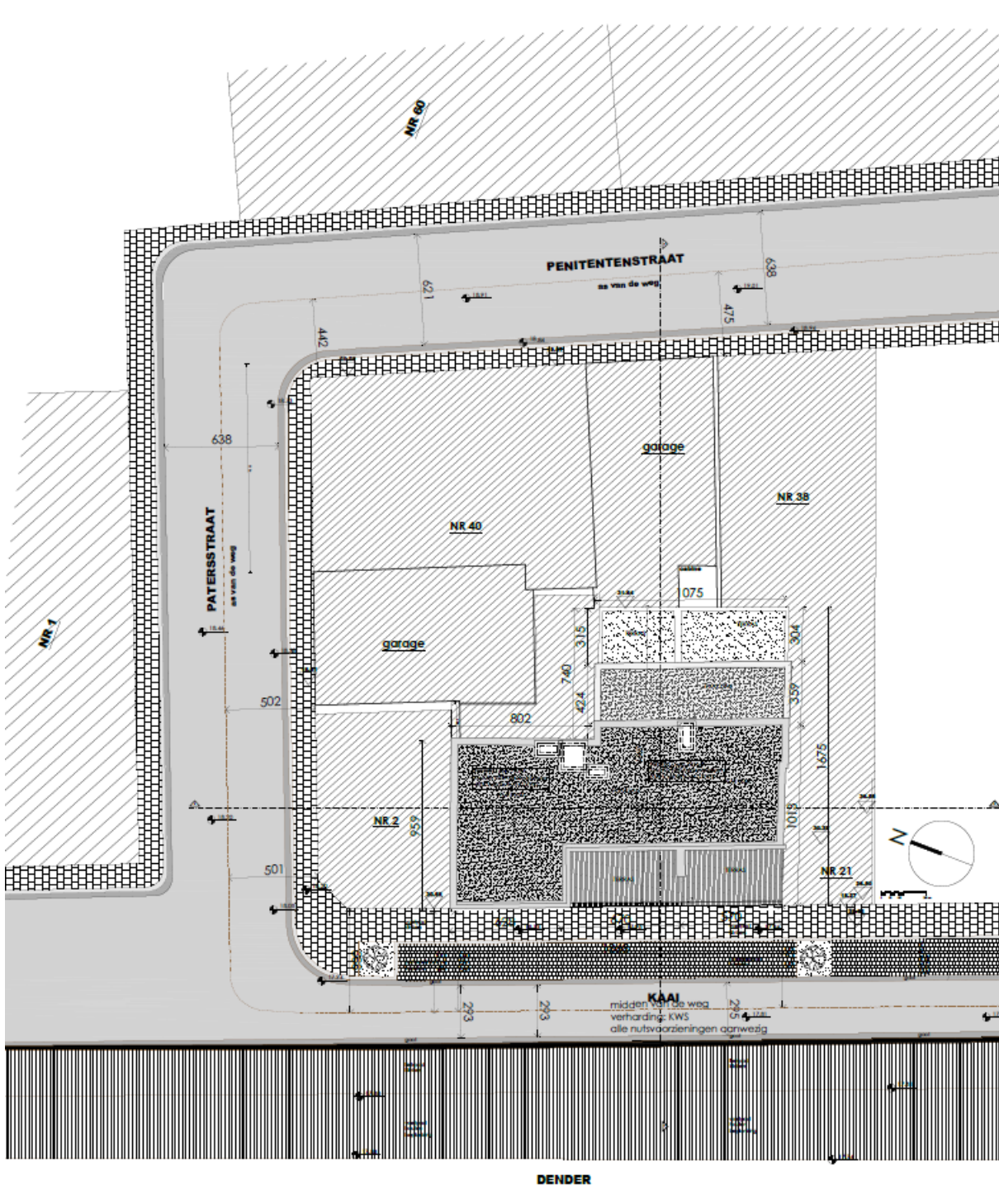


LASTENBOEK VAN EEN NIEUWBOUWPROJECT
WONING 2 KAAI 23-25, GERAARDSBERGEN



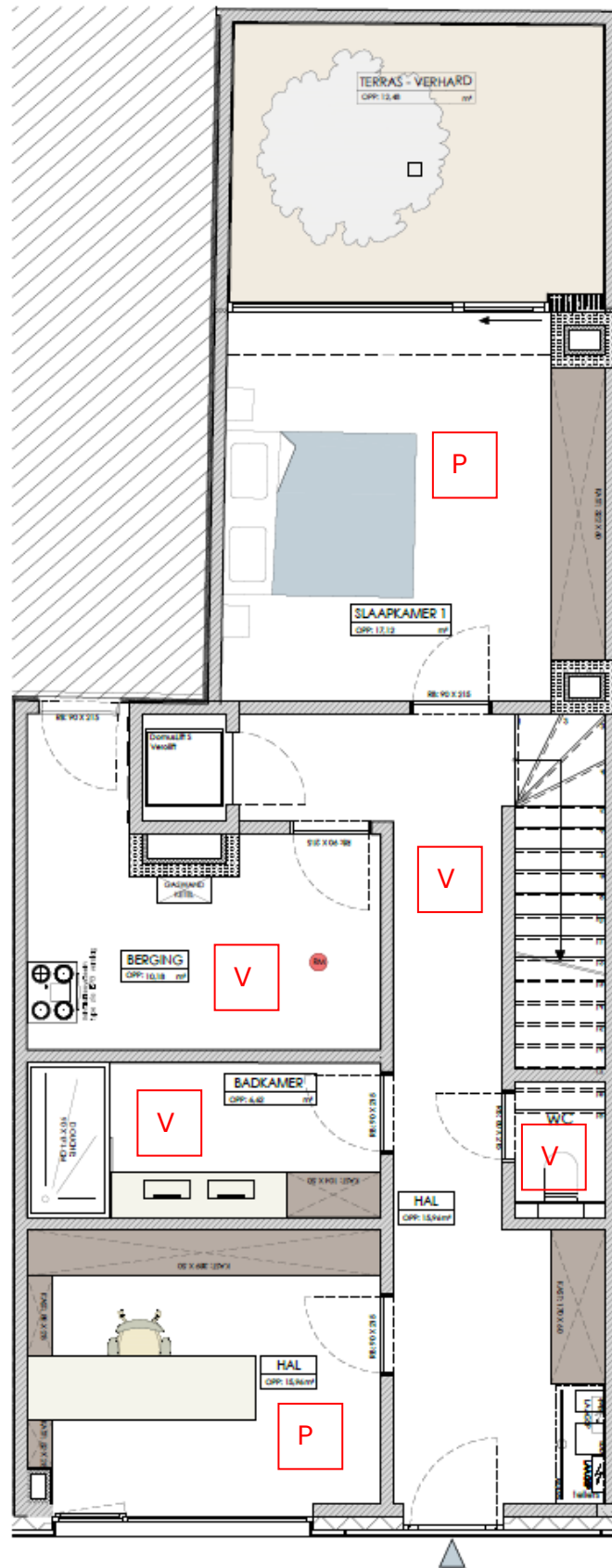
Inplantingsplan



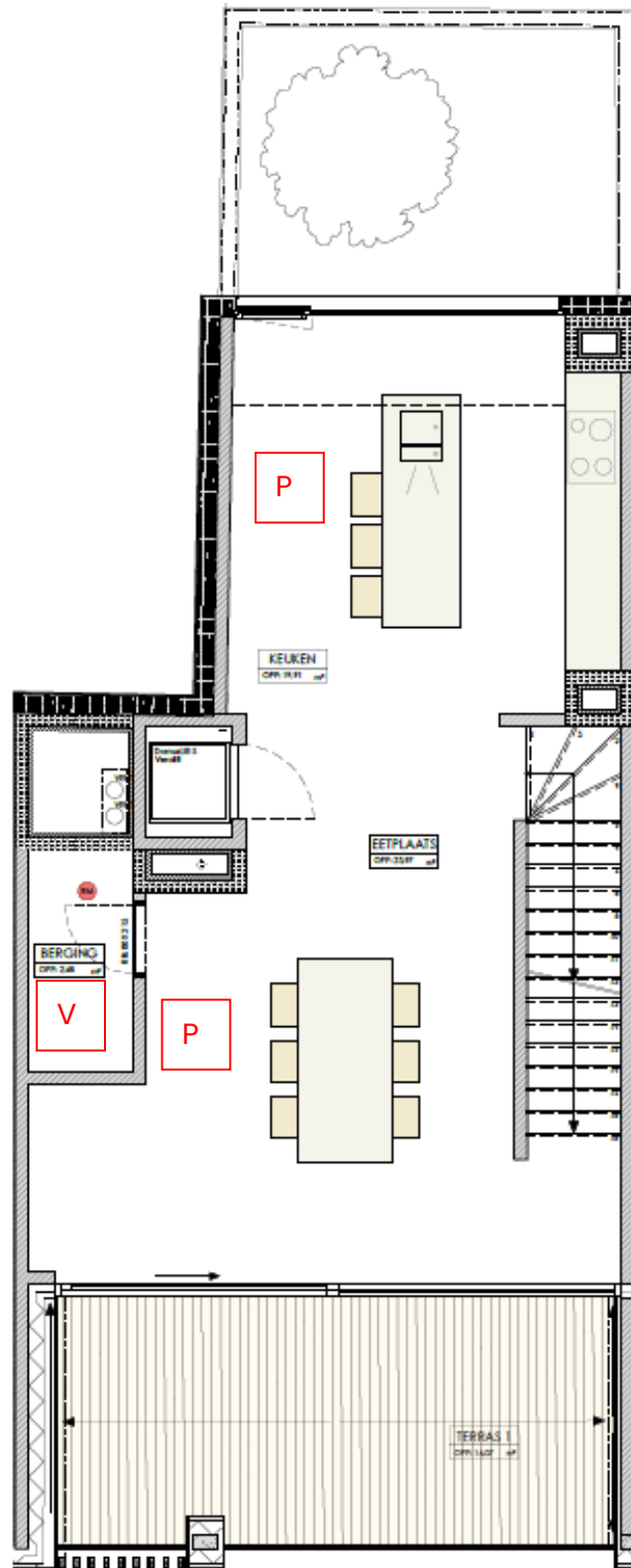




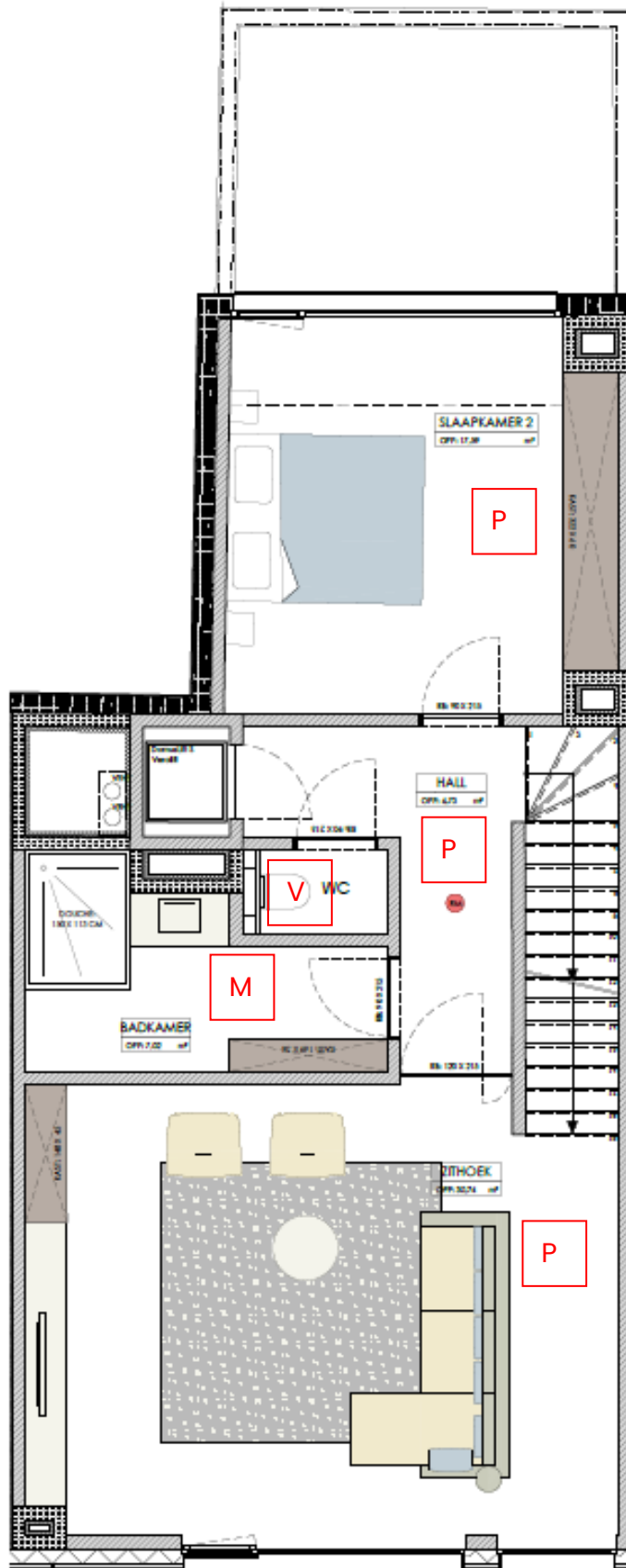
Gelijkvloers



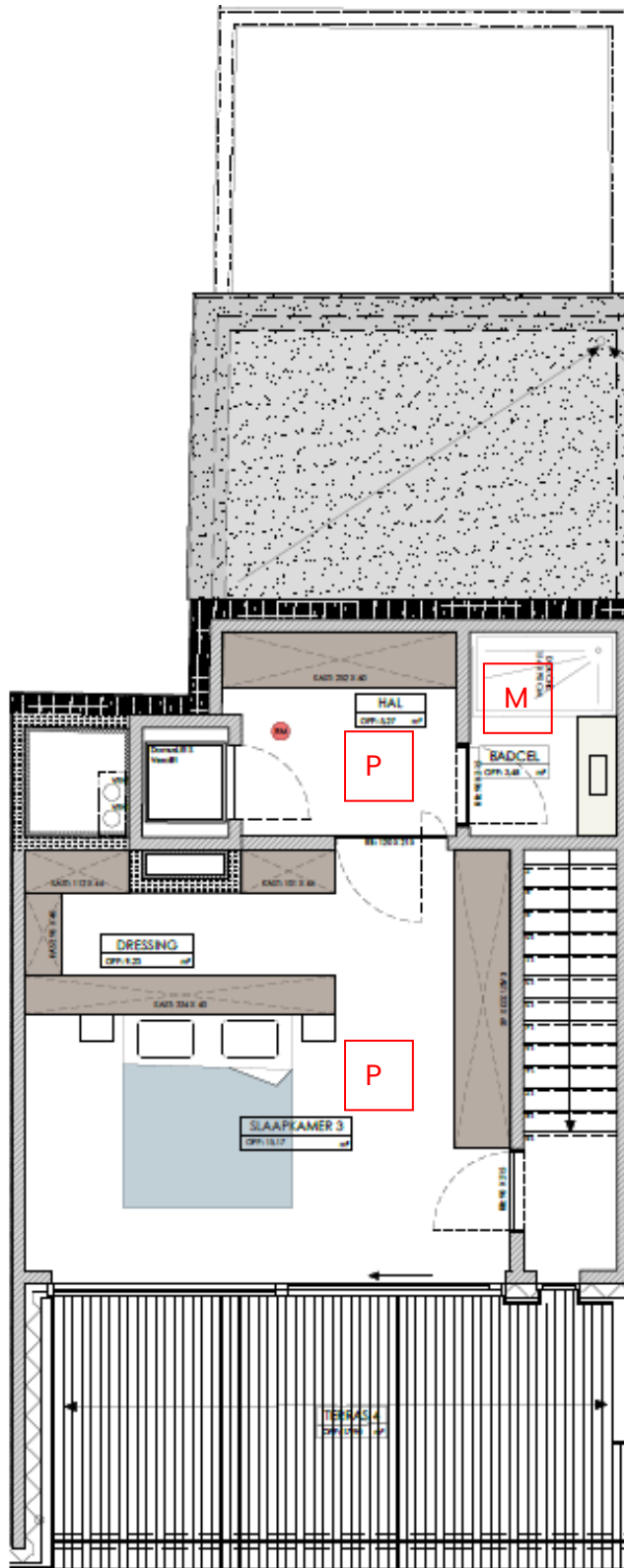
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



ALGEMEEN

