



LASTENBOEK

Project: **Residentie “SALESIANEN I”**
 19 appartementen
Salesianenlaan
Hoboken



Bouwheer: **Bouwwerken Vermeiren bvba.**
Deurnevoetweg 4
2900 Schoten

Architect: **Multiprofessioneel Architectenbureau**
Guy Peeters – Johan Rijckaert
Vlaamsekaai 7 te 2000 Antwerpen

1. OPBOUW

A. RIOLERING

- het gehele gebouw is voorzien van de vereiste regenwaterputten
- het leidingennet wordt uitgevoerd in PVC buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot + 65°C.
- ter vergemakkelijking van het onderhoud zijn de nodige controleopeningen in het buizenstelsel voorzien
- opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d.m. overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent

B. STABILITEIT

- fundering wordt aangezet op volle grond
- alle andere draagmuren worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk
- niet-dragende muren worden voorzien in snelbouwmetselwerk met een dikte van 9 cm

C. GEVELS

- Gevelsteen: handvorm mod. 65
- Matig geventileerde spouw, ter plaatse van aangrenzende bewoonde lokalen voorzien van spouwisolatie Snelbouwmetselwerk voor binnenspouwblad Raam- en deurdorpels in blauwe hardsteen

D. BUITENSCHRIJNWERK

- Buitenschrijnwerk in ALU , voorzien van de nodige tochtstrips en aangepaste sluiting.
- Raamverdelingen in de zin zoals aangeduid op de geveltekeningen.
- Brandkoepel boven de traphal

E. BEGLAZING

- Alle ramen en buitendeuren van de inkomhallen worden voorzien van dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing van het heldere type (K-waarde: 1.1W/m²K)

F. BORSTWERINGEN (BALLUSTRADE)

- Zoals op de tekening in glas voorzien met een kader
- Tussen de aan elkaar grenzende terrassen op de verdiepingen wordt een glazen scherm in veiligheidsglas voorzien
- Afmetingen scherm: hoogte 2 m en over de volledige terrasdiepte

2. DAK

A. PLAT DAK

- aangepaste dakdichting met bijhorende hulpstukken als waterdichtingslaag; aansluiting op aangrenzende constructie door ingewerkte flappen, voorzien van de nodige overlappings aangesloten op het geheel van de dichtingslaag
- thermische isolatie tussen de dichtingslagen

B. TERRASSEN

- Terrassen op het gelijkvloers : 15m² voorzien ofwel tegels 60 x 60 geplaatst op tegeldragers ofwel betonklinkers in stabilisé.
Budget: Handelswaarde van 30 €/m² (incl. BTW)
- Inpandige terrassen op verdiepingen: tegels 60 x 60 geplaatst op tegeldragers volgens staal Budget: Handelswaarde: 30 €/m² (incl. BTW)
- Uitkragende terrassen : uitvoering in Prefab sierbeton



3. BINNENAFWERKING

A. BEVLOERING

1. Gemeenschappelijke delen

- inkom-traphal: voorzien van een keramische tegelvloer.
- handelswaarde van de vloer: **€ 40/m²** (incl BTW)
- trappen: de draagsleden van de trappen en bordessen worden uitgevoerd in Chinese hardsteen

2. Garagezone, autostaanplaatsen

- De toegang tot de garagezone is voorzien van een verharding in klinkers.
- De garagezone wordt afgesloten met een automatische garagepoort
- De vloer van de garagezone is afgetrokken beton

3. Privatieve ruimten

- Over de volledige binnenoppervlakte van de appartementen wordt een (contact-) geluidsabsorberende laag voorzien tussen de betonnen draagvloer en chape
- Over het ganse appartement is een vloerafwerking voorzien voor een budget van **30,00 € / m²** (incl. BTW) in alle ruimtes.

Keuze uit keramische tegel of laminaat

Bijhorende plint: **6 €/lm** (incl. BTW)

Er wordt geen extra plaatsingsprijs aangerekend voor vloertegels > 30 x 30 cm en < 60 x 60 cm en niet-gerectificeerd.

