

Orshagenstraat

Lot 6 en 7, 2220 Heist-op-den-Berg



2 moderne nieuwbouw woningen



Een realisatie van
Algemene bouwwerken Breugelmans Bruno

Algemeen lastenboek

2 woningen

Orshagenstraat
2220 Heist-op-den-Berg

Algemene info

Inhoud

- A. Administratieve bepalingen
- B. Technische omschrijving
 - ruwbouwwerken
 - uitrustingen
 - Afwerking

Promotie en realisatie

Algemene bouwwerken Breugelmans Bruno
Grobendonkseweg 58, 2560 Nijlen

Verkoop

C&M Vastgoed
Bergstraat 184 te 2220 Heist-op-den-Berg
TEL: 0479/01.01.01, E-mail: info@cm-vastgoed.be

Architect

Architecte Cy Van Steen
Leopoldlei 42 te 2220 Heist-op-den-Berg

A. Administratieve bepalingen

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

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

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

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

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

3. Erelonen en kosten van architect, ingenieur en bijzondere studies zijn integraal verrekend en zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

EPB en nutsaansluitkosten worden apart aangerekend EPB €1450 excl. btw, nutsaansluitkosten €4000 excl. btw.

4. De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen, het lastenboek en de regels der kunst.
5. Moesten er zich wijzigingen voordoen in de materiaalkeuze, bv. om reden van overmacht, te lange leveringstermijn, fabricatie, veiligheid, esthetiek, aangegeven type niet meer leverbaar, of dergelijke, dan zullen deze vervangen worden door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde betekenen t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen. Deze beslissing wordt genomen door de architect, na overleg met de bouwheer-verkoper.
6. De koper of hun afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven, zonder voorafgaandelijk toestemming van de bouwheer-verkoper of architect en/of hun begeleiding. Evenmin is het toegestaan dat de koper rechtstreeks richtlijnen zou geven aan of besprekingen zou voeren met de uitvoerders. Enkel de architect en de bouwheer-verkoper zijn hiervoor bevoegd. Besprekingen dienen dan ook enkel met de laatstgenoemden te gebeuren.
7. De uitvoeringstermijn wordt bepaald bij ondertekening van het contract. Ingeval van werkelijke meer- en minderwerken, opgedragen door de koper, kan aanpassing gebeuren van de overeengekomen uitvoeringstermijn.

8. De woningen mogen slechts in gebruik genomen worden nadat de volledige betaling is uitgevoerd door de koper aan de verkoper-bouwheer. Voor de ingebruikneming zal de voorlopige oplevering gebeuren door de architect, de bouwheer-verkoper en de koper. De koper zal voor het overhandigen van de sleutels het volledige saldo hebben betaald. Door het betrekken van het woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. De gewone krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door een normale zetting van het gebouw is geen reden tot het uitstellen van de betaling en dit resulteert niet onder de verantwoordelijkheid van noch de bouwheer-verkoper, noch de architect. Het gaat hier immers specifiek om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.
9. Registratiekosten, ereloon notaris, schrijfgelden, BTW en alle andere eventuele taken zijn ten laste van de koper.
10. De water-, gas-, elektriciteit, TV-distributie-, telefoon- en rioleringsaansluitingen, alsmede het plaatsen van de meters, de huur, het verbruik enz. blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn eigen woning. Dit is een niet-limitatieve lijst.

Gedurende de werken zullen de nutsvoorzieningen geopend worden om de nodige installaties in bedrijf te stellen, te testen en te verwarmen. Dit zal gebeuren op naam van de eigenaar en het verbruik valt ten laste van de eigenaar.