Dit lastenboek werd opgemaakt in het kader van een nieuwbouwproject van 3 woningen gelegen te Geraardsbergen, Kaai 23-25 en naast gelegen gronden.

Per woning wordt er een lastenboek opgemaakt met wat er kan verwacht worden als standaard afwerking.

Het lastenboek in dit geval gaat over de middenste woning vanaf de straatzijde gezien. Dit lastenboek laat de potentiële kopers toe een inschatting te kunnen maken van wat ze kunnen verwachten, mochten ze overwegen deze woning aan te kopen, terwijl ze nog niet afgewerkt is. Dit lastenboek vervolledigt de plannen en vormt één geheel met de ingediende en vergunde plannen van de bouwaanvraag.

Het betreft een stijlvolle en duurzame constructie met een minimum aan onderhoud voor zowel de woning als de tuin/buitenafwerking.

De plaatsen/kamers in het huis worden waar nodig genummerd en benoemd volgens de plannen opgemaakt door architect Tom Beddeleem uit Sint-Niklaas en worden hierna afzonderlijk beschreven. Dit plan wordt toegevoegd aan deze overeenkomst en maakt er onlosmakelijk deel van uit.

Elke kamer wordt afgewerkt volgens de details hierna beschreven, zonder hierbij voorbij te gaan aan de persoonlijke inrichtingskeuzes van de kopers inzake bevoering, elektrische installatie, keuken, badkamer, enz.