B. WANDEN

1. Gemeenschappelijke delen

Een muurbepoistering wordt voorzien in inkom- en trappenhal

2. Privatieve ruimten

- alle binnenwanden en –kolommen (metselwerk en beton) uitz. de stalen kolommen worden afgewerkt met een muurbepoistering.
- bijwerken plafonnering na plaatsen raamtabletten is voorzien alsook bijwerken grote beschadigingen. Kleine tekortkomingen, putjes of foutjes en het uitplamuren is ten laste van de klant (geen schilderwerken voorzien)
- In elk appartement is 15 m² wandtegels voorzien vrij aan te wenden.
Budget van **30,00 €/m²** (incl. BTW)
Er wordt geen extra plaatsingsprijs aangerekend voor wandtegels > 25 x 40 cm tot <50 x 50 cm en niet-gerectificeerd.
- Raamtabletten worden alleen voorzien voor ramen met een borstwering

C. PLAFONDS

1. Gemeenschappelijke delen

Een plafondbepoistering wordt voorzien in traphal en inkomhal

2. Privatieve ruimten

De plafonds van de appartementen worden voorzien van een gladde dunne spuitpleister

Het gebruik van predals kan aanleiding geven tot niveauverschillen in het plafond.

Deze welfsels moeten zich immers kunnen “zetten”. Dit is onvermijdelijk en kan geen aanleiding geven tot minwaarde

D. BINNENSCHRIJNWERK

1. Gemeenschappelijke delen

Alle inkomdeuren van de appartementen zijn van het type schilderdeur. Deze worden voorzien met deurbladen, brandwerendheid en 3-puntssluiting in overeenstemming met de specifieke functies en de van toepassing zijnde reglementeringen.

Mits meerprijs kan een veiligheidsdeur voorzien worden.

Valse plafonds in gyproc zijn niet standaard voorzien

2. Privatieve ruimten

- Vlakke schilderdeuren tubespaanvulling
- Omlijsting te schilderen
- Binnendeurslot
- Alu-deurkruk

E. KEUKEN

Voorziene handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing bedraagt **6.050,00 €** (incl. BTW)

Te kiezen bij: Vasco Keukens

Boomsesteenweg 892

2610 Wilrijk

Tel: 03/877.09.70

F. DIVERSEN

Individuele brievenbussen volgens de voorschriften van de posterijen.

Gecombineerde plaat met belknoppen en naamplaatjes en ten behoeve van parlofoon
Tuinaanleg, tuinverlichting en gevelverlichting zijn niet in de prijs voorzien.

Klanten dienen bij tuinaanleg rekening te houden met voorwaarden door de gemeente opgelegd in de bouwvergunning.

De aannemer voorziet nergens schilderwerken in de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen.

4. SPECIALE TECHNIEKEN

A. SANITAIR

1. Privatieve ruimten

Voorziene handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing bedraagt

3.630,00€ (incl. BTW)

Te kiezen bij: Van Marcke

Vosveld 11

2110 Wijnegem

Tel: 03 360 31 31

noodzakelijk water- en afvoerleidingen zijn voorzien:

- bad, douche
- 1 lavabo
- toilet
- handenwasser
- spoeltafel
- vaatwasmachine (indien van toepassing)

De aanleg toestellen sanitair zijn enkel voorzien als ze getekend zijn op het basisplan.

Een douchedeur/douchewand is niet voorzien in het standaardbudget. Indien douchedeur in meerprijs wordt besteld, dan wordt deze opgemeten na de tegelwerken en de plaatsing wordt uitgevoerd na de voorlopige oplevering.

Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt er standaard een buitenkraan voorzien die aangesloten is op het regenwater.

In het algemeen watermeterlokaal wordt een kraantje voorzien voor het poetsen van de algemene delen dat is aangesloten op het regenwater.

De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de waterverdelingsmaatschappij. De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper en worden verdeeld over het aantal appartementen.

B. VERWARMING

1. Privatieve ruimten

De appartementen worden individueel verwarmd op gas door middel van een wandgasgenerator van het gesloten type.

De sanitair-warm-waterbereiding is individueel via deze wandgasgenerator

Plaatradiatoren in standaard uitvoering en standaard kleur

Regeling gebeurt via thermostaat in de leefruimte

Warmteafgifte bij een buitentemperatuur van -10°C

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 20°C
- Slaapkamers: 20°C
- Badkamer: 24°C

De kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper en worden verdeeld over het aantal appartementen.

De kosten van de indienststelling van de individuele meter welke gekoppeld is aan het appartement zijn ten laste van de koper individueel. Eventuele kosten voor droogstoken om het appartement te kunnen afwerken zijn ten laste van de koper .

C. ELEKTRICITEIT

De kosten van de meterkasten en van de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan het individuele abonnement zijn ten laste van de koper. De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet en de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper en worden verdeeld over het aantal appartementen.

De individuele zekeringkasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d. overeenkomstig de geldende reglementeringen.

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.

Volledige parlofooninstallatie, elektrische deuropener inkomhall

De nodige doorgangsbuizen voor aansluiting op telefoon en kabeltelevisie zijn voorzien per appartement.

