

ABLIMMO

WOONPROJECT KLARA - LOKEREN

Lastenboek

Kavel 2-5, 14-22, 34-47

VERKOOPSLASTENBOEK

WOONPROJECT KLARA



Bouwplaats: **Arme Klarenlaan & Clarissenlaan**
 9160 Lokeren

Kavel 2-5,14-22,34-47

Inhoud

1. INDELING, DOCUMENTEN, VERBOUWING EN COMMERCIËLE RUIMTES	3
2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN	4
2.1. VOORBEREIDENDE WERKEN WERF	4
2.2. GRONDWERKEN	4
2.3. FUNDERINGEN	4
2.4. RIOLERINGEN	4
2.5. BETONCONSTRUCTIES	4
2.6. BOVENGRONDSE METSELWERKEN	4
2.7. DORPELS	5
2.8. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN	5
2.9. LOOD- EN ZINKWERKEN	5
2.10. BUITENSCHRIJNWerk - RAMEN EN DEUREN	5
2.11. PLEISTERWERKEN	6
2.12. CHAPEWERKEN	6
2.13. ISOLATIEWERKEN	6
2.14. TRAPPEN	6
3. TECHNISCHE UITRUSTING	7
3.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	7
3.2. SANITAIRE INSTALLATIE	8
3.3. VERWARMING	9
3.4. VENTILATIE EN ROOKGASAFVOER	9
4. AFWERKING VAN DE WONINGEN	10
4.1. BEVLOERING	10
4.2. WANDTEGELS	10
4.3. VENSTERTABLETTEN	10
4.4. TERRAS	10
4.6. KEUKEN	10
4.7. SANITAIRE TOESTELLEN	11
4.8. DRESSING EN VESTIAIREKAST	11
4.9. BRIEVENBUSSEN	11
4.10. SCHILDERWERKEN	11
4.11. OPKUIS	11
4.12. TUINEN	12
5. OPMERKINGEN	12
5.1. PLANNEN	12
5.2. LASTENBOEK	12
5.3. WIJZIGING VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN	12
5.4. KOSTEN AANSLUITING NUTSLEIDINGEN	12
5.5. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN	12
5.6. MATERIALEN DIE DOOR DE KOPERS GEKOZEN KUNNEN WORDEN	13
5.7. TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF	13
5.8. PRINCIPE VAN VERKOOP	14

INLEIDENDE NOTA

Met deze brochure willen wij ernstig geïnteresseerde kopers op zoveel mogelijk vlakken informeren over het project dat gerealiseerd wordt. Hierna wordt een beknopte beschrijving gegeven van de materialen en de toestellen die worden gebruikt bij de bouw en de afwerking van het project.

We bieden de mogelijkheid aan kopers om bepaalde afwerkingsmaterialen zelf te kiezen. De prijzen, de zogenaamde handelswaarden (HW), zijn desgevallend steeds genoteerd exclusief BTW. Dit zijn de voorziene waarden die de kopers mogen uitgeven aan de door hun gekozen afwerkingsmaterialen of inrichtingen. Hoe dit in de praktijk in zijn werk gaat kan u o.a. lezen in artikel 6.6.

Volgende beschrijving is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect en van de adviseurs van de leveranciers. Ondanks dat dienen wij een voorbehoud te maken voor eventuele wijzigingen die kunnen voortvloeien uit reden van overmacht, waaronder begrepen de eisen van de overheid, de nutsmaatschappijen; of overmacht bij de aangestelde leveranciers en aannemers.

Eveneens behouden wij het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerkingen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

Ook mogen er zich verschillen van de uitgevoerde maten en oppervlaktes voordoen t.o.v. de maataanduiding of oppervlakte aanduiding op de plannen of op andere documenten, al is het verschil één twintigste of meer.

Het verkoopslastenboek heeft prioriteit op de plannen.

De plannen kunnen nog wijzigen omwille van:

1. Adviezen van overheidsorganen, brandweerdiensten, ed.
2. Studies stabiliteit, technieken, EPB, ... (vb. aanpassing van de positie en dimensies van de doorvoerkokers en de stijpkolommen ten gevolge van de positie en voorziening van ventilatie en technieken ed.)
3. Optimalisaties van plannen, o.a. op vlak van architectuur, technische aanpassingen bij uitvoering, ...
4. Andere opschortende voorwaarden

TECHNISCHE BESCHRIJVING - STANDAARD UITVOERING

1. INDELING, DOCUMENTEN, VERBOUWING en COMMERCIËLE RUIMTES

INDELING:

Het project omvat 46 kavels.