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



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

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

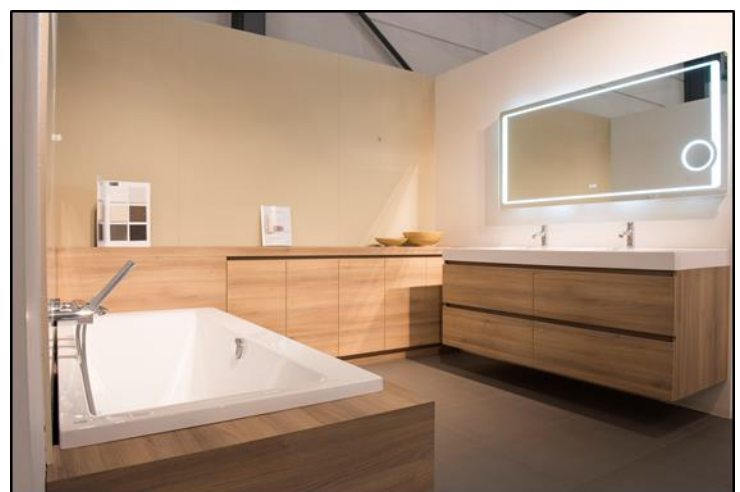
13. Documentatie en/of stalen van de meeste materialen zijn ter inzage bij de gekozen leveranciers.

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

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

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

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



B. Technische omschrijving

B.1 Gesloten ruwbouwwerken

Grond- en graafwerken, funderingen, kelders

Alle funderingswerken gebeuren tot op vaste draagkrachtige grond, vorstvrij, aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en conform de stabiliteitsstudie. Vooraf zijn grondsonderingen uitgevoerd door een gespecialiseerde firma : hierop baseert de bouwkundig raadgevend ingenieur zijn stabiliteitsstudie. Geen kruipruimte aanwezig.

Riolering

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

Opgaand metselwerk

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

Parament / Gevelsteen

De zichtbare buitengevels worden uitgevoerd in paramentsteen.
Type: WF/ module 50 : kleur licht donkergrijs/zwart

Thermische isolatie

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

Vochtisolatie

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

Arduin

Aan alle ramen en deuren waar het metselwerk is, wordt een arduindorpel voorzien, met een dikte van 5 cm.

Ventilatie

Er is ventilatie, type D voorzien.

Draagvloeren

Volgens stabiliteitsstudie : holle welfsels, breedvloerplaten, volle beton of sierbeton met gewapende betondek.

Gewapend beton

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

Hellend dak

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

Ramen

Type ramen: aluminium profielen. Kleur: wit. De ramen zijn van het type draaikip, vast of schuif volgens plan. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing type 1.0 en voldoen aan de huidige normering.



B.2 Uitrusting

Inkomhal

De voordeur wordt uitgevoerd met een 3 puntslot. Materiaal: hout.

Trappen

De trap in de woning wordt gegoten in beton en afgewerkt met granitsteen.

Tuinen

De tuin wordt niet aangelegd. Omheiningen mogen geplaatst worden op kosten van de koper. Uitgegraven grond blijft ter plaatse en wordt verspreidt

Optioneel kan de oprit en het terras aangelegd worden tegen een meerprijs met de koper te bespreken.

Achteraan wordt er een scheidingsmuur in gevelsteen geplaatst tussen de 2 woningen van 3m breed en 1,8m hoog.

Carport

Optioneel kan een houten carport geplaatst worden op lot 6 tegen een te bespreken meerprijs.

B.3 Afwerking

Pleisterwerken

Alle muren en plafonds, exclusief die van de zolder, worden gepleisterd volgens de regels der kunst. Hoeken worden beschermd en versterkt met hoekprofielen.

Vloer en wandtegels

De vloertegels worden door de kopers vrij gekozen binnen de vooropgestelde budgetten en formaten.

De plaatsing van tegels en plinten is telkens inbegrepen voor zover het gekozen formaat niet afwijkt.(30/30 en 40/40 cm. voor vloertegels en tussen de 15/15 tot max. 25/40 cm. voor de wandtegels).

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

Budgetten:

Vloertegels in alle ruimtes is: 35 €/m².

In de douches worden wandtegels geplaatst tot aan het plafond. Boven bad worden tegels geplaatst op 60 cm hoogte. De muren waartegen het badkamermeubel en de toegangsdeur geplaatst worden wit bepleisterd. De aankoopwaarde van deze tegels is 35 €/m². Volledige betegeling kan tegen meerprijs.

