Lastenboek MUIZEN “Watertorenstraat”



UW WOONPROJECT VAN A TOT Z

Administratief lastenboek

KOPER : ……

……

……

Tel. nr(s) : **privé :** ……

Werk : …… **Van :** ……

GSM (V): …… **.Van :** ……

GSM (M): …… **.Van :** ……

E-mail: …… **@** ……

BOUWPLAATS : **MUIZEN - Watertorenstraat**

ARCHITECT : **ARCHITECTENASSOCIATIE ATRIO**

ADVISEUR : ……

WONING NUMMER : ……

1. INLEIDING:

De werken zullen uitgevoerd worden conform dit lastenboek, onder leiding van een erkend architect en volgens de regels van de kunst.

1.1. GRONDWERKEN

De funderingen zullen uitgevoerd worden tot op noodzakelijke diepte, overeenkomstig de bepalingen van een gespecialiseerde funderingsstudie. Alle grond afkomstig van de uitgravingen zal op het terrein worden uitgespreid, verdere aanvoer van grond en/of nivelleringswerken zijn niet in de aanneming inbegrepen.. Eventuele grondaanvullingen onder de funderingsaanzet zullen uitgevoerd worden met speciaal aanvulzand en/of gestabiliseerd zand.

1.2. AARDINGSLUS

Voor de funderingswerken werden aangevat, heeft de aannemer een loden aardingslus met koperen kern (minimale sectie 35mm²) geplaatst op de bodem van de funderingen, dit in overeenstemming met de gegevens van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

1.3. FUNDERINGEN

Op basis van de grondsondering heeft de betoningenieur het funderingstype bepaald. Een doorvoer of energiebocht voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen is voorzien.

1.4. ONDERGRONDS METSELWERK

Het ondergronds metselwerk is uitgevoerd met betonblokken. De buitenkant van de funderingsmuren onder de gevels is met cementmortel bestreken en na droging afgewerkt met koolteer.

1.5. VOCHTISOLATIE

Als bescherming tegen opstijgend vocht is onder de vloerplaat een visqueen (plasticfolie) geplaatst. Onderaan alle muren is steeds een poly-ethyleenfolie voorzien. In de buitenmuren is deze in één stuk doorgetrokken tot onder de aanzet van de gevelstenen, om de vier of vijf stenen zijn open stootvoegen gelaten in het parament.
Deze folie wordt tevens voorzien boven alle gevelopeningen en lateien, tussen alle contactpunten van spouwmuren en overal waar enig gevaar voor vochtdoordringing bestaat.

1.6. RIOLERING

Leidingen, hulpstukken en toezichtkamers zijn uitgevoerd in PVC. Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt, omdat de aflopen van sanitair afvalwater (lavabo's, keuken, …) gescheiden worden van de WC-aflopen.
Dit systeem van aparte afvoerleidingen wordt aangehouden tot aan de dubbele eindkamer, waar de beide kamers gescheiden worden door een reukafsnijder.

Het rioleringssysteem omvat de levering en plaatsing van:

- Alle benodigde aflopen in PVC voor de vuilwaterafvoeren en de WC-afvoeren.
- Een dubbele eindkamer, waarvan beide kamers (aansluiting sanitaire aflopen en aansluiting WC-aflopen) met PVC deksels geplaatst worden.

Is voorzien:

- Een betonnen regenwaterput voorzien van de nodige infiltratievoorzieningen conform de stedenbouwkundige voorschriften, met mangat en gietijzeren deksel type voor voetgangers.
- Een septische put
- Aansluiting op de openbare riolering met toezichtsput.

1.7. RUWBOUW

De volledige ruwbouw is uitgevoerd volgens de regels van de kunst.
Alle muren zijn gemetseld met isolerende snelbouwbakstenen.

De gevelstenen werden door de architect van het project zorgvuldig geselecteerd. Er werd gekozen voor de gevelsteen Lima van Vandersanden, gevoegd volgens keuze van de architect.