Dit verkoopslastenboek handelt enkel over de kavels 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Al deze kavels hebben een gelijkvloers en een bovenverdieping, een plat dak en zijn voorzien van 3 slaapkamers.

12 kavels hebben een inpandige garage.

18 kavels worden voorzien van een carport, indien zo ingetekend op de plannen.

DOCUMENTEN:

De woningen worden opgericht volgens de plannen en lastenboeken, opgemaakt door het architectenbureau en volgens de studie stabiliteit, opgemaakt door een ingenieursbureau. De bouwheer stelt erkende aannemers aan die de werken zullen uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemde studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig, noodzakelijk of vereist zijn.

2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN

2.1. VOORBEREIDENDE WERKEN WERF

De aannemer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de geldende voorschriften. Het onderhoud ervan valt ten laste van de aannemer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De aannemer heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de aannemer.

2.2. GRONDWERKEN

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen. Alle aan- en afvoer van grond gebeurt in overeenstemming met de vigerende wetgeving.

2.3. FUNDERINGEN

Het type en de diepte van de fundering wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en het concept gelast. Het gebouw wordt altijd geplaatst op een fundering die de stabiliteit garandeert. De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. Afmetingen, diktes, wapening en betonkwaliteit zullen door hem worden bepaald.

De bekomen stabiliteit en differentiële zettingen voor het gebouw zijn binnen de geldende normen, en vallen onder de verantwoordelijkheid van het stabiliteitsbureau. Onder de fundering wordt er een aardinglus aangebracht, vlg. KB van 10 maart 1981, voor de aarding van de gehele definitieve elektrische installatie van het op te richten gebouw.

2.4. RIOLERINGEN

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC kunststofbuizen. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt eveneens uitgevoerd met PVC kunststofbuizen die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool, conform de gemeentelijke verordeningen. De leidingen hebben een voldoende helling en doorsnede, teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtputten, verbinding- en verloopstukken.

Het is aan te raden om gebruik te maken van vloeibare wasproducten om te vermijden dat er afzettingen en hierdoor opstoppingen ontstaan in de afvoerbuizen.

2.5. BETONCONSTRUCTIES

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieursbureau en gebeurt conform de geldende voorschriften. De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur. De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. Alle beton wordt volgens de plannen bekist en gewapend en bij storting voldoende getrild. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

2.6. BOVENGRONDSE METSELWERKEN

A. Dragende binnenmuren

De dragende wanden worden opgebouwd uit silicaatelementen. Positie en dikte volgens de plannen.

B. Niet dragende binnenmuren

De niet-dragende wanden worden opgebouwd uit gipsblokken van 10 cm dikte. Deze wanden worden afgewerkt met een dunne plamuurlaag volgens de voorschriften van de fabrikant. Het behoort tot de taak van de schilder om de wand voor te bereiden vooraleer de schilderwerken aan te vatten (o.a. schuren, plamuren en dichten van gaatjes, ...). Positie en dikte van de wanden volgens de plannen.

De mogelijkheid bestaat tevens dat er bij binnenmuren op sommige plaatsen met (voorzet)wanden in gipsplaten gewerkt wordt.

C. Woningscheidende wanden

Deze wanden worden opgebouwd uit silicaatelementen waartussen isolatie wordt geplaatst.

D. Gevelelementen

De buitengevels van de nieuwbouwconstructie worden opgebouwd als spouwmuur met een totale dikte volgens de plannen. Het binnenspouwblad is een dragende binnenmuur. De wand bevat de nodige kunststof waterkeringen. De dikte van de isolatie in de spouw wordt bepaald door de EPB-verslaggever. De buitenmuur wordt afgewerkt met gevelstenen en enkele accenten in vezelcementplaten en sierpleister. Materialen, kleur en structuur door de architect en het bouwteam te bepalen.

2.7. DORPELS

De dorpels in deur- en raamopeningen worden uitgevoerd ofwel in blauwe hardsteen (gelijkvloers : de ramen en deuren tot op de grond) ofwel in aluminium (verdiepen) met het raamgeheel mee.

De mogelijkheid bestaat ook dat de architect of het bouwteam beslist om bouwtechnisch in sommige gevallen geen dorpel te gebruiken.

