



**VR
WONEN**

van roey vastgoed



DE NOTELAAR
een thuis bouwen in Malle

Beschrijvend lastenboek
de Notelaar

Info & Verkoop

0492 73 89 00
verkoop@vrwonen.be

I. Algemeen

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame kwaliteitsvolle materialen.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

In de navolgende teksten komt de terminologie bouwheer en promotor voor. Om misverstanden te vermijden wordt gesteld dat het hier handelt over dezelfde rechtspersonen, namelijk NV De Notelaar Vastgoed.

1) Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen. De oprichting gebeurt in overeenstemming met de goedgekeurde bouwplannen en goed te keuren uitvoeringsplannen. In geval de uitvoering een wijzigende stedenbouwkundige vergunning vereist, staat de bouwheer in voor het bekomen van deze vergunning.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, technische beschrijvingen en het toezicht op de werf tijdens de werken.

Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden brengen dienen de goedkeuring van de architect te dragen.

2) Omheining van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de bouwheer.

De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken. Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en wordt bij het beëindigen van de werken verwijderd op kosten van de bouwheer. De bouwheer heeft echter het recht om publiciteit aan te brengen op de omheining.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

3) Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water, elektriciteit en gas nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingen en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, vinden plaats ingevolge het initiatief en de coördinatie van de bouwheer, doch ten laste van de koper aangezien deze kost niet in de verkoopprijs is begrepen. Het eventueel aansluiten van teledistributie en telefoon zal tevens worden geregeld door de bouwheer voor zover dit door de koper gewenst is en op diens lasten, aangezien deze kosten niet in de verkoopprijs zijn begrepen. De bouwheer zal de vraag inzake de wens naar aansluiting van teledistributie en telefoon ten gepaste tijde spontaan aan de koper voorleggen. Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement. Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen m.b.t. de nutsvoorzieningen tevens overgedragen aan de koper.

4) Vallen eveneens ten laste van de bouwheer

- Het onderhoud van de werken tot bij de voorlopige oplevering of ingebruikname.
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding. De kavels worden bezemschoon opgeleverd.

5) Architect en Ingenieur

De plannen zijn opgemaakt door AID Architecten, Kasteellaan 29 te 2390 Westmalle.

De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door Ingenieursbureau ALL-ENGINEERING, Korte Maalstraat 7 te 2980 Zoersel.

De studies speciale technieken worden opgemaakt door ARCADIS Belgium, Posthofbrug 12 te 2600 Antwerpen - Berchem.

De opdracht van de ingenieurs en architect zijn volledig te noemen.

Alle wijzigingen en aanpassingen dienen hun goedkeuring te dragen.

De erelonen worden door de bouwheer voldaan.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

6) Veiligheidscoördinatie – EPB- normering

Als veiligheidscoördinator (ontwerp en uitvoering) werd 2B-Safe, Tiensesteenweg 129a b1 te 3380 Opgabbeek aangesteld. Het postinterventie dossier wordt door de bouwheer in samenwerking met de veiligheidscoördinator opgesteld.

De bouwheer zal aan alle eisen van de EPB - normering voldoen indien deze van toepassing is. De erelonen worden door de bouwheer voldaan.

7) Opmeting

De maten, zoals vermeld op de verkoopsplannen, zijn indicatieve maten. Kleine verschillen met de werkelijke maten zijn om diverse redenen steeds mogelijk.

De oppervlaktes, nodig voor de bepaling van de 100.000sten, worden als volgt berekend:

- de maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur of de as van de kokers.
- de oppervlaktes van de kokers worden niet afgetrokken.
- de terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

Voor de bepaling van de verkoopprijzen van de appartementen, worden de terrassen voor de helft ingerekend.

8) Lastenboek

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hem zelf nodig worden geacht omwille van constructieve of esthetische redenen, dit zonder waardevermindering.

Dit lastenboek verduidelijkt het verloop der werken en geeft de nodige toelichtingen bij de onderdelen die algemeen per constructieonderdeel (lees: appartement, garage, kelder) voorzien zijn.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

9) Materialen

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren, afmetingen van de kokers die groter of kleiner kunnen worden, alsmede de eventuele aanpassingen aan de draagstructuur ingevolge de stabiliteitsstudie. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene. Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...)

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal deze aanleiding geven tot een verrekening en eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn.

10) Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren en plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

Het is mogelijk dat er bij metselwerkwallen uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen.

Ook in de vloer- en wandtegels dienen er uitzetvoegen voorzien te worden. Deze zullen elastisch afgewerkt worden.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

Tijdens de schilderwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde barstvorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen. De privatieve delen worden niet geschilderd noch behangen.

11) Garanties – verzekeringen

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR - polis (Alle Bouwplaats Risico's) af bestaande uit twee afdelingen waarin ook de studiefases verzekerd zijn. De eerste afdeling verzekert de schade aan het op te richten pand, de tweede afdeling verzekert de schade aan derden.

Eveneens zal de bouwheer de bij wet verplichte bank- en afwerkinggaranties stellen.