De draagvloeren zijn uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen met een draagvermogen volgens de geldende wettelijke normen. Welfsels worden door middel van een druklaag met stalen wapeningsnetten aan elkaar verankerd. De onderkant van de welfsels is ruw uitgevoerd om het pleisterwerk beter te laten hechten.

1.8. DAK

De platte daken worden afgewerkt met een isolatieplaat in PUR of gelijkwaardig, en een afdichting in twee lagen roofing (of gelijkwaardig) volgens de richtlijnen van de architect, het geheel uitgevoerd op een afschotlaag in licht beton.
Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige dichting met aansluitende materialen te verzekeren zijn inbegrepen. Voorzien van een dakrandprofiel Alu zwart van kleur.

1.9. AFLOPEN

Regenafvoer: afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in zink naturel, rond van vorm.

1.10. BUITENSCHRIJNWERK

PVC buitenschrijnwerk met superisolerend glas (Ug = 1,0 W/m²K). De thermisch onderbroken profielen zijn zwart gekleurd (volgens keuze van de architect) aan de buitenkant en wit aan de binnenkant.
Opendraaiende ramen zijn van het type draai-, draaikip- of kipraam conform aanduiding op de plannen. De voordeur is voorzien van een 3-puntssluiting.

Invisivent roosters worden voorzien waar nodig.

1.11. ISOLATIE

- Er zijn isolerende snelbouwbakstenen verwerkt.
- In de spouw van de buitenmuren is PUR of gelijkwaardig voorzien. Dikte isolatie = 12cm
- Superisolerende beglazing is voorzien (Ug = 1,0 W/m²K).
- 10 cm gespoten PUR is voorzien op de vloerplaat of gelijkwaardig.
- Ter voorkoming van koudebruggen is een L-profiel gebruikt boven de ramen zodat de spouwisolatie aansluit op de profielen van de ramen.
- In de gemene muren is akoestische isolatie type party-wall 4 cm voorzien of gelijkwaardig.
- Voor de chapewerken wordt tegen alle bepleisterde muren randisolatie geplaatst ten einde de uitzetting van de vloeren mogelijk te maken.

VLOER	10 CM PUR of gelijkwaardig
MUUR	12 CM PUR (cfr. hierboven) of gelijkwaardig
PLAT DAK	16 CM PUR of gelijkwaardig

1.12. VENTILATIE

Een energiebesparend ventilatiesysteem type C+Evo III met SmartZone-uitbreiding in de slaapkamers is voorzien.

Bij een gecertificeerd ventilatiesysteem C+Evo III komt er lucht binnen via roosters in de ramen en wordt er mechanisch lucht afgevoerd via een centraal vraag-gestuurd afvoersysteem. Sensoren op de motor meten 24u/24u hoeveel vocht en/of CO^2 er in de afgevoerde lucht zit. Afhankelijk van deze meting gaat het systeem de debieten bijregelen. Hierdoor wordt enkel lucht afgevoerd wanneer het nodig is en gaat men niet onnodig verwarmde lucht naar buiten blazen. De uitlaat van het systeem verloopt via de gevel of het dak.

1.13. VERWARMING

Voor de verwarming wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp in combinatie met vloerverwarming (behalve in de berging en de technische ruimte waar geen verwarming voorzien wordt) .
In de leefruimte is een kamerthermostaat voorzien.
Deze lucht-water warmtepomp zorgt eveneens voor de productie van warm water en is voorzien van een boiler.

