

Verkooplastenboek

6 woningen te Oud-Turnhout

Bouwplaats:

Neerstraat – Rapenstraat
2360 Oud-Turnhout

Inhoud

A	ALGEMENE INFORMATIE	3
1	Omschrijving van de ligging	3
2	Algemene gegevens	3
2.1	Verkoopgegevens	3
2.2	Prijs- en loonschommelingen	3
2.3	Aansluitingen	3
B	CONSTRUCTIEBESCHRIJVING.....	4
3	VOORBEREIDENDE WERKEN	4
3.1	Inrichting bouwplaats en voorstudies	4
3.2	Perceelgrenzen	4
4	RUWBOUWWERKEN	4
4.1	Grond- en graafwerken	4
4.2	Beton- en metselwerken.....	4
4.3	Rioleringswerken.....	5
4.4	Dakwerken.....	5
5	AFWERKINGWERKEN	5
5.1	Schrijnwerk	5
5.2	Bezettingswerken.....	5
5.3	Chape-, vloer- en tegelwerken.....	5
5.4	Binnendeuren	7
5.5	Keuken	7
5.6	Schilderwerken.....	8
6	TECHNIEKEN	8
6.1	Elektriciteitsinstallatie.....	8
6.2	Centrale verwarming.....	9
6.3	Sanitaire installatie	10
7	VENTILATIE EN ISOLATIE	11
8	TRAPPEN.....	11
9	OMGEVING	11
9.1	Tuinen	11
9.2	Pad naar voordeur	11
9.3	Gazonmat	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
9.4	Brievenbus.....	11
10	ALGEMENE VOORWAARDEN.....	12
10.1	Artikel 1.....	12
10.2	Artikel 2.....	12
10.3	Artikel 3	12
10.4	Artikel 4.....	12
10.5	Artikel 5.....	13
10.6	Artikel 6.....	13
10.7	Artikel 7.....	13
10.8	Artikel 8.....	13
10.9	Artikel 9.....	13
10.10	Artikel 10	14

A

ALGEMENE INFORMATIE

1 Omschrijving van de ligging

De woningen bevinden zich in het centrum van Oud-Turnhout, op wandelafstand van winkels, kerkplein, horeca, ...

2 Algemene gegevens

2.1 Verkoopgegevens

De woningen worden verkocht sleutel op de deur volgens de goedgekeurde plannen van de architect en de beschrijvingen in dit verkooplastenboek.

De opbouw en afwerking worden uitgevoerd volgens de constructiebeschrijving, materialen en uitvoeringssystemen.

De plannen en/of materialen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de verkoper, architect en ingenieur voor zover dit mogelijk is.

Eventuele meerprijzen naar aanleiding van de planwijzigingen (op vraag van koper) worden verrekend en door de koper betaald.

2.2 Prijs- en loonschommelingen

De vastgestelde verkoopprijzen worden niet aangepast voor wat betreft de materiaalkeuze van de algemene opbouw of loonschommelingen.

2.3 Aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen (bij aanvang werfkast, later algemene meter van het gebouw) en verbruik van elektriciteit en water zijn ten laste van de algemene aannemer tot de voorlopige oplevering.

De definitieve aansluitingen en openstelling van water, elektriciteit, aardgas, distributie, telefoon enz., evenals de kosten van waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting, zijn ten laste van de koper evenals hun verbruik.

De koper engageert zich om een contract af te sluiten bij een energieleverancier naar keuze, dit met als doel het droogproces van het gebouw op te starten ten einde een kwalitatieve afwerking te kunnen garanderen. Dit contract dient afgesloten te worden voor aanvang van de chape werken of op eenvoudige aanvraag van het bouwbestuur. De hieraan verbonden verbruikskosten zijn ten laste van de koper.

B CONSTRUCTIEBESCHRIJVING

3 VOORBEREIDENDE WERKEN

3.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies

De aannemers zullen instaan voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen. In samenspraak met de veiligheidscoördinator en de algemene coördinator zullen de nodige voorzieningen en tijdelijke aansluitingen worden aangevraagd.

3.2 Perceelgrenzen

Vooraleer de werken aan te vatten zullen de grenzen van het perceel worden bepaald, de hoogtepeilen en oriëntatiepunten worden vastgelegd.

4 RUWBOUWWERKEN

4.1 Grond- en graafwerken

De graafwerken zullen uitgevoerd worden volgens noodzaak van de funderingstoepassingen.

De overtollige grond zal worden afgevoerd.