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

Bijhorende plinten zijn inbegrepen aan 8€/lm.

Muurtegels tussen keukenmeubels zijn niet voorzien.

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen.

Keuken

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

Het budget voor de keuken is vastgesteld op € 8.500,00

Binnendeuren

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

Budget per deur: € 180 excl. btw.

Centrale verwarming

Elk woning wordt individueel verwarmd door middel van een condenserende gaswandketel.

Gelijkvloers is er vloerverwarming voorzien. Op de eerste verdieping radiatoren met thermostatische kranen.

Bij een buitentemperatuur van - 8°C, kunnen minimum de volgende binnentemperaturen behaald worden :

Keuken : 21° C

Badkamer : 23° C

Slaapkamers : 18° C

Sanitair

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

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

Sanitaire apparaten

Het budget voor de sanitaire apparaten, inclusief badmeubel, is vastgesteld op € 4.500,00 exclusief BTW.

Elektriciteit

De installatie is conform de wettelijke voorschriften. De installatie is volledig geaard en wordt gekeurd door een erkend controle-organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de private delen.

Beschrijving elektriciteitsvoorzieningen

Stopcontacten en schakelaars zijn gebroken wit van kleur.

Keuken :

1 lichtpunt (centraal) + 2 schakelaars
1 stopcontact koelkast
1 stopcontact dampkap
1 stopcontact oven
1 stopcontact vaatwasmachine
1 aansluitpunt kookplaat
4 stopcontacten

Berging :

1 lichtpunt met sensor
1 stopcontact wasmachine
1 stopcontact droogautomaat
1 extra stopcontact
1 stopcontact aardgasketel
1 stopcontact ventilatie

Eethoek (living) :

1 lichtpunt + 2 schakelaars
3 stopcontacten
1 leiding thermostaat CV

Zithoek (living) :

1 lichtpunt + 2 schakelaars
3 stopcontacten
1 aansluiting tv - Digitaal
1 aansluiting telefoon

Hall / nachtgang :

1 lichtpunt met sensor
1 stopcontact
Alles aan-en uitknop in hall of garage

WC :

1 lichtpunt met sensor

Badkamer :

1 lichtpunt (centraal) + 1 schakelaar
Lichtpunten (boven lavabo) + 1 schakelaar
1 stopcontact (per lavabo)

Slaapkamers :

1 lichtpunt + 2 schakelaar
3 stopcontacten + 1 aansluiting TV-digitaal

Terras :

1 buitenlichtpunt + Armatuur + 1 binnenschakelaar

Zolder:

voeding ventilatie en 1 stopcontact aardgasketel.

Optioneel kan er pre Dominica worden voorzien tegen een meerprijs van € 1800 excl. btw.

Deurbel

Er is een deurbel aanwezig.

Zonnepanelen

Er worden standaard voldoende zonnepanelen geplaatst op het dak van de woning zodat het E-peil van E30 gegarandeerd wordt.

Decoratiewerken

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

Loodgieterij

Alle aftappunten zijn voorzien alsook de plaatsing ervan.

Er wordt een regenwaterput van 5000l geplaatst, zoals aangeduid op plan, aangesloten op een buitenkraan. De regenwaterpomp wordt in de regenwaterput geplaatst

Bijzondere voorwaarde:

Indien de koper beslist in een latere fase om een basis voorzien element bv keuken of dergelijke uit de overeenkomst te nemen zal dit aan 70 % van de waarde omschreven in het lastenboek gebeuren. Kleine min of meerwaardes kunnen verschoven worden tussen de verschillende elementen.

De heer en/of mevrouw,
.....

Wonende te :
.....

erkennen één exemplaar van deze overeenkomst bestaande uit 15 bladzijden te hebben ontvangen op
..... / /

Gelezen en goedgekeurd,

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De koper(s)

De bouwheer / promotor

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



EXCLUSIEVE VERKOOP
DOOR
C&M VASTGOED