De bankwaarborgen worden vrijgegeven in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

II. Ruwbouw

1) Grondwerken en funderingen

De uitgravingen gebeuren tot op vaste grond, om zodoende een goede funderingsaanzet te verkrijgen. Het aanleggen van sleuven, riolen en onderzoekskamers wordt steeds op draagkrachtige gronden uitgevoerd.

Zijn inbegrepen: alle uitgravingen, stutwerk, beschoeiing, uitpompen en draineren van eventueel grondwater en het vervoer van eventueel overtollige grond van de werf.

Uitgravingen worden zoveel mogelijk mechanisch uitgevoerd. Maatuitgravingen zoals funderingssleuven en voeten, rioleringen, nodige ondergravingen voor metselaanvulling onder de bestaande funderingen, ... worden eventueel met de hand uitgevoerd.

De diepte en breedte ervan zal bepaald worden door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen en de gegeven richtlijnen van het studiebureau dat met de stabiliteitsstudie belast is.

De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton of funderingsbeton volgens de aangegeven maten, betonsamenstellingen en de opgelegde staalkwaliteit aangegeven op de documenten van de stabiliteitsingenieur. Eveneens zullen alle grond- en funderingswerken in den droge worden uitgevoerd.

Voor de wederaanvulling wordt de grond herbruikt als deze van goede kwaliteit is. Het aan- en afvoeren van gronden is voorzien.

De grondwerken en –transporten voldoen aan de nieuwe richtlijn van OVAM die van toepassing is sinds 01/06/2008

Indien nodig zal grond aangevoerd worden om het terrein op het gewenste niveau te brengen.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

2) Opgaand metselwerk

a) Keldermetselwerk

Het keldermetselwerk wordt uitgevoerd in betonblokken, vol of hol, naargelang de studie dit vereist. De dikte van de muren is volgens plan. Het metselwerk wordt indien nodig achteraf gevoegd.

Door de klimatologische omstandigheden kan er witte uitslag op het metselwerk voorkomen. Het verwijderen van deze uitbloeiingen maakt geen onderdeel uit van bijkomende tussenkomsten vanwege de bouwheer.

Alle brandwerende doorvoeren zullen door de bouwheer deskundig worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het brandweerrapport.

b) Binnenmuren

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouw, silikaat, cellenbeton of kalkzandsteen. De dikte van de muren is volgens plan.

c) Paramentmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in een handvormsteen, strengpersgevelsteen of steen te kiezen door bouwheer en architect, dit in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag en de uitvoeringsplannen. Zij zullen een goede adhesie hebben met de mortel.

De verwerking van al het metselwerk dient uitgevoerd te worden volgens de regels van het vak en de goede constructie. De buitenmuren zijn uit te voeren met spouwhaken.

3) Gewapend beton

De stabiliteitsstudie werd toevertrouwd aan een studiebureau dat verantwoordelijk is voor de berekeningen en plannen door haar opgesteld.

Algemeen:

Het gewapende beton moet beantwoorden aan de onderrichtingen betreffende de bouwwerken in gewapend beton.

De honoraria voor de stabiliteitsstudie zijn ten laste van de bouwheer.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

a) Kelder

De vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd in gepolierd beton, voorzien van zet- en krimpvoegen indien dit door de ingenieur toegestaan wordt. Mogelijk doen er zich in de vloerplaat fijne scheurtjes of afschilferingen voor in de afwerkinglaag (al dan niet plaatselijk en talrijk), dit ten gevolge van de specifieke eigenschappen (karakteristieken) van beton en wapening, mede de kwaliteit en samenstelling van de grond waarop gedragen wordt. Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen geen aanleiding geven tot eventuele minderwaarden of opmerkingen bij de diverse opleveringen. Ze kunnen zich uiten tijdens alsook na de uitvoering van de werkzaamheden. Dit betreft eveneens de inrit.

De waterdichtheid van de betonnen kuip is gegarandeerd door de aannemer.

b) Kolommen en balken

Alle kolommen en balken worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd, de maten zijn door hem bepaald.

c) Vloerplaten

De vloerplaten worden met breedvloerplaten, welfsels of ter plaatse gestort beton uitgevoerd zodat een monoliete plaat wordt bekomen.

d) Wanden

De kelderwanden in aanraking met de grond worden in beton uitgevoerd. Eventuele bramen en grindresten zullen bijgewerkt worden volgens de NBN. Het is mogelijk dat ook sommige binnenwanden in beton worden uitgevoerd om diverse redenen.

Alle betonnen wanden worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd.

4) Afwerking van de gevels

Zoals eerder al vermeld, wordt de gevelsteen gekozen door de bouwheer en de architect in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag.

Eveneens worden door hen de onderdelen van architectonisch beton, natuursteen, hout, gevelbekledingen, gevelpleisterwerken, ... bepaald.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

Architect en bouwheer behouden zich het recht voor gevelmaterialen aan te passen, indien dit om esthetische of technische redenen nodig mocht blijken.

