die manier extra ruimtes te creëren.

Tuinen

De voor-en achtertuint wordt niet aangelegd. Uitgegraven grond blijft ter plaatse.

Carport

Optioneel, mits meerprijs van €12 000, kan er een carport in de zijtuinstrook geplaatst worden. Materiaal: metaal zwarte palen, houten roostering (onderaan carport zichtbare houten roostering) en dakafwerking met roofing of EPDM. Voor – en achteraan bekleed met equitone platen, zwarte kleur (RAL 9005).

In de zijtuinstrook wordt een wachtbuis geplaatst voor het elektrisch laden van een wagen. Geen voeding elektriciteit voorzien, enkel een wachtbuis.



B - 3 - Afwerking

Pleisterwerken

Gelijkvloers en op de eerste verdieping worden alle muren en plafonds bepleisterd volgens de regels der kunst. Op zolder worden enkel de gemetste muren bepleisterd, met uitzondering van de binnenkant van de technische ruimte op zolder. Het schuine dak van de zolder wordt niet bepleisterd. Hoeken worden beschermd en versterkt met hoekprofielen.

Vloer en wandtegels

Vloertegels zijn voorzien in alle ruimtes behalve de slaapkamers en de zolder. De koper kan de vloertegels vrij kiezen binnen de vooropgestelde budgetten en formaten.

De plaatsing van tegels en plinten is telkens inbegrepen voor zover het gekozen formaat niet afwijkt zijnde: 60/60 cm voor vloertegels en tussen de 20/30 cm tot max. 30/60 cm. voor de wandtegels.

Voor afwijkende formaten of voor eventuele speciale legstructuren (bv. geresecteerde tegels) wordt er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd, en dit na de voorafgaandelijke akkoordverklaring.

In de slaapkamers is er laminaat voorzien.

Budgetten:

Vloertegels in alle ruimtes behalve in de slaapkamers en op zolder is: 45 €/m².

Laminaat in de slaapkamers: 30 €/m² incl. onderlaag en plaatsing. Deze waarde is informatief en volgt eventuele prijsstijgingen van de leverancier.

In de douches worden wandtegels geplaatst tot aan het plafond. Boven bad worden tegels geplaatst op 60 cm hoogte. De muren waartegen het badkamermeubel en de toegangsdeur geplaatst worden wit bepleisterd. De aankoopwaarde van deze tegels is 45 €/m². Volledige betegeling kan tegen meerprijs.

Er worden maatregelen getroffen om de vochtinfiltratie in de muren te verhinderen in de douche d.m.v. het plaatsen van een vochtwerende onderlaag.

Bijhorende plinten zijn inbegrepen aan 13€/lm.

Muurtegels bij/tussen keukenmeubels en badkamermeubels zijn niet voorzien. De raamtabletten worden uitgevoerd in verzoete arduin, 2 cm dik.

Keuken

De keukeninrichting wordt verzorgd door een gespecialiseerde firma en omvat de levering en plaatsing van een volledig geïnstalleerde keuken volgens een detailtekening. Keukenboiler voorzien.

Het budget voor de keuken is vastgesteld op € 15 000 excl. btw.

Binnendeuren

Type : vlakke schilderdeuren, omkasting in MDF, inox scharnieren, inox kruk.

Budget per deur: € 250 excl. btw.

Centrale verwarming

Elke woning wordt individueel verwarmd door middel van een lucht-water warmtepomp.

Gelijkvloers en op de eerste verdieping is er vloerverwarming voorzien. In de badkamer op de eerste verdieping wordt er ook vloerverwarming voorzien met een elektrische handdoekdroger.

Sanitair

Afvoerleidingen worden uitgevoerd in degelijke materialen, de secties worden bepaald door de installateur i.f.v. het verloop en het debiet. De leidingen kunnen afwijken van de plannen.

Elke woning heeft een afzonderlijke aansluiting op het hoofdnet met een individuele meter.

Sanitaire apparaten

Het budget voor de sanitaire apparaten, inclusief badkamermeubel, is vastgesteld op € 6 500 excl. btw.