2.8. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN

De dakbedekking platte daken worden uitgevoerd als warm dak:

Een hellingslaag wordt voorzien naar de regenwaterafvoerpunten voorzien op plan. Deze wordt op een betonnen ondergrond uitgewerkt in schuimbeton.. Op deze aflopende ondervloer wordt een damp scherm geplaatst. Daarboven komt een drukvaste isolatieplaat. De dakdichting zelf zal in 2 laagse roofing uitgevoerd worden.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels der kunst.

2.9. LOOD- EN ZINKWERKEN

De zichtbare regenwaterafvoeren worden voorzien in zink.

2.10. BUITENSCHRIJNWERK - RAMEN EN DEUREN

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, volgens het ontwerp van de architect. De kleur, het aspect en het uitzicht worden bepaald door de architect en het bouwteam. Het buitenschrijnwerk is voorzien van voldoende dichtingen, wat zorgt voor optimale water- en winddichtheid.

De ramen zijn van het type vast, opendraaiend, draaikip of schuifraam. Ze zijn voorzien van dubbele, isolerende beglazing met indien nodig een aangepaste zontoetredingsfactor (U-waarde bepaald door de EPB-verslaggever).

Indien er doorvalbeveiliging voorzien is, wordt dit uitgevoerd met veiligheidsglas links en rechts geplaatst in een U-profiel.

Indien er een in pandige garage is, wordt deze afgesloten met een automatische sectionaalpoort met 1 zender per poort.

Carports zijn in basis voorzien, als deze zo ingetekend staan op de plannen.

2.11. PLEISTERWERKEN

- A. Wanden uitgevoerd in silicaatelementen worden zonder enige pleisterafwerking voorzien. (Van toepassing bij inpandige garages.
- B. Alle plafonds van het type predallen en alle wanden van het type silicaat worden volledig afgewerkt met spuitplamuur exclusief de inpandige garages.
- C. De wanden in gipsblokken worden afgewerkt met een door de fabrikant voorgeschreven eindlaag, een dunne plamuurlaag.
- D. Bij oppervlaktes die nadien betegeld worden, zal er geen pleisterwerk voorzien worden, maar zal de faïence rechtstreeks op de muur gekleefd worden. Zones onderhevig aan belangrijke bevochtiging (douches, baden, e.a.) worden voorzien van waterwerende producten.
- E. Lichte wanden en eventuele verlaagde plafonds worden uitgevoerd volgens plan. Zij zijn opgebouwd uit een stevig raamwerk, worden indien nodig thermisch geïsoleerd, en bekleed met gipsplaat. Deze wanden worden "behangklaar" afgewerkt. De gipsplaten worden niet bepleisterd. Enkel de voegen worden dicht geplamuurd. In de bergingen worden geen verlaagde plafonds geplaatst.
- F. De met spuitplamuur afgewerkte delen worden "behangklaar" afgewerkt. "Behangklaar" impliceert niet dat er geen schuur- of plamuurwerk meer hoeft uitgevoerd te worden door de schilder. Het behoort tot de taak van de schilder om de wand voor te bereiden vooraleer de schilderwerken aan te vatten (o.a. schuren, plamuren en dichten van gaatjes, ...). Ook het uitvoeren van de elastische kitwerken o.a. aan plakwerk, deuren en ramen, behoort tot de taak van de schilder.
- G. De aandacht wordt gevestigd op het feit dat in de overgang tussen pleisterwerk op gemetselde muren en pleisterwerk op plaasterpanelen, evenals de overgang tussen 2 predallen, er een differentiële zetting kan optreden. Dit is een kleine barst die te wijten is aan de verschillende krimp der materialen bij het drogingproces. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en vallen binnen de normen voor uitvoering van goed pleisterwerk. Deze barstjes zijn te dichten juist voor het aanbrengen van schilder- of behangwerk, wat ten laste van de koper is. De afwerking door schilderwerk of behangwerk wordt best zo lang mogelijk uitgesteld, teneinde het gebouw zijn normale werkingstijd (zetting en droging) te geven (minimaal 1 jaar na voorlopige oplevering).

2.12. CHAPEWERKEN

De chape werken worden in twee lagen uitgevoerd:

1. Een thermisch isolerende uitvullingchape volgens de studie van de EPB-verslaggever.
2. Afwerkingschape bestaande uit een cementgebonden chape, gelegd met een dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (keramiek, hout, ...). De chape wordt afgewerkt zonder egalisatielaag.

2.13. ISOLATIEWERKEN

Het beschermd volume van het volledige gebouw wordt geïsoleerd uitgevoerd: gevels, dak, beglazing en tussenvloeren. Deze isolatie is zo voorzien dat zij thermisch volledig voldoet aan de globale opgegeven warmteverlieswaarde (K-waarde) van het gebouw, volgens de berekening van de EPB-verslaggever.