5) Terrassen

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De dakterrassen en daktuiterrassen worden waterdicht afgewerkt met een dakbedekking die aansluit op de slabben in de spouwmuur. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van de gebouwen.

a) Terrassen (in pandig op de verdieping)

De terrassen die niet in prefab worden uitgevoerd, worden met hout of gelijkwaardige materialen afgewerkt. Type en kleur worden door de architect bepaald.

b) Terras (begane grond)

De terrassen die zich op het gelijkvloers bevinden worden uitgevoerd met betonnen terrastegels worden geplaatst op een stabiele ondergrond.

c) Terrasleuning

De leuning wordt uitgevoerd volgens een ontwerp van de architect. Ook de kleur wordt door hem bepaald.

d) Scheidingen tussen terrassen

De scheiding tussen aangrenzende terrassen gebeurt volgens plan. De afscheidingen tussen terrassen voorzien tussen 2 appartementen, zullen uitgevoerd worden in gevelmetselwerk.

Architect en bouwheer behouden zich het recht voor materialen aan te passen, indien dit om esthetische of technische redenen nodig mocht blijken.

6) Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd door gespecialiseerde en geregistreerde aannemers met voldoende ervaring.

De platte daken worden uitgevoerd met een kunststof- of bitumineuze bedekking aangepast aan het dak of dakterras. De verzoenbaarheid van de materialen zal

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

hierbij keuzebepalend zijn. De waterkerende lagen, in te werken in het metselwerk, zijn eveneens afgestemd op de te realiseren verbinding met het platte dak of het dakterras. De helling voor de afwatering wordt gerealiseerd door het plaatsen van een uitvullingslaag. De dakranden worden afgewerkt met prefab betonnen dekstenen. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10 – jarige waarborg van de dakverdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer.

De bouwheer kan een gedeelte van het dak inrichten als groendak.

7) Goten - afvoeren

De inwendige regenwaterafvoeren worden uitgevoerd d.m.v. een hemelwaterafvoersysteem op onderdruk (Pluvia systeem Geberit of gelijkwaardig).

8) Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gelakt en gelamineerd hout. Bij dorpelaanzetten lager dan 80 cm wordt een valbeveiliging geplaatst.

De behandeling van het buitenschrijnwerk en van de beglazing wordt door de bouwheer en de architect in gemeenschappelijk overleg bepaald.

Per ruimte wordt minimum een draaikip raam voorzien. Elke ruimte zal minimum één ventilatierooster hebben (muv. badkamer en berging), cfr. EPB voorschriften.

De aansluiting met de muren zal afgewerkt worden met een plastische voeg.

Er is een vier seizoenbeglazing voorzien, maximum U-waarde 1,1 W/m²K. Veiligheidsglas, gelaagd indien noodzakelijk volgens de van kracht zijnde normeringen. De inkomdeuren en de sasdeuren van de inkomhallen worden uitgevoerd in hout. De voegen tussen de ramen en de gevelvlakken worden opgespoten met een hoogwaardige elastische voegspecie. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang – en sluitwerk.

9) Deur en raamdorpels (buiten)

Aan de gemeenschappelijke ingangsdeuren en ramen die tot op de vloer komen, worden dorpels in architectonisch beton voorzien. De dorpels van de ramen aan de terrassen zijn voorzien in architectonisch beton..

10) Thermische isolatie

In overeenstemming met het EPB zal het volledig te isoleren volume voorzien worden van een isolatie om aan de isolatie-eisen te voldoen. De dikte van de isolatie en de berekening van de globale K - waarde impliceert dat de lambda waarden in overeenstemming met de bouwvergunningdocumenten te realiseren zijn.

De hierna volgende waarden zijn gegeven ten titel van inlichting en zijn minimale waarden.

a) Spouwisolatie

Uit te voeren in polyurethaanplaten, in overeenstemming met de K - waarde berekening ter inzage bij de bouwheer. Thermische geleidbaarheid: 0,0,023 W/mk. Diktes 82mm..

b) Dakisolatie

De isolatie zal voldoen aan de EPB-voorschriften, Thermische geleidbaarheid: 0,028 W/mk.

c) Vloerisolatie

In de appartementen op het gelijkvloers wordt een thermische isolatie geplaatst. Deze isolatie bestaat uit gespoten PUR, eveneens volgens de EPB-eisen. De bouwheer heeft het recht een andere isolatie te gebruiken met eenzelfde thermische isolatiewaarde.

11) Akoestische isolatie

a) Akoestische muurisolatie :

Indien de binnenmuren in metselwerk opgetrokken worden, zijn de muren tussen de appartementen ontdebeld en voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol van 30 mm dikte. Indien de scheiding tussen trappenhal en liftkern met de woongedeelten in metselwerk worden uitgevoerd, gebeurt de uitvoering op dezelfde manier.

Indien de binnenmuren tussen appartementen opgetrokken worden in beton, worden deze voorzien van een akoestische voorzetwand.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

b) Akoestische en thermische vloerisolatie :

Op de gewapende vloerplaat van de appartementen (uitgezonderd de appartementen op het gelijkvloers) wordt boven de thermische isolatie een ethafoam folie of gelijkwaardig voorzien.