De doordachte planopbouw en binnenindeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om de uiteindelijke koper een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen als BIN-, NBN- en STS-normen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijk en goedgekeurde laboverslagen.

Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding van de veiligheidscoördinator (DND Consult), de architect (Beo Architecten) en de EPB-verslaggever (DND Consult). Waar nodig wordt beroep gedaan op een ingenieur stabiliteit, in dit geval Linde Van Den Bossche uit Aalst. Alle

overeenkomsten dienaangaande, ondertekend tussen de projectontwikkelaar/hoofdverantwoordelijke en de gespecialiseerde personen, zullen deel uitmaken van en toegevoegd worden aan het af te leveren PID bij het beëindigen der werken.

Het lastenboek heeft niet de ambitie om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De koper kan bij de projectontwikkelaar/hoofdverantwoordelijke alle nuttige informatie bekomen omtrent het gebouw.

Het lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de ondertekende koopverkoopbelofte en de plannen van de bouwaanvraag.

1.1 Betaling der werken

De betaling der werken, alsmede de betaling van de aankoop van het gebouw en de grond, geschiedt bij het verlijden van de notariële akte van aankoop, te tekenen door de kopers en de grondeigenaars voor wat betreft de grond en de verkopende vennootschap voor wat betreft de constructies. De inkoop zal dienen te geschieden volgens de regels bepaald in de aan- en verkoopbelofte. Er zullen geen voorschotten gevraagd worden naarmate de werken vorderen en er zal ook niet gebouwd worden onder de Wet Breyne. De verkopende vennootschap financiert alle werken, behalve wanneer er door de kopers rechtstreeks een aannemingsovereenkomst wordt ondertekend voor werken die niet beschreven worden in dit lastenboek.

1.2 Veiligheid, hygiëne en orde op de bouwplaats toegang tot de werf

De reglementering van het ARAB (Algemeen Arbeidsreglement) en de bepalingen van de collectieve arbeidsovereenkomst van 14.02.1980 en 29.03.1984 (BS 05.08.1980 en 14.07.1984) zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkopende vennootschap. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

1 RUWBOUWWERKEN

1.1 Grond- en funderingswerken

De funderingen zullen tot op vaste grond uitgevoerd worden om goede funderingen mogelijk te maken. Zijn tevens voorzien: de uitgravingen, de uitgravingen voor de rioleringen en de onderzoekspullen, met inbegrip van de eventuele onderschoeiingen, stutwerken en draineringswerken.

De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit die zich met de studie en de conceptie gelast. De funderingen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en plannen opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

Bij het PID zal het stabiliteitsverslag, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit, gevoegd worden.

1.2 Gewapend beton

Bij het storten van het gewapend beton, wordt er voldoende rekening gehouden met de aanbevelingen van de ingenieur stabiliteit. In functie van zijn aanbevelingen, wordt er een betonplaat gestort. Indien nodig zal er op paalfundering worden gebouwd. De eventuele paalfunderingen en -proeven worden uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van het bijzonder bestek opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

1.3 Metselwerken

Alle dragende en niet dragende muren vanaf het gelijkvloers, evenals de muren op de eerste verdieping worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie.

1.4 Gevels

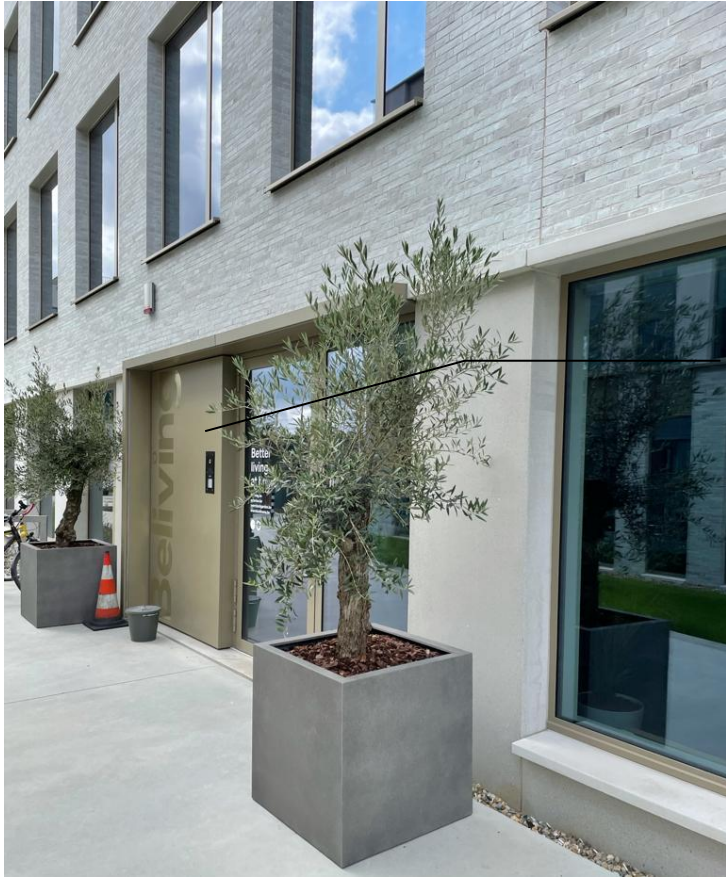
Daar er een bouwaanvraag ingediend werd voor de uit te voeren werken zal er dienen rekening gehouden te worden met isolatie-regels, opgelegd door de EPB-verslaggever. De isolatie zal gebeuren volgens de regels opgelegd door de EPB-verslaggever, evenals de ramen zoals beschreven onder 1.10 Buitenschrijnwerk.