Inkomhal:

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 parlofoon met bel en opener
- 1 deurbel aan inkomdeur van het appartement

Leefruimte:

- 2 schakelaars enkele richting
- 2 lichtpunten
- 5 stopcontacten
- 1 TV- aansluiting
- 1 telefoon aansluiting
- 1 DATA – aansluiting
- 1 aansluiting voor de thermostaat

Keuken:

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor koelkast

Badkamer:

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten

Wc

- 1 schakelaar enkele richting

- 1 lichtpunt

Berging:

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact CV (wandtoestel)
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast met condensatie.

(er is geen luchtafvoerkanaal voorzien voor de droogkast)

Slaapkamer:

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten

Elektrische voorzieningen in de gemeenschappelijke delen:

Verlichting: minuterie en lichtarmaturen per verdieping

D. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE

De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer

ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Het is de bouwheer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige “beknopte” beschrijving van diverse voorzieningen of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve delen indien dit om praktische, constructieve of andere technische reden nuttig of noodzakelijk geacht wordt.

Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit of het esthetische uitzicht in de geest van voorgaande algemene beschrijving.

De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren.

Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper of afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas en elektriciteit enz.

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn appartement voor de voorlopige aanvaarding ervan.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer of zonder zijn toelating, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

Ingeval de koper verzoekt om wijzigingen en/of meerwerken te laten uitvoeren t.o.v. de basisuitvoering zal hij hiertoe rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen.

De verkoopovereenkomst, de plannen en onderhavige “beknopte beschrijving der diverse voorzieningen” vullen elkaar aan. Ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.

De plannen van het appartement die aan de kopers worden overhandigd dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontact. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook, door één der partijen rechtvaardigen.

Hetzelfde geldt voor de noodzakelijke aanpassingen omwille van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installatie en stabiliteit. In functie van deze stabiliteit kunnen er waar nodig door de betoningenieur doorhangende balken in de plafonds voorgeschreven worden.

Schouwen getekend op plan voor technische leidingen en verluchtingen kunnen, als het nodig blijkt, groter uitgevoerd worden. Eventueel kunnen er schachten bij voorzien worden indien dit technisch noodzakelijk is. Waar nodig worden tegen het plafond afvoeren voor ventilatie voorzien volgens de wettelijke voorschriften. Deze worden weggewerkt met een vals plafond met uitzondering in de berging.

Gevels worden uitgevoerd volgens geveltekening en daarop vermelde materialen; Architect kan steeds (zonder goedkeuring van kopers) deze materialen en kleuren wijzigen in functie van zijn architecturale visie, besteltijden, details of vraag van de gemeente of andere officiële instantie. Hij zal steeds de kwaliteit van het gebouw behouden.

Alle kosten, rechten en erelonen van de notariële akte, alsook de B.T.W. op constructie, voortspruitende uit onderhavige overeenkomst, zijn ten laste van de koper, alsook het aandeel in de kosten van de basisakte.

Werkwijze tot vastlegging van wijzigingen en keuze van de afwerking.

De koper dient zich op basis van de plannen zoals die voor uitvoering van toepassing zijn (aanpassingen zijn, mits inachtneming van de hiertoe te volgen procedure mogelijk na opmaken der "verkoopplannen) te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen.

De architect zal met de koper een overeenkomst dienen op te maken met als doel de wijzigingen in de privatieve delen van de koper te verwerken.

Het ereloon voor het uitvoeren van de diverse aanpassingen zal rechtstreeks door de koper aan de architect dienen betaald te worden.

In geval aanvullende inlichtingen gewenst zijn of wanneer mogelijke wijzigingen in overweging genomen worden, dient de koper hiertoe met de architect en de aannemer af te spreken. Aan de hand van de verschillende desiderata van de koper wordt een voorlopig aangepast plan (voorbereid door de architect) voorgelegd. In zoverre de aard der aanpassingen dit vereist legt de aannemer aan de hand van het voorlopig aangepast plan een opgave van mogelijke prijsverrekeningen aan de koper voor.

Nadat de koper heeft opgegeven welke vragen tot wijziging hij wil weerhouden voor uitvoering wordt hem een ,door de architect definitief aangepast plan, en een , door de aannemer definitief opgesteld overzicht van prijsverrekening ter goedkeuring voorgelegd. De schriftelijke bevestiging van de goedkeuring dient door de koper aan de aannemer te worden overgemaakt binnen de daartoe voorziene tijd.

Het overzicht van de contactgegevens van de onderaannemers voor de keuzes van de afwerking wordt in een aparte bijlage meegegeven.