Tegen de muren worden isolerende randstroken geplaatst.

12) Rook en ontluchtingskanalen

Het gebouw is voorzien van een ventilatiesysteem C+ volgens de EPB-normering. Elk appartement heeft zijn eigen extractieventilator, die geregeld wordt via een CO²- & vochtmeting. Alle zichtbare luchtafvoer, (bergingen, toiletten en sanitaire lokalen) worden uitgevoerd met ventilatieventielen. Dankzij de doordachte constructie van de ventilatieventielen wordt een laag geluidsniveau (<35 dBA in de middelste ventilatiestand) gerealiseerd. . In het buitenschrijnwerk worden verluchttingsroosters voorzien ingewerkt in het raamkader, ofwel worden in het schuine dakvlak ventilatieroosters ingebouwd die de ventilatie verzorgen. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans de woning aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

13) Riolering

De riolering is als volgt opgevat:

a) De afvoeren binnen het gebouw van sanitair en W.C. worden uitgevoerd in Pe(hd), voorzien van de nodige primaire verluchting. De afvoeren buiten het gebouw worden in PVC uitgevoerd. De afvoeren in de schachten worden omhuld met een isolatiemantel omwille van bijkomende akoestische isolatie.

b) Via septische putten (indien geëist door de stad) en verzamelputten worden zowel het afvalwater sanitair als het regenwater naar de riolering gebracht.

c) De aansluiting op riolering gebeurt volgens de voorschriften van de gemeente Malle.

d) Het geheel is voorzien van de nodige sifons, ontstoppingsstukken enz.... voor een eenvoudig nazicht.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

14) Vloeropbouw

Voor de afwerking van de appartementen is een dikte van +/- 13 cm voorzien waarbij de opbouw van de vloer als volgt uit ziet: geluidsisolatie, chape, tegels . Wanneer de geluidsisolatie dikker wordt uitgevoerd, vermindert de dikte van de chape.

Voor de afwerking van de appartementen op het gelijkvloers is een dikte van +/- 15 cm voorzien, waarbij de opbouw van de vloer als volgt uit ziet: thermische isolatie 8 cm, chape 6 à 7 cm, tegels 1 à 2 cm.

III. Afwerking privaat gedeelte

1) Elektriciteit

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene mogelijke configuratie van stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen en vermeerderen of verminderen. Meer stopcontacten of lichtpunten betekent een meerprijs. Ook het wijzigen van plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en de elektriciteitsmaatschappij.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke teller (220V-32A), die zich in het elektrische lokaal in de kelder bevindt.

De zekeringkast zal geplaatst worden in de berging of de keuken van het appartement.

De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen, uitgezonderd garage en kelder.

De kelderbergingen worden alleen voorzien van verlichting aangesloten op een algemene teller.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. Om akoestische redenen mogen uitsparingen voor spots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.

a) Videofoon :

De videofoon wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de hal of woonkamer. De hiermee verbonden parlofoonverbinding bedient de algemene deur van het portaal met een elektrisch slot.

b) Telefoon, radio en T.V. :

Er zijn twee aansluitingen voor telefoon en kabeltelevisie voorzien in het appartement, één in de woonkamer en één in een slaapkamer.

c) Bel aan toegangsdeur :

Aan de inkomdeur van het appartement wordt een belknop voorzien.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

d) Stopcontacten en schakelaars.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk NIKO PR 20 – crèmekleurig, GARDY – wit of gelijkwaardig, afhankelijk van de keuze van de installateur.

e) Installatie per appartement:

Afhankelijk van de aanwezigheid van het type kamer in het desbetreffende appartement is volgende elektrische installatie voorzien:

Woonkamer:

- 2 lichtpunten.
- 2 schakelaars.
- 6 stopcontacten.
- 1 aansluiting voor telefoon.
- 1 aansluiting voor kabel- TV.

Hal:

- 1 lichtpunt.
- 2 schakelaars.
- videfooninstallatie.
- 1 stopcontact enkel.

Keuken:

- 1 lichtpunt.
- 1 schakelaar centraal lichtpunt.
- 1 lichtpunt aan keukenkast.
- 1 schakelaar verlichting aanrecht.
- aansluiting fornuis.
- aansluiting oven.
- aansluiting koelkast.
- aansluiting vaatwasser.
- 4 stopcontacten.

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan plafond.
- 1 schakelaar centraal lichtpunt.
- 1 lichtpunt aan badmeubel.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

- 1 schakelaar aan spiegel.
- 1 stopcontact dubbel.

Nachthal:

- 1 lichtpunt.
- 1 schakelaar per deur.
- 1 stopcontact enkel.

Slaapkamer1:

- 1 lichtpunt.
- 2 schakelaars.
- 3 stopcontacten.
- 1 leiding voor telefoon.
- 1 leiding voor kabel- TV.

Andere slaapkamers:

- 1 lichtpunt.
- 1 schakelaar.
- 3 stopcontacten.