De dorpels van de buitendeuren en -ramen worden voorzien in blauwe hardsteen, of in Alu-dorpels indien de architect dat nodig acht.

De gevels worden uitgevoerd in natuursteenplaten Travertin zoals hieronder afgebeeld op de foto.



De vlakken in de gevel worden opgevuld in een aluminiumprofiel messingkleur van de reeks ALU K first choice.



Messingkleur



reno
vera

1.5 Dakbedekking

Platte daken worden in helling geplaatst met schuimbetonchape, waarop een PVC damp scherm geplaatst wordt, met daarop een dakisolatie type PUR/PIR, met een min. dikte van 12 cm, en een dakdichting van EPDM. De dakrand zal uitgevoerd worden in een aluminium dakrand gelakt in idem kleur als het buitenschrijnwerk (messingkleur ALU K first choice). Zinkwerk wordt uitgevoerd in kleur antraciet. De afvoerbuizen zijn in vierkant 80 of 100 mm (naargelang de berekening), en worden op de gevels geplaatst of indien mogelijk volledig in de woning weggewerkt met geïsoleerde buis.

1.6 Isolatie

1.6.1 Thermische isolatie

De gevel en het dak worden uitgevoerd met thermische isolatie, dikte conform EPB.

1.6.2 Vochtisolatie

De vochtisolatie gebeurt door het inwerken van een bitumineuze laag met polyesterinlage of DPC-folie.

1.7 PVC-Lood-Zink-Gietijzer

De goten en afleiders voor het regenwater worden uitgevoerd in zink. De bladvangsers worden uitgevoerd in PVC. Loodwerk wordt voorzien, daar waar nodig wordt geacht.

1.8 Het rioolnet

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC/PE, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige controleputten uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

Tevens wordt er een septische put en regenwaterput rekening houdend met de plannen van de architect en volgens de bepalingen voorgeschreven in de omgevingsvergunning opgelegd door de gemeente.

1.9 Terrassen – Borstwering – trappen

Het terras vooraan, zal uitgevoerd worden in een terrasplanken IPE of paddock. Oppervlakte terras volgens plannen architect: +/- 34 m².

1.10 Buitenschrijnwerk

1.10.1 Alu- buitenschrijnwerk

Het schrijnwerk van de gevels van de woning wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken Alu- profielen van het merk ALU-K first choice messingkleur.



Messingkleur

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

1.10.2 Beglazing

Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van isolerende beglazing met k-waarde 1,0; volgens de EPB-voorschriften conform bouwaanvraag.

1.10.3 Buitendeur

De voordeur wordt uitgevoerd in een alu-profiel, aangepast aan de stijl van de woning en volgens de geldende normen.

Aan de inkomdeur wordt er een brievenbus opgehangen en wordt er een videofoon BTicino voorzien.

1.11 Trappen

De trappen naar alle verdiepingen worden in eik voorzien.

1.12 Kelder

Er is geen kelder voorzien in de woning.

1.13 Garage

Er is een overdekte staanplaats toegewezen aan de woning in het aanpalende gebouw met als adres Penitentenstraat 40. Deze garage heeft rechtstreeks toegang tot de woning via een achterdeur.

2 AFWERKING

2.1 Pleisterwerken

De gemetste wanden worden uitgevoerd in een gipsbepleistering met voorbereide mortel die effen wordt afgewerkt. De hoeken worden beschermd met hoekijzers. De gipswanden worden gepolierd. De schuur- en plamuurwerken zijn ten laste van de projectontwikkelaar. De plafonds zullen gepleisterd en geschilderd worden.

De tweede verdieping wordt gebruikt als zolder en wordt niet verder afgewerkt.