Er wordt vanuit gegaan dat het gebouw op staal kan worden gefundeerd.

4.2 Beton- en metselwerken

De betonwerken, betreffende afmetingen en samenstellingen van het beton, zullen volledig volgens de opgave van de ingenieur en de stabiliteitsstudie worden uitgevoerd.

Alle tussenvloeren zijn uit te voeren met gewapende beton al dan niet of deels geprefabriceerd volgens opgave stabiliteitsingenieur.

Boven de deuropeningen zal een gewapend betonnen latei worden geplaatst of een latei uit gebakken aarde.

De gevels zullen worden uitgevoerd met een lichte kleur gevelmetselwerk (genuanceerd).

Het dragend en woningscheidend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd met volle gelijkde silicaatsteen, ter plaatse gegoten beton en/of cellenbeton waar nodig volgens dikte opgegeven op het plan (eventueel aan te passen bij uitvoering na opdracht architect). De niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in volle gelijkde gipsblokken.

De gevelisolatie zal uitgevoerd worden met dikte volgens berekening EPB conform huidige normen.

4.3 Rioleringswerken

De rioleringswerken worden uitgevoerd conform de architectuurplannen.

De riolering worden voorzien in harde pvc-buizen met de nodige kunststof toezichtputten, enz... De aansluitingen met de straatriolering zal gebeuren volgens de voorschriften van de gemeente.

4.4 Dakwerken

De regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig.

Draagstructuur in houten spanten voorzien van de nodige isolatie, onderdak en damp scherm. Dakbedekking hoofddak met pannen. Teneinde elke woning BEN20-conform af te leveren, zullen er wanneer en waar nodig zonnepanelen worden voorzien.

5 AFWERKINGWERKEN

5.1 Schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in Reynaers aluminium. Alles voorzien van thermisch isolerend glas k-waarde 1.0 volgens epb studie.

Bij het schrijnwerk en de buitengevel zal een elastische kitvoeg worden aangebracht.

De bezettingswerken worden voorzien tot tegen het schrijnwerk.

5.2 Bezettingswerken

De algemene bezettingswerken zullen worden uitgevoerd in 1 laag.

Algemeen wordt de bezetting uitgevoerd met witte spuitlaag op de gelijmde wanden, aangevuld met traditionele pleister waar nodig.

Tegen het schrijnwerk wordt een stopprofiel geplaatst waar nodig en op alle hoeken gegalvaniseerde hoekpijlers.

5.3 Chape-, vloer- en tegelwerken

Toepassing van een gewapende zand-cementchape.

Het aanbrengen van de vloer en tegels zal gebeuren volgens de regels der kunst en met toepassing van de hedendaagse technieken en gebruik van de nodige eindprofielen, hoekprofielen enz.

De plinten zullen rondom de opgesomde ruimtes worden geplaatst en aansluitend aan de muurbekleedsels van de deuren. Plaatsing van vloer- en wandtegels, alsook de plinten is inbegrepen.

Toepassing van vloertegels: (De eenheidsprijs is voorzien voor een keramische, niet geresectificeerde vloertegel met een maat van 60cm x 60cm die gekleefd kan worden op een uitgeharde chape en in een evenwijdige lijn geplaatst met de voorgevel en doorlopend onder de keukenkasten)

- In alle ruimtes is er een particuliere aankoopwaarde voorzien van 40 €/m² (excl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Toepassing van plinten:

- In alle ruimtes waar een tegelvloer is voorzien worden bijgepaste plinten voorzien in eenzelfde materiaal, hiervoor is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 11 €/lm (excl. btw). Indien gewenst kunnen plinten in MDF, voorgelakt, worden toegepast aan dezelfde aankoopwaarde.

Toepassing van wandtegels:

De eenheidsprijs is voorzien voor een wandtegel met een min. maat van 30cm x 60cm die gekleefd kan worden op vlakke muur, waar nodig voorzien van kerdimat ter hoogte van enkel de douche tot aan het plafond) en in een evenwijdige lijn verticaal geplaatst. Geresectificeerde tegels met scherpe zijkant of tegels groter dan 30cm x 60cm worden geplaatst mits een meerprijs. In de toiletruimte worden geen tegels voorzien.

Badkamer: over de volledige hoogte t.h.v. de achterwand en zijwanden bad of douche. Er is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 40 €/m²(excl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Rest van de badkamerwanden worden opgeleverd met een vlakke bepleistering om te schilderen.