Toilet:

- 1 lichtpunt.
- 1 schakelaar.

Berging + CV:

- 1 lichtpunt.
- 1 schakelaar.
- 1 stopcontact.
- 1 stopcontact wasmachine.
- 1 stopcontact droogkast.

Terras:

- 1 lichtpunt.
- 1 schakelaar.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

2) Verwarming en koeling

De benodigde warmte ten behoeve ruimteverwarming en sanitair warmwaterbereiding van de appartementen wordt geleverd door één condenserende gasketel per appartementsblok. Door middel van een combi-lus wordt het warme water in het gebouw verdeeld.

Per appartement wordt er een satelliet-unit voorzien die instaat voor de verdeling van de warmte naar het lokale verwarmingscircuit en voor de productie van sanitair warm water. Een ingebouwde calorimeter in de satelliet-unit meet het energieverbruik voor verwarming en sanitair warm water voor de individuele afrekening.

Deze unit wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met weekregeling, geplaatst in de leefruimte. Er is geen boiler voorzien, de warmwaterproductie gebeurt onmiddellijk in de satelliet-unit. Elk satelliet-unit wordt elektrisch gevoed door een stopcontact per appartement. De leidingen worden in geïsoleerde kunststofleidingen uitgevoerd. De collectoren worden in de berging of in de grote vestiairekasten opgesteld.

Bij een buitentemperatuur van -9° C en een windsnelheid van 5 m/sec is de voorziene te verkrijgen temperatuur in de winter:

Ruimte soort	Temperatuur eisen
woonkamer	21°C
keuken	21°C
slaapkamers	21°C
badkamer /doucheruimte	24°C
hal direct achter de voordeur	18°C
gang/(was)berging	18°C
toilet (inpandig)	18°C

Er worden geen eisen gesteld aan de relatieve luchtvochtigheid.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de algemene situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde installateur centrale verwarming.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

3) Sanitair

Inrichting:

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijke waterbedrijf.

Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststof. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter.

De stijgleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

De afvoerbuizen en valbuizen worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren.

Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper verrekend.

De warmtebereiding gebeurt via de satellietunit.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, uitgezonderd toilet, handwasbakje en aansluitingspunt was – en vaatwasmachine.

a) Sanitaire installatie

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

W.C.:	Closetpot en handwasbakje
Badkamer:	Ligbad of douche en dubbele lavabo
Berging:	Wasmachine en droogkast (condensatie)
Keuken:	Aanrecht en vaatwasmachine

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen.

W.C.:	Koud water voor W.C. en handwasbakje
Badkamer:	Koud en warm water voor ligbad of douche en lavabo
Berging:	Koud water voor C.V. en wasmachine
Keuken:	Koud en warm water voor aanrecht, koud water voor de vaatwasmachine

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de gemeentelijke reglementen, de hygiënevoorschriften en andere die in voege zijn. De werken omvatten de levering en de plaatsing van alle leidingen.

De collector wordt open geplaatst in de berging boven de plint, zonder omkasting.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd, of weggelaten worden, wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen en kan eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn.

b) Sanitaire toestellen

De individuele uitrusting kan gekozen worden bij een handelaar aangeduid door de bouwheer voor een handelswaarde van:

€ 2300,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

A.0.2 - A.0.4 - A.1.2 - A.1.4

€ 2320,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

C.0.2 - C.1.2 - C.2.2 - C.2.3

€ 2800,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

A.0.1 - A.0.3 - A.1.1 - A.1.3

B.1.2 - B.1.3 - B.2.2 - B.2.3

C.0.3 - C.1.3 - C.2.3 - C.3.3 met bad

€ 2860,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

C.0.1 - C.1.1 - C.2.1 - C.3.1 met douche

€ 3000,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

B.0.2 - B.1.1 - B.1.4 - B.2.1 - B.2.4

€ 3800,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

B.0.1

€ 5000,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

B.0.3

€ 6400,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

A.2.1

De aansluiting voor de toestellen is steeds inbegrepen in de prijs van de toestellen ofwel wordt het expliciet vermeld.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

4) Bepleistering

De muren en plafonds worden vlak afgewerkt overeenkomstig de voorschriften van TV 201 - Binnenbepleisteringen - Deel 2 : Uitvoering (WTCB, 1996), aangevuld met de voorschriften van de fabrikant, hetzij met een klassieke eenlaagse bepleistering op gemetselde bouwblokken, hetzij met een affilmlaag op de gipswanden, hetzij met een spuitpleister op de kalkzandsteenblokken.

De wanden moeten door de schilder (te voorzien door de koper) éénmalig afgewerkt worden om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Bijvoorbeeld aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen, keukenkasten, ... worden aangewerkt, maar zullen door de schilder nog bijgewerkt moeten worden. De pleisterlagen zullen een normale woningdecoratie toelaten.

Opgelet: gedurende de eerste 2 jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd t.g.v. van de verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de kopers. Zij worden bij een volgende decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de kopers hersteld. Normaliter zullen deze barsten na herstelling niet meer verschijnen.