2.14. TRAPPEN

De trappen naar de verdiepingen zijn voorzien in hout (rubberwood), gesloten, onbehandeld, standaard uitvoering. De onderzijde wordt niet afgewerkt.

3. TECHNISCHE UITRUSTING

3.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het A.R.E.I. en de voorschriften van de energieleverende maatschappij. De volledige elektrische installatie wordt gekeurd door een vanwege het Ministerie van Economische Zaken erkend controleorganisme.

Alle lichtpunten, leidingen, stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het techniekenplan. De leidingen worden ingewerkt in de gepleisterde muren en plafonds en in de vloeren of ze worden in opbouw geplaatst op de niet-gepleisterde muren en plafonds (vb. inpandige garages).

De schakelaars en de stopcontacten zijn in witte uitvoering, van een tijdloos design. De individuele verdeelkast wordt in de daartoe voorziene ruimte in opbouw geplaatst en wordt voorzien van de nodige automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien met uitzondering van de buitenverlichting van de terrassen. Het type van de armaturen wordt bepaald door de architect in samenspraak met het bouwteam en de bouwheer.

De tellerkast wordt opgesteld in de daarvoor voorziene ruimte. De kosten van de teller en de aansluiting ervan zijn ten laste van de koper. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij, en afgeleverd met keuringsattest bij ingebruikstelling.

Let op: alle tellers zullen geopend worden op naam van de koper bij de leverancier gekozen door de bouwheer, veelal ENGIE. Later kunnen de kopers overschakelen naar een energieleverende maatschappij, volgens hun keuze.

Er worden in overeenstemming met de wettelijke voorschriften rookdetectoren voorzien.

Elke woning wordt voorzien van zonnepanelen. Het aantal per woning wordt opgelegd door de EPB-startverklaring.

Standaard wordt voorzien:

<u>Locatie</u>	<u>Lichtpunten</u>	<u>Schakelaars</u>	<u>Stopcontacten</u>	<u>Andere voorzieningen</u>
Hal	1 lichtpunt	2 schakelaars	1 enkel stopcontact	belknop + bel
Wc	1 lichtpunt	1 schakelaar		
Living	2 lichtpunten	2 schakelaars	4 enkele stopcontacten 1 dubbel stopcontact	1 aansluiting TV 2 UTP aansluitingen (digitale TV of internet) 1 thermostaat CV
Eetruimte	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 enkel stopcontact	
Keuken	1 lichtpunt 1 lichtpunt wand	2 schakelaars	2 dubbele stopcontacten boven werkblad	1 voeding dampkap 1 voeding kookfornuis 1 voeding combi- microgolfoven 1 voeding vaatwasser 1 voeding koelkast

Berging	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 dubbel stopcontact onder verdeelkast voor eventueel tv-versterker of aansluiting Telenet/Belgacom 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact condensatiedroogkast	1 voeding mechanische ventilatie 1 verdeelkast met automatische zekeringen en differentieelschakelaar(s)
Badkamer	1 lichtpunt 1 lichtpunt boven wastafel	2 schakelaars	1 dubbel stopcontact	
Hoofdslaapkamer	1 lichtpunt	2 schakelaars	1 dubbel stopcontact 2 enkele stopcontacten	1 aansluiting TV 1 UTP aansluiting (digitale TV of internet)
Slaapkamers	1 lichtpunt	2 schakelaars	1 dubbel stopcontact 1 enkel stopcontact	
Nachthal	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 enkel stopcontact	
Technische berging	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 enkel stopcontact	1 voeding CV
Carport optie (*)				
Terras	1 lichtpunt	1 schakelaar	1 buitenstopcontact	1 buitenarmatuur

(*) = enkel indien van toepassing

3.2. SANITAIRE INSTALLATIE

De watermeter wordt geplaatst in de daartoe voorziene ruimte. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij.

De aan - en afvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-buizen. De afvoeren worden uitgevoerd in Benor gekeurde PVC buizen of gelijkwaardig, voorzien van de nodige ontluchtingen. De buizen worden in de muren of in de vloeren ingewerkt, behalve in de berging (vb. collectoren) en in de ruimtes waar er niet gepleisterd wordt (vb. de garage, ...).

De aftappunten van aan - en afvoerleidingen die standaard voorzien worden, zijn te vinden in de beschrijving hieronder. Deze beschrijving geeft het aantal punten aan dat voorzien werden, en gaat samen met het basis techniekenplan dat de plaats aangeeft.