In de badkamer wordt een bijverwarming voorzien door middel van een witte elektrische handdoekradiator

Onderstaande ruimtetemperaturen worden gegarandeerd, voor zover de klant deze lokalen tegelijkertijd wenst te verwarmen:

RUIMTE	TEMPERATUUR
Zithoek, eetkamer	22° C
Inkom, nachthal	16° C
Keuken	22° C
Slaapkamer	18° C

Badkamer	24° C

1.14. PLEISTERWERKEN

Alle muren en plafonds zijn in één laag bepleisterd. De afwerking gebeurt met de hand. Alle uitspringende hoeken worden uitgewerkt met gegalvaniseerde hoekprofielen. Alle muren en plafonds worden behangklaar opgeleverd.
Op het gelijkvloers stopt de bepleistering op 2 à 3 cm boven de PE-folie geplaatst door de aannemer om eventueel opstijgend vocht te vermijden.

Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimpscheurtjes in het pleisterwerk zich hebben gestabiliseerd.

1.15. VLOERBEKLEDING EN WANDTEGELS

Alle keuzes van de vloerbekledingen en wandtegels zijn te maken in onze toonzaal.

Voorzien in volgende ruimtes voor zover deze voorkomen in de woning:

PLAATS	BEKLEDING	(WAARDE) VLOER	(WAARDE) PLINT
Eethoek, zithoek	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal
Keuken	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal
Inkom	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal
Toiletruimte(s)	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal
Droge berging *	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal
Techn berging*	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal
Nachthal	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal
Slaapkamers	geen vloerafwerking voorzien		
Badkamer	keramische vloertegel	collectie toonzaal	collectie toonzaal

* voor de (techn)berging is er een beperkte collectie van vloertegels van 30x30 – met bijhorende plinten

In de badkamer worden wandtegels voorzien, keuze volgens de basiscollectie uit onze toonzaal. De wandtegels worden voorzien ter hoogte van de wanden van douchetub tot tegen het plafond (voor zover van toepassing) .
Vooraleer de wandtegels geplaats worden zal er eerst een waterdichtingsdoek, type Kerdidoek of gelijkwaardig, geplaatst worden thv de te betegelen zones.
Verder wordt, indien van toepassing, het bad aan voor- en zijkant dichtgezet met een bouwplaat eveneens voorzien van de nodige betegeling.

Opmerkingen:

- In het geval van keuze van gerectificeerde tegels bestaat de kans dat lichte oneffenheden ontstaan ter hoogte van de voegen tussen de diverse tegels onderling. Deze tegels brengen tevens een meerkost mee ingevolge aangepaste verlijming en plaatsing.

- Indien de koper opteert voor een vloerbekleding in natuursteen, voor een keramische tegel in speciaal verband, voor tegels met afwijkende afmetingen, zal geval per geval een aparte offerte worden gemaakt op basis van de door de koper gekozen afwerking.

1.16. VENSTERTABLETTEN

Alle ramen, de welke niet tot aan het vloerniveau komen, worden afgewerkt met tabletten naar keuze, inbegrepen volgens collectie toonzaal.

1.17. SANITAIR

Totale waarde van de sanitaire toestellen:
exclusief BTW en inclusief plaatsing

- Woningen voorzien van bad: 4.505€
- Woningen voorzien van bad en douche met draaideur: 5.903€
- Woningen voorzien van bad en douche met hoekinstap: 6.417€

Dit budget houdt rekening met de volgende keuzes:

- Toiletten: Hangtoiletten met zitting type softclose en bedieningsplaat duotoets.
- Handenwasser wit porselein met toiletkraan chroom
- Dubbel meubel breedte 120 (kleur volgens stalen in de toonzaal), voorzien van onderkast met 2 deuren en 2 geïntegreerde waskommen, spiegelkast met verlichting en 2 wastafelmengkranen chroom
- Ligbad in wit acryl (170x75) met kraan type badthermostaat (chroom) en handsproeier
- Douchebak in wit acryl (90x90) met thermostatische douchekraan, stang, slang, sproeier en douchedeur (voor zover van toepassing in de woning)

Varianten kunnen gekozen worden bij de leverancier. Hiervoor zal een aparte offerte opgemaakt worden. Eventuele extra of aanvullende plaatsingskosten voortvloeiend uit de gemaakte keuze van de koper, zullen eveneens verrekend worden.