5) Venstertabletten

De standaard venstertabletten aan de ramen zijn voorzien in hout voorzien met een melamineafwerking, dikte 2 cm en ze steken 3 cm uit t.o.v. het pleisterwerk

6) Binnenschrijnwerkerij

1. Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect.

Hierin is begrepen:

de deur, de deuroplijstingen, het hang- en sluitwerk, deurstoppen en de plaatsing.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

2. Inkomdeur appartement

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur (EI1 '30), vlak om te schilderen. Er is een inbraakwerende rosas geplaatst op de deur. De deur heeft een driepuntssluiting en een spion wordt in de deur gezet (indien toegelaten door de brandvoorschriften). De binnendeuromlijsting voldoet aan de veiligheidsvoorschriften. De deurvleugels zijn gemerkt met vermelding van de duur van de brandweerstand. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende plaatser.

De deur aan de zijde van de gemeenschappelijke hal wordt geschilderd door de bouwheer in een kleur die door de architect gekozen wordt.

De afwerking aan de binnenzijde van de inkomdeur van elk appartement is uitgevoerd in multiplex of MDF. Tegen een meerprijs kunnen andere afwerkingen bekomen worden.

3. Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

4. Sluitwerk

De gemeenschappelijke inkomdeuren op het gelijkvloers zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonsysteem in de appartementen. Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de inkomdeur van elk appartement. De deurkrukken van de inkomdeuren zijn in geborsteld roestvrij staal. Het geheel wordt afgedekt met een individuele kruk – en cilinderrozet.

7) Keuken

De keuze van keukenmeubilair – en toestellen dient te geschieden in de showroom bij de door de bouwheer aangeduide keukeninstallateur. De keuken maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenleverancier en naar wensen van de klant. De keuken wordt standaard uitgerust met hiernavolgende toestellen:

- Ingebouwde inox spoelbak met eengreepsmengkraan.
- Recirculatie dampkap (Plasmafilter)
- Ingebouwde keramische kookplaat.
- Ingebouwde bakoven of microgolfoven.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

- Ingebouwde koelkast.

Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk

Aankoopwaarde inclusief toestellen en plaatsing zijn bepaald als volgt:

€ 5800,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

A.0.2 - A.0.4 - A.1.2 - A.1.4

C.0.2 - C.1.2 - C.2.2 - C.3.2

€ 6300,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

A.0.1 - A.0.3 - A.1.1 - A.1.3

C.0.1 - C.0.3 - C.1.1 - C.1.3 - C.2.1 - C.2.3 - C.3.1 - C.3.3

€ 6500,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

B.0.2 - B.1.2 - B.1.3 - B.2.2 - B.2.3

€ 7000,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

B.0.1 - B.1.1 - B.1.4 - B.2.1 - B.2.4

€ 7500,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

B.0.3

€ 9000,00 (B.T.W. exclusief) voor de appartementen:

A.2.1

8) Vloeren

De keuze van vloer en muurbetegeling dient te geschieden in de toonzaal bij een door de bouwheer aangeduide aannemer van de vloerwerken. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst, op de verdiepingen wordt een akoestische vloercontact isolatie voorzien.

De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer. Alle vloerbekledingen worden gekleefd op cementchape of geplaatst in een bedding. Bijpassende plinten worden voorzien.

Bij de plaatsing van laminaat of parket dient rekening gehouden te worden met

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwheer mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Voor de keuze van de vloer zijn volgende aankoopbudgetten (handelswaarde) voorzien (prijzen exclusief B.T.W.):

28 euro/m² exclusief BTW en plaatsing voor vloertegels

Voor de keramische plinten is een handelswaarde voorzien van 10 euro/lm exclusief BTW en plaatsing.

Budgetten zijn exclusief standaard plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.

De plaatsingsprijs is gebaseerd voor een tegel 30/30 of 45/45 zoals in het standaardpakket opgenomen (te bezichtigen bij de leverancier) met plaatsing in eenvoudig dambordpatroon . Voor het plaatsen van natuursteen, diagonaal plaatsen of andere specifieke eisen (vb kleinere of grotere formaten) alsook het plaatsen van friezen geldt een meerprijs.

9) Stofdorpels

Waar de vloer niet doorloopt, wordt een stofdorpel of alu - strip geplaatst die samen met de vloeren dient gekozen te worden. De overgang naar de gemeenschappelijke traphal wordt voorzien met een tussendeurdorpel.

10) Wandtegelbekleding

Badkamers: oppervlakte volgens detailtekening architect

Aankoopbudget: € 25/M².

Budgetten zijn exclusief standaard plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.

W.C. : Niet voorzien

Alle prijzen zijn exclusief BTW en exclusief standaard plaatsing die door ons wordt uitgevoerd en begrepen is in de verkoopprijs van het appartement. .

Als standaard voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels zoals in het

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

standaardpakket opgenomen (te bezichtigen bij de leverancier) op een vlakke ondergrond voorzien in eenvoudig dambordpatroon. Voor het plaatsen van natuursteen, diagonaal plaatsen of andere specifieke eisen (vb kleinere of grotere formaten) alsook het plaatsen van friezen geldt een meerprijs.

11) Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

12) Veiligheid

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer of de gemachtigde makelaar. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

13) Aanpassingen, wijzigingen en keuze van materialen

13.1. Algemeen

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen meedelen.

Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

13.2. Procedure klantbegeleiding

1. De bouwheer stuurt de koper een schrijven met het oog op de voorbereiding van de keuze en aanpassingen en optie tot wijzigingen. Dit schrijven bevat:

- een kopij van het getekende appartementsplan (in A3 formaat) met de vraag om de lay-out van het appartement te bestuderen. Dit zodat de koper kan nadenken over eventuele wijzigingen en varianten welke hij zou opteren.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

- een plan van de elektrische installatie van het appartement.
- een plan van de sanitaire installatie van het appartement.
- een plan van de verwarmingsinstallatie van het appartement.
- een lijst met de gekozen showrooms. De kopers dienen een afspraak te maken. Eveneens worden hen de uiterste data meegedeeld waarop hun keuze doorgegeven moet worden in functie van de vooruitgang van de werken.

2. Vervolgens worden de kopers gecontacteerd door de klantenbegeleider. Een afspraak wordt vastgelegd om het project te overlopen en eventueel wijzigingen te bespreken.

De koper heeft recht op 2 vergaderingen met de klantenbegeleider waarin de werkmethode en eventuele wijzigingen wordt besproken.

Hierna maakt de klantenbegeleider (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op A3-formaat van de eventueel gewijzigde lay-out en elektrische installatie. Dit plan wordt samen met een offerte voor de wijzigingen opgestuurd naar de koper. Binnen de 7 dagen moet de koper de offerte voor akkoord ondertekend terug sturen.

Wanneer de koper hier niet mee akkoord gaat, heeft hij recht op een tweede dossier. Uiterlijk 2 weken na ontvangst van de plannen en offerte(s) van het eerste dossier moet hij de nieuwe instructies meedelen. Vervolgens wordt er een nieuw dossier geopend.

Indien de koper daarna nog niet akkoord is, zal er voor ieder nieuw geopend dossier € 500 administratiekosten gerekend worden, ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen.

Wanneer de wijzigingen van de lay-out een gevolg hebben op de keuzes van de showrooms (bv wijzigingen in hoeveelheden vloerbekleding), zal de klantenbegeleider de betreffende showroom inlichten en de aangepaste gegevens doorgeven.

Indien de keuze van de koper in de showrooms een invloed heeft op de lay-out van het appartement of op de inplanting van toevoer- en afvoerleidingen /elektriciteitsleidingen, moet de koper de klantenbegeleider binnen de 7

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

kalenderdagen schriftelijk op de hoogte te brengen. Indien dit niet gebeurt kunnen noch de klantenbegeleider, noch de verkoper verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele foutieve uitvoeringen ten opzichte van de aangebrachte wijzigingen.

De showrooms bezorgen de klantenbegeleider de ondertekende offerte van de koper. Na controle stelt de klantenbegeleider een definitieve offerte op. Hierin wordt eveneens rekening gehouden met eventuele meerprijs voor de koper met betrekking tot plaatsing, bijkomende afwerkingen, enz.,.... De koper dient deze offerte, ondertekend voor akkoord, terug te sturen binnen een termijn van 7 dagen.

Indien de keuzes van materialen voor vloer en wand, keuken, sanitaire toestellen en deuren worden gewijzigd 15 dagen na goedkeuring van de offerte, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van € 250,00, voor de heropening van het betreffende dossier.

3. Wijzigingen zijn pas van kracht indien de klantenbegeleider vóór de gestelde datum in het bezit is van het goedgekeurde plan én een ondertekende offerte. Zoniet, zal het appartement afgewerkt worden conform het standaardbestek en/of de laatste goedgekeurde offerte. Latere wijzigingen zullen door de klantenbegeleider op hun haalbaarheid onderzocht en vervolgens begroot. Indien door laattijdige reactie van de koper er reeds werken zijn uitgevoerd en/of bestellingen zijn geplaatst, welke dienen gewijzigd te worden, door de ze laattijdige reactie, dan zijn deze supplementaire kosten ten laste van de koper.

De klantenbegeleider bezorgt het door de koper goedgekeurde lay-outplan, elektrisch plan, keukenplan en de offertes van de verschillende showrooms aan de aannemer.

4. De bouwheer / promotor zal twee bezoeken in situ organiseren met de koper om de vordering der werken te bespreken.

Deze twee bezoeken aan het appartement zijn inbegrepen in de prijs.

IV. Gemeenschap

1) Maatregelen tegen brand

Het gebouw voldoet in zijn geheel aan de normen voorgeschreven door de brandweer en specifiek voor dit project die in het brandweerverslag (deel van de bouwvergunning) vermeld staan.

De nodige voorgeschreven brandwerende deuren, brandhaspels, poederblussers, noodverlichting, signalisatie, brandmelders en drukknoppen, e.d. worden aangebracht.