2.2 Bevloering

2.2.1 Afwerking vloer woning

- In de plannen vooraan in het lastenboek staat er per ruimte een letter nl. V, P of M. De V staat voor vloer, P voor parket en M voor Mortex.
- Wanneer er een vloer staat dan is deze van het merk Marazzi type Grande Marble Look Altissimo. Deze wordt geplaatst met een handelswaarde geplaatst van € 90/m² excl. BTW.
- Wanneer het parket is, wordt deze gelijmd geplaatst, samengesteld met top laag eik en vernist in matte kleurloze vernis, handelswaarde € 90/m² geplaatst.

2.3 Venstertabletten en deurdorpels

De venstertabletten worden uitgeplakt in pleisterwerk, geplaatst volgens de regels van de kunst.

2.4 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de woning zijn van het type schilderdeuren met een houten omlijsting, voorzien van een slot met bijpassende sleutel en zwarte kruk.

Bij de overgang van de trap naar de keuken (niveau 2) wordt er een stalen deur geplaatst, in de stijl die het best bij de gebruikelijke stijl van de woning past.

2.5 Keukens en inbouwkasten

Voor de keuken wordt een gepersonaliseerd voorstel uitgewerkt door de projectontwikkelaar.

Tussen boven- en onderkasten, alsmede het werkblad van het eiland en het werkblad aan de kookplaat, wordt een afwerking carrara-marmer (of gelijkaardige uitvoering in quartz) voorzien.

De meubelen zijn van het type MDF bekleed met fineerhout of in gelakt MDF, de

inbouwtoestellen van Atag, evenals de dampkap. De spoeltafel is van Franke, de kraan is van Grohe.

Een keukenplan met de opstelling van de keuken en het eiland, wordt uitgewerkt naarmate de werken vorderen.

De handelswaarde van de keuken bedraagt 25.000 € excl. BTW en excl. toestellen.

De waarde van de keukentoestellen, inbegrepen in de verkoop, bedraagt € 6.500 incl. 21 % BTW. De keukentoestellen kunnen in de toonzaal van ATAG België in Denderhoutem vrij gekozen worden.

Rond de tellers in de inkom, wordt er een kast geplaatst. De kast in de inkomhall wordt geleverd in MDF die nadien kan geschilderd worden in dezelfde kleur als de binnenmuren.

2.6 Sanitaire- en verwarmingsinstallatie

2.6.1 Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen worden als volgt opgesplitst:

1 Badkamermeubel

Het badkamer meubel is een wastafelkast met 1 lade met een breedte van 1300 mm. Het wastafelblad is in Corian. Daaronder wordt er een kast gemaakt met fronten in corian. Er is een spiegel met verlichting onderbovenaan met een breedte van 1300mm. De kranen zijn van het merk Grohe.

De waarde van dit meubel met spiegel bedraagt 3.000 euro (incl. btw). Dit meubel wordt op maat gemaakt.



Dit badkamermeubel wordt geplaatst in de badkamer op het gelijkvloers en in de badkamer op de tweede verdieping.

2 Volgende sanitaire toestellen maken ook deel uit van de te leveren toestellen van de woning:

- 1 hangtoilet voor het gelijkvloerse toilet, wc-rolhouder, handwasbakje in het toilet
- 1 hangtoilet voor het toilet op de tweede verdieping, wc-rolhouder
- 1 inloopdouche met mengkraan van het merk Grohe, douchebak maat 120 cm/90 cm voor de gelijkvloerse verdieping;
- 1 inloopdouche met mengkraan van het merk Grohe, douchebak maat 120 cm/90 cm voor de derde verdieping
- 1 handdoekdroger in alle badkamers
- 1 ligbad met kraan van het merk grohe op de tweede verdieping;
- 1 uitgietsbak in de berging op de eerste verdieping

Kranen: zwart of gebrand staal, rest van de materialen: wit

De totale waarde van de toestellen, badkamermeubel inbegrepen, bedraagt 10 000 € excl BTW

3 De vloer van de badkamer van de gelijkvloerse verdieping wordt uitgevoerd in de tegel zoals beschreven hierboven in punt 2.2.1. De douchewand en de muur in het verlengde van de douchewand, worden uitgevoerd in dezelfde tegel als de vloer.

4 De vloer van de badkamer op de eerste verdieping, eveneens als de douchewand worden uitgevoerd in Mortex. De kleur van de Mortex is vrij te bepalen door de klant.

2.6.2 Verwarming

De woning wordt verwarmd met een gesloten condenserende gaswandketel, type Vaillant of gelijkwaardig die zorgt voor zowel de productie van warm water als voor de verwarming. De radiatoren zijn voorgelakt en voorzien van thermostatische kranen en muuraansluitingen.