Een gescheiden toevoernet voor regenwater is voorzien voor minstens die aansluitpunten zoals wordt opgelegd in de omgevingsvergunning. De regenwaterpomp is voorzien.

1.18. HERNIEUWBARE ENERGIE

Fotovoltaïsche panelen met een minimaal vermogen van 2,5 kWP worden voorzien.
Deze installatie wordt steeds geplaatst met een optimaal zuidelijk gerichte oriëntatie.

1.19. ELEKTRICITEIT

	ST	LP	SCH	3G6/5G4	BEL	TV	INT/TEL
Zitruimte/eetruimte	5	2	2			1	1
Keuken	6	1	2	1			
Inkom	1	1	1		1		
WC		1	1				
Berging	1	1	1				

Technische berging	1	1	1				
Nachthal		1	2				
Slaapkamers	3	1	1				
Dressing		1	1				
Badkamer	2	2	1				
Voorgevel		1	1				
Achtergevel	1	1	1				

ST *stopcontact*
LP *lichtpunt*
Bel *belinstallatie*
SCH *schakelaar*
TV *televisie (coax)*
INT/TEL *internet / telefoon (UTP = RJ45)*
3G6/5G4 *stopcontact voor kookplaat*

Tevens inbegrepen:
-belinstallatie
-stopcontact voor distributie
- stopcontact voor wasmachine en droogkast
- stopcontacten voor warmtepomp, electrische radiator in de badkamer, ventilatiemotor en regenwaterpomp
- voedingskabel voor kamerthermostaat
-rookmelders conform de voorschriften
Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Het schakelmateriaal en afdekplaatjes van het merk Niko zijn wit of crème en van het type “Original”.

1.20. TRAPPEN

Een gesloten, rubberwood trap, behandeld met kleurloze vernis of olie, wordt voorzien van gelijkvloers naar 1ste verdieping.
Gelijkvloers => 1ste verdieping: langs de buitenwand voorzien van een handgreep.

Indien de koper opteert voor een andere trapafwerking zal hiervoor een aparte offerte opgemaakt worden.

1.21. BINNENDEUREN

Vlakke schilderdeuren type honingraat voorzien van een inox klink met bijhorende paumellen.

Indien de koper opteert voor een ander type binnendeuren zal hiervoor een aparte offerte opgemaakt worden.

1.22. KEUKEN

In de basisverkoopprijs van de woning is een budget voorzien voor de keuken ten bedrage van 12.500€ (excl. BTW). Het betreft een pakket waarin volgende toestellen zijn inbegrepen :
- combi-oven,
- keramische kookplaat,

-koelkast
- recirculatiedampkap
- vaatwasmachine

De op de plannen getekende keukens gelden als voorbeeld en zijn louter illustratief. De keuze van de keukenmeubelen en toestellen dient te gebeuren in de toonzaal van de leverancier bepaald door Homaz.

1.23. TUINAANLEG

De grond wordt genivelleerd en de tuin wordt omheind met een zwarte draadafsluiting met een hoogte van 1,5 meter met inkompoortje. Er wordt tevens gras ingezaaid. Terrasaanleg is niet in de aanneming inbegrepen. Voor de woonblok C1 tot en met C6 worden de tuinberging met fietsenstalling in de aanneming voorzien volgens het uitvoeringsplan.

2. ALGEMENE OPMERKINGEN

Voorzien in de prijs:

- De erelonen van de architect en ingenieurs.
- De kosten voor de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.
- De aansluitingen op het rioleringsnet. (muv de vergoedingskost vd ingebruikname van de riolering dewelke eventueel door de rioolbeheerder wordt aangerekend, deze wordt indien van toepassing apart verrekend).
- De wachtleidingen voor de nutsleidingen.