2) Elektriciteit

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens het goedgekeurd elektrisch uitvoeringsplan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de ingenieur speciale technieken in samenspraak met de elektrische installateur. De installatie wordt goedgekeurd door een erkend controleorganisme.

De inrichting voldoet aan het technische reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Aard van de stroom is 220V, wisselend tweefazig. Verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen zijn voorzien. De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift. Elektrische aandrijving van de brandkoepel is voorzien.

De lichtpunten in de gemene delen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsschakelaars en op de minuterie ingesteld. De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de ingemaakte kast in de inkomhal van het gelijkvloers.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, van een moderne design, type Niko of gelijkwaardig. De armaturen en noodverlichtingen zijn voorzien in de gemeenschappelijke delen en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

De nodige elektriciteit voor de gemeenschap wordt aangesloten op een aparte teller die zich in de kelder bevindt. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft wordt hierop aangesloten. De kosten van het gemeenschappelijk elektrisch verbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij betreffende elektriciteit en verrekend door de syndicus.

3) Water

De waterdistributie voor de gemene delen wordt via een afzonderlijke teller van de maatschappij in de kelder binnengebracht. De individuele tellers van de appartementen worden geplaatst in de gemeenschappelijke tellerruimte.

4) Poetslokaal

Er wordt per blok een uitgietsbak voorzien in de traphal, met koud water..

5) Inkomhal

- Buitendeur in hout met glaspartij, voorzien van inox siertrekker en zelfsluitende deurveer.
- Brievenbusensemble.
- Stijlvolle vloer in groot formaat.
- Wandbekleding gepleisterd en volledig geschilderd.
- Vloermat ingebouwd in vloerkaderprofiel.
- Verlichting, bediend via bewegingsdetectiesysteem.

6) Trappenhuis

Evacuatietrappen met trapleuning in gelakt staal zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Op- en tegentreden zijn uitgevoerd in glad beton. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop en werken op tijdschakelaars. De schakelaars zijn van het inbouwtype Niko of gelijkwaardig. Brandwerende deuren zijn voorzien met zelfsluitende deurveer cfr. opgave brandweer. De liften mogen niet gebruikt worden bij brand.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

7) Lift

In elk gebouw is een lift voorzien die tot in de ondergrondse parking gaan. Elke lift is geruisarm, voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme.

Type: machinekamerloos.

Eenvoudige veilige noodbediening

Aantal stopplaatsen: op iedere verdieping

Automatische bediening door middel van drukknoppen

Kooibekleding: zijwanden in gekleurde skinplate, inoxkleurige telescopische schuifdeuren, indirecte verlichting, bedieningspaneel, handgreep, permanent telefonisch bewakingsstelsel, noodverlichting en reparatiedienst.

8) Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke afgewerkte verfdeuren. Zelfsluitende deuren Ei1 30 /60 min aan de lokalen vereist door de brandweervoorschriften. Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in hout om te schilderen. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang – en sluitwerk.

9) Ondergrondse parkeerplaatsen en kelders

Het plafond is uitgevoerd in predallen met gladde betonafwerking en muren in meegaand gevoegd metselwerk. De muren en plafond worden niet geschilderd. De belijning en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd in witte of gele vloerverf. De keldervloer wordt afgewerkt als industriële bevoering 'gepolierde vloer'. De nodige verlichting wordt tegen het plafond aangebracht en de elektriciteit wordt aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. De verlichting werkt met drukknoppen op een minuterie. De schakelaars en stopcontacten zijn van het opbouwtype, in een lichtgrijze kleur.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

10) Infrastructuur

De buitenaanleg gebeurt volgens het plan dat wordt opgemaakt door Stramien, Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

V. Opmerkingen

1) Plannen – Erelonen

Plannen:

De grote plannen hebben steeds voorrang op de kleine verkoopplannen. De getekende plannen bij de verkoopovereenkomst worden als basisplan beschouwd. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen al dan niet vermeld op de plannen.

2) Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de aanwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz. ...

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW en plaatsing, van de materialen.

De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

3) Wijziging door de kopers

Cfr. pag. 20 – artikel 13

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren.

Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer in het contract kunnen genomen worden.

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

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

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De verkoopprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

4) Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper, bouwheer of makelaar. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

5) Verzekering & risico, overdracht

De verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars tijdens de voorlopige oplevering overgenomen worden.

6) De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijke Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij de voorlopige oplevering van de verkochte privative elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

De appartementen worden opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval, dus "bezemschoon", sanitair toestellen, tegels en glas "schoon".

7) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- De kosten van registratie op het grondaandeel, de notariskosten, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en de aansluitkosten.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- De eventuele kosten voor verwarming / bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming / droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen op vraag van de koper.

DE NOTELAAR

een thuis bouwen in Malle

Dit lastenboek bevat 35 genummerde pagina's.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen en grondig kennis te hebben van de inhoud..

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

DATUM:

DE KOPER(S) ("gelezen goedgekeurd", naam en voornaam voluit)

DE VERKOPER, NV De Notelaar Vastgoed