Op alle verdiepingen wordt er vloerverwarming voorzien. In de badkamers wordt er een handdoekdroger voorzien.

Elektrische installatie en nutsvoorzieningen

De installatie per kamer is strikt individueel en bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars en stopcontacten volgens de gebruikelijke benodigdheden volgens plan van de architect. Er worden in de woning meer dan voldoende stopcontacten geplaatst.

In de verdeelborden zijn de nodige zekeringen en een verliesstroomschakelaar geplaatst. De meters bevinden zich in de berging op de gelijkvloerse verdieping. De verdeelborden worden eveneens in de berging geplaatst.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keuringskosten zijn in de kostprijs van de constructie inbegrepen en vallen ten laste van de verkoper. De verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen vanaf het verlijden van de akte dan ook ten laste van de kopers.

De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de projectontwikkelaar.

Standaard worden er inbouwspots voorzien, rekening houdend met de plaatsing van de meubels van de kopers.

Er zullen in totaal 10 zonnepanelen van elk 300 Wp geplaatst worden op het dak van de woning. Aansluiting en omvormer zijn ook inbegrepen in de kostprijs van de woning.

2.7 Telefoonnet en distributie

Het buizenet en bekabeling voor eventuele aansluiting op telefoon en distributie is voorzien in de woning. In elke slaapkamer wordt er kabel aansluiting voorzien. De aansluitkosten zijn voor de uiteindelijke koper.

2.8 Luchtverversing

Een natuurlijke luchttoe- en afvoer wordt voorzien door middel van een systeem D-ventilatie, dit alles op voorschrift van de EPB-deskundige en conform EPB regelgeving.

2.9 Schilderwerken

De muren en plafonds van de gehele woning worden geschilderd opgeleverd. Dit betekent dat schilderwerken inbegrepen zijn in de kostprijs, evenals de schilderwerken van alle binnendeuren.

2.10 Oplevering

Het geheel is bezemschoon op te leveren, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Een volledig huishoudelijke opkuis en reinigen van ramen is uit te voeren door de projectontwikkelaar.

2.11 Terrassen

De terrassen worden afgewerkt in terrasplanken IPE of Padouk. Aan het terras wordt er een buitenkraantje voorzien, evenals een stopcontact en terrasverlichting.

2.12 Liftsysteem

Er is een liftsysteem voorzien in de woning met een stopplaats op elk verdiep.

3 ALGEMENE VOORWAARDEN

De woning wordt opgeleverd sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit lastenboek dat de eigenaar/klant hierbij ontvangt.

3.1 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

3.2 Lastenboek

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de verkoper, de architect of door bevoegde administratie overheden.

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 vervat tenzij waar expliciet vermeld. Uiteraard worden de vermelde en in basis voorziene afwerkingsmaterialen door de verkoper geplaatst. Deze plaatsingsprijs is in de totale verkoopprijs begrepen.

3.3 Nutsvoorzieningen

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

3.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De projectontwikkelaar heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de projectontwikkelaar meent dat door deze wijzigingen de afwerking van de kamers of het nut ervan verbeterd zouden worden of nog, in de mate dat de projectontwikkelaar in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onvereenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enz. Echter, voor significante wijzigingen in materiaalkeuze edm, zal steeds het akkoord van de kopers vereist zijn.

3.5 Werken uitgevoerd door derden lastens de eigenaar of door de eigenaar zelf

Het is de koper niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, vóór de voorlopige oplevering.

3.6 Wijzigingen ten opzichte van het lastenboek

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (het is te zeggen aan de afwerking of de lay-out van de woning), kan dit slechts in de mate dat de projectontwikkelaar in samenspraak met de architect hierover zijn akkoord geeft.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

3.7 Expliciet inbegrepen in de kostprijs

Zijn niet gebruikelijk bij de bouw van de woningen maar toch inbegrepen in de bouw: de verlichtingstoestellen van de toestellen (enkel inbouwspots) en het binnenschilderwerk.

Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze korte technische omschrijving beschreven worden (keuken, wc, badkamer en tellerkast in inkom).

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten lasten van de projectontwikkelaar. De waarde van deze aansluitingen wordt geraamd op 5 000 EUR excl. btw.

De aanduiding van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduiding van de plannen.

Opgemaakt te op in 2 exemplaren, waarvan elke partij erkend een exemplaar te hebben ontvangen.

VOOR AKKOORD

DE KOPERS
(gelezen en goedgekeurd)

DE PROJECTONTWIKKELAAR
(gelezen en goedgekeurd)