Standaard wordt voorzien:

<u>Locatie</u>	<u>Toevoer</u>	<u>Afvoer</u>
Wc 1:	RW-toevoer WC KW-toevoer handwasbakje	Afvoer WC Afvoer handwasbakje
Wc 2 (*):	RW-toevoer WC	Afvoer WC
Keuken:	KW+WW-toevoer spoelbak aansluiting KW-vaatwasser	Afvoer spoelbak Afvoer vaatwasser mogelijk via T-stuk op spoelbak

Berging:	RW-toevoer wasmachine dubbeldienstkraan KW-toevoer centrale verwarming	Afvoer wasmachine Afvoer centrale verwarming
Badkamer:	KW+WW-toevoer bad en/of douche (wat voorzien is op plan) KW+WW-toevoer lavabo's RW-toevoer WC (*)	Afvoer bad en/of douche (wat voorzien is op plan) Afvoer lavabo's Afvoer WC (*)
Terras:	RW-toevoer terraskraantje	

KW = koud water; WW = warm water; RW = regenwater : er wordt een regenput voorzien van 5000 l met een manueel bijvulstelsel.

(*) = enkel indien van toepassing

3.3. VERWARMING

De verwarming bestaat uit een individuele hoog-rendement condenserende gaswandketel, die voldoende vermogen levert voor de vloerverwarming en om een normale distributie van warm water voor de sanitaire doeleinden te verzekeren. De ketel wordt geplaatst in de berging. De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een thermostaat die in de living wordt voorzien. De hoog-rendement condenserende gaswandketel wordt gekozen in functie van het EPB-verslag.

Vloerverwarming:

In de woning wordt een volledig circuit van speciaal daartoe bestemde kunststofbuizen gelegd, verwerkt in de afwerkingschape.

Deze buizen zijn per kring aangesloten op collectoren en bevatten middelwarm water gestuurd door pompen.

Het systeem van vloerverwarming is ingesteld op de thermostaat in de living.

Dit binnen de richtlijnen opgelegd door de fabrikant.

Elke installatie wordt voorzien van een handleiding voor optimaal gebruik.

De vermogens van de vloerverwarming zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van - 7°C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Hal:	+ 16°C
Living, leefruimte & keuken:	+ 21°C
Slaapkamer:	+ 18°C
Badkamer:	+ 23°C

Optioneel kan gekozen worden voor een handdoekradiator indien mogelijk.

Deze berekeningen gebeuren door de studiedienst van de verwarmingsinstallateur en berust volledig op hun verantwoordelijkheid.

3.4. VENTILATIE en ROOKGASAFVOER

Er wordt een ventilatiesysteem C+ voorzien. Het afvoeren van lucht voor het verluchten van de ruimtes gebeurt via afvoerkanalen, volgens de vereiste diameter. De aanvoer van verse lucht gebeurt via regelbare roosters in het buitenschrijnwerk. Deze mogen in principe nooit gesloten worden om de performantie van het systeem te kunnen garanderen. De afvoer gebeurt minimaal in de sanitaire ruimtes (badkamer & toilet), de keuken, en de natte berging, volgens advies van de EPB-verslaggever.

De dampkappen worden voorzien van een koolstoffilter en hebben geen afzonderlijk afvoerkanaal.

Een luchtafvoer van droogkasten is niet voorzien. Er wordt aangeraden aan de koper om een condenserende droogkast te voorzien.

4. AFWERKING VAN DE WONINGEN

4.1. BEVLOERING

A. KERAMISCHE VLOEREN

De woningen worden met keramische tegels gevloerd (formaat 60 x 60 cm, niet geresectificeerd). Er kan gekozen worden uit een pakket kwaliteitsvolle tegels die al door het bouwteam werden geselecteerd. Deze tegels worden gelijmd op de chape in een orthogonaal patroon en gevoegd met grijs voegsel.

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn, worden er eveneens keramische plinten geplaatst. Deze worden gelijmd op de vrije muuroppervlakken, behalve in de ruimtes die met wandtegels voorzien zijn. Er kan gekozen worden uit bijhorende plinten geselecteerd door het bouwteam.

4.2. WANDTEGELS

In de badkamers is een bekleding in faience (formaat 30 x 60 cm, niet geresectificeerd) voorzien en dit ter hoogte van de baden en douches tot 2,10 m hoog. De tegels worden in een orthogonaal patroon met lijm geplaatst op de muuroppervlakken. In deze zones die onderhevig zijn aan belangrijke bevochtiging worden waterwerende producten voorzien onder de wandtegels.