Toepassing van venstertabletten:

In de lokalen waar ter plaatse van de ramen venstertabletten kunnen geplaatst worden en er geen wandtegels voorzien zijn zullen er venstertabletten worden geplaatst die 3 à 5cm uit het muurvlak steken en gelijk met de binnenzijde van de opening. De venstertabletten zijn van het type "donker gezoet blauwe steen" of gelijkwaardig en hebben een dikte van 20 mm (enkel bij ramen op hoogte niet bij ramen tot op het vloerniveau).

Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK

Vloer- en wandtegels:

RG Tegel

Liersebaan 206

2240 Massenhoven

T : 03 485 50 35

5.4 Binnendeuren

Standaard binnendeur type tubespaan.(geheel onbehandeld)

Deurblad schilderuitvoering afmetingen 211.5cm x max. 83cm breedte, inox scharnieren, kassement, standaard deurlijst in MDF trapeziumvorm, deurkruk.

Mits een meerprijs kunnen andere deurtypes worden gekozen.

5.5 Keuken

Keukenmeubel

De koper kan bij de door de verkoper aangeduide keukenfabrikant zijn keukeninstallatie kiezen en bespreken.

Werkblad:

- Kunststof of gelijkwaardig met eigen keuze uit standaardgamma.

Toestellen:

- Algemene beschrijving per keuken voor woningen:
 - o Spoelbak
 - o Kraan
 - o Dampkap met recirculatie
 - o Kookplaat
 - o Combi-Oven
 - o Koelkast
 - o Vaatwasmachine

Plaatsing van de keuken is inbegrepen.

- In de verkoopprijs is een particuliere handelswaarde van 11.500€ excl. Btw (stelpost) voorzien. Te kiezen bij een door de aannemer op te geven fabrikant.
- De prijs is aan te passen naargelang uw persoonlijke keuze van de keuken in de toonzaal.

Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK

Keukenkasten en -toestellen:

KOVERA

Antwerpseweg 116B

2440 Geel

T : 014 56 09 35

5.6 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien. Het schuren en plamuren, gekoppeld aan een eerste schildering, zijn ten laste van koper.

6 TECHNIEKEN

6.1 Elektrische installatie

In samenspraak met de koper zal ter plaatse een gedetailleerde plaatsbepaling worden opgemaakt waarop de juiste plaatsen van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen worden aangeduid.

De elektrische installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het technisch reglement A.R.E.I.

Alle schakelaars en stopcontacten worden afgeschermd met witte (of in andere standaardkleur) afdekplaten

- Algemene verliesstroomschakelaar van 300mA
- Verliesstroomschakelaar voor vochtige kringen van 30 mA
- Equipotentiaalgeleiders aan waterleiding, gas in badkamer enz.

Al het schakelmateriaal en stopcontacten zijn van het standaard gamma type NIKO PR20

De keuringskosten van de installatie zijn inbegrepen in de totaalprijs.

Er zijn nergens armaturen of verlichtingselementen voorzien in de privaatieve delen.

Opsomming der voorzieningen

Voorzieningen woningen:

* Eethoek - zithoek:

- 3 lichtpunten waarvan 2 met dubbel richting (2 schakelaars)
- 3 dubbel stopcontacten
- 2 enkel stopcontacten
- 1 telefoonaansluiting
- 1 thermostaataansluiting
- 1 TV aansluiting

* Keuken:

- 1 lichtpunt plafond enkel aansteking
- 1 lichtpunt onder keukenkast enkel aansteking
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor elektrisch vuur
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 2 dubbel stopcontacten boven werkblad

- * Wasplaats/berging:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact droogkast
 - 1 stopcontact voor cv
 - 1 dubbel stopcontact
 - zekeringskast voorzien van doorzichtige deur, 2 verliesstroomschakelaars, de nodige tweepolige automaten en een legende.
- * Inkom: - 1 lichtpunt enkel aansteking
- * WC: - 1 lichtpunt enkel aansteking.
- * Badkamer:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 voeding badkamermeubel
 - 1 dubbel stopcontact
- * Slaapkamers:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 2 dubbel stopcontacten
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 USB- of kabelaansluiting
- * Nachthall: - 1 lichtpunt enkel aansteking
- * Buitenterras:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 enkel stopcontact

6.2 Centrale verwarming

Hieronder een beschrijving voor de woningen.

De verwarmingsinstallatie is individueel door middel van een lucht-water warmtepomp, die instaat voor het sanitair warm water en de verwarming.