Niet voorzien in de prijs:

- De eigenlijke aansluitingen met de diverse nutsmaatschappijen, inleidingskabel, distributiekabel, tellerkast en meetmodule.
- Terras, tuinaanleg, tuinhuis (uitgezonderd voor de C blok waar tuinberging in de prijs is voorzien).
- Het aandeel in de kosten van de akte van neerlegging van de verkavelingsvergunning.
- De kosten van opmeting en afpaling. Deze worden apart gecontracteerd.

3. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

De woningen worden verkocht “sleutel op de deur” overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkooplastenboek, dat de koper erkend te hebben ontvangen.
Wederverkoop door de koper is slechts toegestaan na de oplevering.

Plannen en tekeningen:
Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten.
Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.
De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard. Deze zijn niet in de aanneming inbegrepen, tenzij anders vermeld in dit lastenboek.

Wijzigingen:
De wijzigingen die aan het onderhavige verkooplastenboek op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, dragende structuur, de leidingschachten, gevel- en dak elementen.
Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectverantwoordelijke van Homaz meegedeeld. Deze zal ze dan verwerken in de uitvoerings- en afwerkingsplannen van het gebouw. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de klant (samen met eventuele bijhorende financiële consequenties) die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal signeren. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering. De meerprijs voor wijzigingen en supplementen wordt gefactureerd aansluitend na goedkeuring en zijn betaalbaar 14 dagen na factuurdatum. Slechts na de voorlopige oplevering kan de koper zelf werken (laten) uitvoeren.
De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels van de kunst worden ingegeven, of door de architect nodig geacht kunnen worden.
Iedere door de koper gevraagde wijziging/supplement wordt door de koper schriftelijk goedgekeurd nadat hem de meerprijs is bekendgemaakt.
Op de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen wordt door de bouwheer-promotor een coördinatie fee van 15% aangerekend. Wijzigingen en supplementen geven aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Materialen:
De bouwheer-promotor mag materialen vermeld in het verkooplastenboek vervangen door andere, gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijk voorziene materialen.

Zetting van het gebouw:
De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect. Zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

Architectuurplannen en erelonen:
Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopsprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden, zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden.

Leveringen en keuzes van materialen:
Alle leveringen van badkamermeubelen, binnendeuren, tegels, e.a. gebeuren door de leveranciers aangeduid door de verkoper. Op de eerste vraag van de verkoper zal de koper zijn keuzes voor de keuken, het sanitair, de vloeren, deuren, trappen en eventueel ander te kiezen materiaal vastleggen bij de door de verkoper gekozen leverancier en/of in de toonzaal van Homaz tijdens de dag van materiaalkeuze. Deze uitnodiging zal schriftelijk of per e-mail betekend worden. Na de dag van materiaalkeuze heeft de koper ongeveer 30 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de verkoper het recht de standaardmaterialen, conform het verkooplastenboek, te plaatsen. De periode van 30 kalenderdagen kan door de verkoper eenzijdig ingekort of verlengd (tot maximaal 60 kalenderdagen) worden voor zover de vooruitgang van de werken dit toelaat en/of mogelijk maakt.

Toegang op de werf
De toegang op de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft.
Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.
De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.
De aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

De koper kan slechts werken (laten) uitvoeren na de voorlopige oplevering.

Postinterventiedossier (PID) en EPB:
De verkoper levert na de oplevering van de werken een postinterventiedossier af en dient het EPB eindverslag in bij het Vlaams Energie Agentschap.
Deze documenten worden ten laatste 12 maand na de voorlopige oplevering overgemaakt.

Desbetreffend lastenboek bestaat uit 9 bladzijden + titelblad en elk der partijen verklaart één exemplaar te hebben ontvangen te …… op datum van ……/……/…….

Voor gelezen en goedgekeurd en geparafeerd op ieder blad.

De Koper: voor Homaz

…….. ……..