Eventuele buitenhoeken zullen afgewerkt worden met een hoekprofiel. De aansluiting van de sanitaire toestellen met de wandtegels zullen opgespoten worden met witte waterdichte siliconen.

Er kan gekozen worden uit een pakket kwaliteitsvolle tegels die al door het bouwteam zijn geselecteerd.

4.3. VENSTERTABLETTEN

De venstertabletten worden voorzien in kunststeen/composiet of gelijkwaardig, geplaatst tussen de slagen van de ramen; enkel bij ramen die niet tot aan de vloer reiken.

4.4. TERRAS

De terrassen worden voorzien, zoals op de plannen aangegeven, in keramische tegels. Formaat, kleur en structuur worden bepaald door de architect

4.5. BINNENSCHRIJNWERK

Tube spaan verfdeuren zijn voorzien van een MDF-omlijsting. Het beslag is inclusief. De scharnieren en krukken zijn in aluminiumkleur. **Handelswaarde deur inclusief plaatsing: 253,00 €, exclusief BTW**

4.6. KEUKEN

In elke woning is een ingerichte keuken voorzien met kasten in gemelamineerde houtvezelplaat. De volgende voorzieningen zijn inbegrepen:

vitro keramische kookplaat	koelkast (zonder vriesvak)	keukenmengkraan
Telescopische dampkap met koolstoffilter	vaatwasmachine	
Combi-magnetron	spoelafel in inox	

De voorziene elektrische toestellen zijn van het merk Etna. Etna maakt deel uit van de ATAG-Group.

De handelswaarde voor de levering en de plaatsing van de keuken, inclusief toestellen en kraanwerk bedraagt: 8500,00 €, exclusief BTW

De keukenuitrusting is figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke detailplannen en renders, die op aanvraag te verkrijgen zijn bij de verkoper.

4.7. SANITAIRE TOESTELLEN

De badkamertoestellen zijn figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zullen worden uitgevoerd volgens beschrijving hieronder en fotoboekje van de groothandel die op aanvraag te verkrijgen zijn.

Badkamermeubel (dubbel)	- lavabomeubel bestaande uit onderkast en bijhorend wit wastafelblad waarin een dubbele lavabo is gevormd; spiegel; lavabomengkraan
Douche:	- douche in kunststof wit; douchethermostaat; douchegarnituur chroom,
Ligbad (*)	- ligbad in wit acryl - eengreeps badmengkraan chroom - bad/doucheset - chroom
Toilet:	- systeemfix met hangtoilet; witte WC zitting, witte duwplaat
Handenwasser:	- witte handenwasser; koudwaterkraan chroom

(*) = enkel indien van toepassing

De handelswaarde voor de levering van de sanitaire toestellen voor kavel 2-5,14-22,34-47 bedraagt: 3750,00 € exclusief BTW.

Badkamer met dubbele lavabo, douche en wc
Toilet met wc en handwasbakje

De badkameruitrusting is figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke detailplannen of -omschrijving, die op aanvraag te verkrijgen zijn bij de verkoper.

4.8. DRESSING en VESTIAIREKAST

De dressing, verlichtingsarmaturen, vestiairekast of andere kasten zijn louter figuratief aangeduid op de bouwplannen. Dit wordt standaard niet voorzien. Gordijnkasten, open haarden of ander op plan getekend meubilair zijn ook niet voorzien.

4.9. BRIEVENBUSSEN

Elke woning is voorzien van een brievenbus met slot en sleutel. De afwerking en materiaalkeuze is naar het ontwerp van de architect. De brievenbussen worden geplaatst zoals op plan voorzien. Zij zijn conform aan de normen van de post.

4.10. SCHILDERWERKEN

Schilderwerken zijn niet voorzien.

4.11. OPKUIS

De woningen worden eenmalig oppervlakkig schoongemaakt (borstelschoon), vóór het verlijden van de verkoopakte.

4.12. TUINEN

De opritten worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers.
Achteraan in de tuin zal een wadi voorzien worden zoals opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.

Rond de woningen wordt het terrein genivelleerd volgens het niveau dat op de architectuurplannen aangeduid wordt.
De hagen en het inzaaien van gras in de tuinen zijn inbegrepen naar keuze van bouwteam en architect. Deze aanplantingen gebeuren in het plantseizoen volgend op de oplevering.