Omkasting voor het wegbergen van het verwarmingstoestel en de collectoren is niet voorzien. Het merk en typ van de installatie wordt bepaald door de aannemer. In de woningen worden alle verwarmingsleidingen verdoken in de chape weggewerkt.

Elke woning zal voorzien worden van vloerverwarming.

Kamertemperaturen bij buitentemperatuur van -10°C:

- Living en keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 22°C

6.3 Sanitaire installatie

Uit te voeren volgens de gegevens op het plan en de volgende beschrijving. De afvoeren worden uitgevoerd uit PEHD en/of PVC in aangepaste diameter.

Alle verbindingen en toestellen zijn voorzien van de nodige leidingen aan- en afvoeren, collectoren, afsluitkranen enz.

Plaatsing van deze voorzieningen is inbegrepen.

Informatieve voorzieningen volgens aanduidingen op de plannen:

- * Wc gelijkvloers:
 - Handwasser
 - Koudwaterkraan
 - Wc
 - Wc zitting

- * Wc verdieping:
 - Wc
 - Wc zitting

- * Badkamer
 - Thermostatische mengkraan
 - Ligbad of douche
 - In combinatie met douchedeur of douchepaneel
 - Badkamermeubel met lavabo

Voor de badkamertoestellen + badkamermeubel is er een standaard totale particuliere aankoopwaarde van 5.000 € (excl. btw) voorzien in de aankoopprijs van de woning. Budgetten nog te verrekenen na de definitieve keuze van de toestellen + badkamermeubel bij een door de verkoper/aannemer op te geven fabrikant / toonzaal.

Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK

Sanitaire toestellen en toebehoren:

DESCO

Bijkhoevelaan 2

2110 Wijnegem

T: 03 326 33 33

7 VENTILATIE EN ISOLATIE

De ventilatie en isolatie gebeuren volgens de wettelijke normen en EPB berekening op datum van de indiening van de bouwaanvraag (systeem C+ met smartzones is standaard voorzien in combinatie met invisivent raamroosters bovenop de ramen.). Elk woning wordt voorzien van een label BEN-20.

8 TRAPPEN

Beukenhouten steektrap met open houten treden in grondlaag volgens aanduidingen op het commercieel plan. Schilderwerken zijn niet inbegrepen.

9 OMGEVING

9.1 Tuinen

Privatieve tuinen worden afgezoomd met een zwarte herrasdraad of gelijkwaardig van minimum 1,5m hoog voorzien van een looppoortje van 1m breed.

9.2 Pad naar voordeur

Pad naar voordeur, terras achter woning en vloeren van tuinberging worden uitgevoerd uit klinkers op een stabilisé bedding.

9.3 Tuin

Tuin wordt plantklaar opgeleverd.

9.4 Brievenbus

Wordt voorzien; aluminium brievenkast op staander.

10 ALGEMENE VOORWAARDEN

10.1 Artikel 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de woningen. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

10.2 Artikel 2

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn woning, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds OP AFSPRAAK vergezeld te zijn van de verkoper, de aannemer of diens vertegenwoordiger.

10.3 Artikel 3

Ingeval de koper wenst om wijzigingen te laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering, zal hij hiertoe na voorafgaand schriftelijk akkoord rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen. Ingeval van minwerken op de voorziene werken, heeft de aannemer recht van een coördinatiefee van 30%.

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

10.4 Artikel 4

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid: Vierkante meter (m²)

10.5 Artikel 5

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0° C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/U.

10.6 Artikel 6

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

10.7 Artikel 7

De woning wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

10.8 Artikel 8

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Btw, registratie en notariskosten
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, alsook eventuele netuitbreiding (hoogspanningscabine), gas, telefoon, kabel-TV, riolering en rioleringskeuring. Deze kosten, door de nutsmaatschappijen of betreffende diensten aangerekend aan de verkoper, worden aan de koper doorgerekend aan € 3.500,00 (ex BTW) per woning.

10.9 Artikel 9

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

10.10 Artikel 10

Schijven te volgen in het kader van de wet Breyne

10% na funderingswerken

15% na afdek niveau 0

15% na afdek niveau 1

15% na dakwerken

10% bij de voltooiing van de buitenschrijnwerken

10% bij de voltooiing van het leidingwerk en chape

10% bij de voltooiing van de vloerwerken en pleisterwerk

10% bij de voltooiing van het binnenschrijnwerk en keuken

5% bij de voorlopige oplevering en voor ingebruikname

Dit document werd opgemaakt te op
..... in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent
een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

De Verkoper,

De Koper,