Elektriciteit

De installatie is conform de wettelijke voorschriften. De installatie is volledig geaard en wordt gekeurd door een erkend controle-organisme.

Beschrijving elektriciteitsvoorzieningen

Stopcontacten en schakelaars zijn wit van kleur.

KEUKEN

- 2 spots bedient op 1 plaats
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt kookplaat
- 4 stopcontacten werkblad

BERGING

- 1 lichtpunt bedient op 1 plaats
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogautomaat
- 1 stopcontact RW recuperatie
- 1 stopcontact extra

EETHOEK (living)

- 1 lichtpunt bedient op 2 plaatsen
- 3 stopcontacten
- 1 leiding thermostaat CV

ZITHOEK (living)

- 4 spots bedient op 2 plaatsen
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting tv-digitaal
- 1 aansluiting telefoon

HAL

- 1 lichtpunt bedient op 2 plaatsen
- 1 lichtpunt bedient op 1 plaats (voorgevel)
- 1 belinstallatie

NACHTHAL

- 1 lichtpunt bedient op 2 plaatsen
- 1 data-aansluiting
- 1 stopcontact

WC

- 1 lichtpunt bedient op 1 plaats

BADKAMER

4 spots bedient op 1 plaats
1 lichtpunt wastafel bedient op 1 plaats
2 stopcontacten aan het badmeubel

SLAAPKAMERS

1 lichtpunt bedient op 1 plaats
4 stopcontacten

TERRAS

1 lichtpunt bedient op 1 plaats
1 stopcontact

ZOLDER

1 stopcontact ventilatie
1 voeding verwarming
2 stopcontacten zolder
2x1 lichtpunt bedient op 1 plaats
1 data-aansluiting

Algemeen wordt voorzien:

- Een voedingskabel voor een tuinhuis. Graafwerken hiervoor niet inbegrepen. (Het tuinhuis wordt niet voorzien, enkel de voedingskabel voor elektriciteit.)
- Op elke verdieping wordt er een rookmelder voorzien in de woning.
- Zekeringskast met de nodige beveiligingen. Stekkerblok voor de modems van Telenet of Proximus.

Domitica:

De gelijkvloerse verdieping wordt afgewerkt met slimme schakelaars van het merk Niko. Deze schakelaars kunnen via een app op Smartphone of Tablet bedient worden, ook als men niet aanwezig is in de woning. Via een Google luidspreker kan alles via stem bedient worden, en nog veel meer... . Verdere uitbreiding van deze installatie naar de volledige woning kan. Hiervoor wordt een meerprijs opgemaakt.

Deurbel

Er is een deurbel aanwezig.

Zonnepanelen

Er worden standaard 6 zonnepanelen geplaatst op het dak van de woning. E-peil 10 wordt gegarandeerd door de bouwheer.

Decoratiewerken

Het schildervlak maken van muren en/of plafonds, schilderwerken, schilderen van de deuren, meubilering, gordijnen, raamdecoratie, verlichtingsarmaturen, ... zijn niet inbegrepen in de prijs.

Er zijn geen op maat gemaakte afkastingen voorzien in de berging, technische ruimte of in de rest van de woning.

Bijzondere voorwaarde:

Indien de koper beslist in een latere fase om een basis voorzien element bv keuken of dergelijke uit de overeenkomst te nemen zal dit aan 70 % van de waarde omschreven in het lastenboek gebeuren.

De heer en/of mevrouw,

.....
.....

Wonende te :

.....
.....

Erkennen één exemplaar van deze overeenkomst te hebben ontvangen op

..... / /

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat over elk artikel werd onderhandeld en dat de overeenkomst zonder voorbehoud is aanvaard. Deze overeenkomst wordt rechtsgeldig na een bedenktijd van 8 dagen, te rekenen vanaf de datum van ondertekening.

Gelezen en goedgekeurd,

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De koper(s)

De bouwheer / promotor

Exclusieve verkoop door :

NIEUWW

Molenstraat 221
2220 Heist-op-den-Berg
www.nieuww.com
015 33 93 33