5. OPMERKINGEN

5.1. PLANNEN

Alle op de plannen, tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn indicatief en niet bindend. De plannen kunnen afwijkingen hebben, zowel in min als in meer. De kleine verschillen die mochten vastgesteld worden na de afwerking of bij de ingebruikname (zelfs indien dit de 5% overschrijdt), worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding of eis tot ontbinding van de aankoopbelofte rechtvaardigen (zie ook inleidende nota).
Zowel de afmetingen als de schaal op de verkoopplannen zijn louter indicatief en kunnen niet voor vanzelfsprekend of voor waar aangenomen worden (de schaal kan verloren gaan bij het kopiëren van plannen). Er wordt enkel gerekend met de bruto oppervlakte van de woningen (dit is de oppervlakte inclusief de buitenmuren).

5.2. LASTENBOEK

De bouwheer behoudt zich het recht voor om aanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen, indien deze nodig worden geacht door de architect, het bouwteam of indien deze voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheid.

5.3. WIJZIGING VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn. De bouwheer behoudt zich evenwel het recht voor om, op advies van de architect of het bouwteam, wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen. Voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie. Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen, zoals verdwijning uit de markt van de voorziene materialen of procedés, te lange leveringstermijnen, kwaliteitsverhoging, ... Wijziging in meer of min geven geen enkel recht tot schadevergoeding aan gelijk welke partij.

Indien de door de koper gevraagde wijzigingen ertoe leiden dat een nieuwe aanvraag of rechtzetting nodig zou zijn van een perceel identificatienummer en/of bijhorend plan neergelegd bij de dienst registratie; alsook de daarbij horende aanpassing van de basisakte; dan zullen alle kosten hiervan volledig ten laste zijn van de koper.

5.4. KOSTEN AANSLUITING NUTSLEIDINGEN

De aansluitingsmogelijkheden voor rioleringen, water, elektriciteit, gas, televisie en internet zijn voorzien tot aan de openbare weg. Alle kosten van de verdere aansluitingen tot in de woning en van de installatie van de bijhorende meters zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen afzonderlijk aangerekend worden bovenop de prijs van de onroerende goederen.

5.5. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegestaan om, vóór de ingebruikname van de woning, werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder de schriftelijke toestemming van de bouwheer. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

5.6. MATERIALEN DIE DOOR DE KOPERS GEKOZEN KUNNEN WORDEN

De koper heeft de mogelijkheid om, in samenspraak met de bouwheer, persoonlijke keuzes te maken van de afwerkingsmaterialen om zijn woning te personaliseren volgens zijn eigen wensen.

De keuze van de afwerkingsmaterialen dient evenwel te gebeuren bij de leveranciers die voor de desbetreffende werf door de bouwheer onder contract gelegd werden. De respectievelijke afwerkingsmaterialen voor de keuken en het sanitair liggen ter inzage in de toonzaal van de gecontracteerde leverancier. De tegels en de deuren worden gekozen uit een vooraf vastgelegde selectie tijdens uw afspraak met de kopersbegeleiding. Enkel de koper die een aankoopbelofte heeft ondertekend, kan een afspraak verkrijgen bij de leverancier en de kopersbegeleiding. De koper kan alle afwerkingsmaterialen die standaard voorzien worden wijzigen, mits verrekening van de meerwaarde. Minwaarden worden niet toegestaan. Indien door de keuze van de materialen een andere of duurdere uitvoeringsmethode dient te worden gebruikt, dan zal ook de meerkost van de plaatsing verrekend worden. Alle meerkosten ten gevolge van de keuzes van de koper, zullen apart aangerekend worden bovenop de prijs van de onroerende goederen.

Iedere wijziging, gevraagd door de koper, heeft een verlenging van de uitvoeringstermijn van zijn woning tot gevolg. De wijzigingen mogen evenwel geen vertraging met zich meebrengen voor de rest van de bouwwerken; in desbetreffend geval kunnen de wijzigingen door de bouwheer geweigerd worden.

Het is de koper niet toegelaten om werken, voorzien volgens dit verkoopslastenboek en inbegrepen in de prijs van de onroerende goederen, te laten uitvoeren door een derde aannemer. Om reden van goede coördinatie en afwerking, wensen wij de kopers te informeren dat alle uit te voeren werkzaamheden of leveringen dienen te gebeuren door de zorgen van de bouwheer.

De koper zal zich houden aan de data die als deadline worden vooropgesteld om de keuzes van afwerkingsmaterialen te maken en om de mogelijke wijzigingen en aanpassingen die hij wenst, door te geven. Het staat de bouwheer, het bouwteam en de architect vrij om de aanpassingen en veranderingen die de koper vraagt, te weigeren of te aanvaarden. De data zullen tijdig aan de koper medegedeeld worden.

Het ereloon van de dienstverlenende firma's (architect, ingenieur, projectmanager, studie bureau technieken, ...) is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen van de dienstverlenende firma's die normalerwijze eigen zijn aan de standaarduitvoering van het project. Dit is uitgezonderd interieurinrichting of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. Hiervoor zal extra ereloon gerekend worden. De extra prestaties van de dienstverlenende firma's zullen afzonderlijk aangerekend worden volgens een voorafgaandelijk met de koper af te spreken uurloon. Deze extra prestaties voor de hierboven genoemde werken zullen deel uitmaken van een afzonderlijke overeenkomst tussen de koper en de desbetreffende dienstverlenende firma's of de bouwheer. Alle ruimtes of elementen met betrekking tot de technische kokers en toevoer- en afvoerleidingen kunnen niet verplaatst worden (o.a. toilet, badkamer, berging, ...).

Een aandachtspunt is dat bij keuze van parket als vloerbekleding (of andere vochtgevoelige bekledingen) er rekening wordt gehouden met een volledig uitdroging van de chape. De vochtigheidsgraad van de chape zal gemeten worden door de aannemer. De plaatsing berust op zijn verantwoordelijkheid en zal pas gebeuren nadat de chape de juiste vochtigheidsgraad bereikt heeft. Bij trage uitdroging van de chape bestaat de mogelijkheid dat de voorziene afwerkingsdatum verschuift. De koper wordt hierover tijdig ingelicht. De extra werkende dagen die dan nodig zijn, zullen opgeteld worden bij de werkende dagen vermeld in de aankoopbelofte.

5.7. TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF

Hierbij willen we erop wijzen, dat als de kopers het verbodsteken negeren en de werf op eigen initiatief betreden, noch de bouwheer, noch het architectenbureau, noch de aannemer verantwoordelijk zijn voor de gebeurlijke ongevallen. De toegang tot de werf, voor de koper of zijn afgevaardigde, kan evenwel gebeuren mits voorafgaande aanvraag; en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

5.8. PRINCIPE VAN VERKOOP

De plannen en tekeningen van de architect en dit lastenboek, volgens dewelke de bouwheer het gebouw zal oprichten en afwerken, wordt voor kennisname aan de koper gegeven. De koper erkent hierbij deze documenten te hebben ontvangen. De verkoop komt pas officieel tot stand op het moment van het verlijden van de notariële verkoopakte.

Bij de verkoop worden volgende documenten gevoegd:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het verkoopslastenboek dat summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het eventueel bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Bijkomende opmerking:

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door schilder- en behangwerken die te vroegtijdig werden aangevat door de kopers.

Volgende kosten zijn NIET inbegrepen in de verkoopprijs. Indien deze bekostigd zijn door de bouwheer, dan zullen ze apart door gefactureerd worden aan de koper:

- a) bouwtaken
- b) de registratie op de grondwaarde
- c) de notariskosten en de kosten voor de basisakte
- d) de BTW op de constructiewaarde van het privaatief
- e) alle aansluitingskosten op rioleringen, gas, water, elektriciteit, internet en TV distributie en de installatie van de bijhorende meters.
- f) de kosten voor de brandpolis
- g) de kosten voor verwarming van de woning van de koper vóór de ingebruikname
- h) het schilder- en behangwerk van de woning
- i) verlichtingstoestellen, zonnewering, e.d.
- j) de op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de vaste of losse meubels of installaties, waaronder: de keuken, de badkamer, de vestiaire, de haard en dergelijke; zijn uitsluitend figuratief en dienen enkel ter oriëntatie en als suggestie voor inrichting. Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de prijs van de onroerende goederen, uitgezonderd deze die gebudgetteerd zijn en die als zodanig vermeld worden in de beschrijving van de standaardvoorzieningen hierboven vermeld.

De ondergetekende verklaart kennis genomen te hebben van dit verkoopslastenboek en verklaart zich akkoord met de volledige inhoud ervan,


De ondergetekende
(Naam + handtekening)



ABLIMMO, succesvol investeren in nieuw vastgoed

Contactgegevens

Ablimmo - bouwheer

 Gentseseenweg 150 bus 1.2, 9300 Aalst
Gentseseenweg 122 bus 0101, 1730 Asse

 0476 49 90 80

 maarten@ablimmo.be

 www.ablimmo.be

