



Lastenboek

Residentie Rotonde - Mol



MATIMMO VASTGOED

INLEIDING

De Plannen van het gebouw dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Ze werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en goedgekeurd door de bevoegde instanties. Ze zijn louter informatief en geven een algemeen beeld over het geheel. De maten op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als circa maten. Lichte wijzigingen zijn mogelijk voor het wegwerken van technieken, stabiliteit van het gebouw, veiligheidsnormen en andere opgelegde voorschriften. Met het oog op een constante verbetering van onze constructies behouden we het recht om in overleg met de architect de merken en constructieve aanpassingen die in dit algemeen bestek of de opmetingsstaat voorkomen te wijzigen en ze zonder verdere kennisgeving te vervangen door andere merken van gelijkaardige kwaliteit.

De bouwheer heeft het recht bepaalde materialen te veranderen of bepaalde technische veranderingen door te voeren, zolang geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit en het image van de bouw.

Kleine afwijkingen in min of meer tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

BESCHRIJVING

1.1 ALGEMEEN

Er wordt een gespecialiseerd grondonderzoek uitgevoerd om het draagvermogen van de funderingsgrond te bepalen. In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen, stelt de bouwheer, een energieprestatieverslaggever aan. Deze opdracht is toegewezen aan het studiebureau GREESA BV, Meerhoutstraat 92 te 2430 Laakdal.

Een energieprestatiecertificaat wordt afgeleverd als bewijs van de conformiteit met de energieprestatieregelgeving.

De bouwheer stelt van bij de ontwerpfase een veiligheidscoördinator aan. Deze opdracht is toegewezen aan het studiebureau GREESA BV, Meerhoutstraat 92 te 2430 Laakdal.

1.2 INRICHTING VAN DE BOUWPLAATS

De kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats is ten laste van de bouwheer, welke tevens in staat voor het onderhoud ervan. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente. De afsluiting moet beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de werken. LASTENBOEK

1.3 AFBRAAK EN GRONDWERKEN

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van het nieuwe appartementsgebouw. De inplanting van het nieuwe gebouw gebeurt op de



plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeente.

De werken omvatten alle uitgravingswerken, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekkamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, nodig voor de werkzaamheden, zijn ten laste van de bouwheer. Het energieverbruik tijdens de bouwwerken zijn ten laste van de tevens ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitkosten van de tellers voor water, elektriciteit, alsook de aansluiting van teledistributie, internet en telefoon zijn ten laste van de koper.

1.4 FUNDERINGSWERKEN

De aard van de fundering is bepaald in functie van de bodemgesteldheid. De funderingsstudie wordt toevertrouwd aan het ingenieursbureau TECOBE, gelegen te Mol, Beeldekenslaan 39-1.

1.5 AARDINGSLUS

Een aardingslus is voorzien onder de fundering. Conform de ter zake geldende reglementering wordt op de bodem van de funderingen één of meerdere aardingselectrode(s) geplaatst.

De uiteinden komen samen op de plaats waar later de elektriciteitstellers worden geplaatst.

1.6 RIOLERING

De onzichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleen (PE). De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd in kunststof (Benor kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezicht putten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties. De rioleringen worden uitgevoerd volgens het principe van het gescheiden stelsel.

1.7 OPGAAND METSELWERK

De opgaande constructie zal in hoofdzaak bestaan uit beton- en/of metselwerken.

De funderingswijze, betonsamenstelling, bekistingen, wapeningsstaal e.d. worden uitgevoerd

volgens de stabiliteitsstudie welke opgesteld wordt door het studiebureau.

Ook de niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in metselwerk .

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.



Alle buitenmuren op de gevelplannen worden uitgevoerd in gevelsteenmetselwerk. De gekozen steen is Vandersanden Perla.

Het metselwerk wordt toon op toon gevoegd. De bouwdirectie kiest de definitieve voegkleur. De tuinmuur en de zijmuren van de garage-inrit worden uitgevoerd in ter plaatse bekist en gestort grijs beton. De overige grijs ingeleurde geveldelen worden uitgevoerd in panelen of prefabbeton elementen van zichtbeton.

De binnenmuren worden gerealiseerd door het verlijmen van Ploegsteert tralieblokken.

De werken in gewapend beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de uitvoeringsplannen, rekening houdende met de desbetreffende Belgische normen en berekeningen ingenieur.

De keldervloerplaat wordt uitgevoerd met ter plaatse gestort beton, gewapend volgens de plannen van de ingenieur. De vloerplaten van het gelijkvloers en bovenliggende verdiepingen worden in functie van de stabiliteitsplannen uitgevoerd in predallen of holle gewelven. Er wordt een geprefabriceerde betonnen keldertrap geplaatst. De trappen van de bovenliggende verdiepingen worden ter plaatse gesteld en uitgevoerd in gewapend beton.

1.8 ARDUIN

De dorpels van ramen en deuren worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De voorzijde en de bovenzijde zijn vlak en voorzien van ingewerkte druiplijst. Onder de deuren is een opstand voorzien tegen binnendringen van slagregen.

1.9 BUITENSCHRIJNWERK

De deuren en ramen worden uitgevoerd in ALU profielen kleur te bepalen door de architect. Het hang- en sluitwerk is in de kleur (RAL 7016) van het schrijnwerk. Het glas heeft een thermische waarde volgend de BEN waarde.

De voegen rond het schrijnwerk worden gedicht met een elastische voeg.

1.10 BALUSTRADES

De buitenbalustrades worden uitgevoerd in gepoederlakt ijzerwerk met verticale spijlen.

1.11 ONDERGRONDSE PARKEERGARAGES EN BERGINGEN.

De ondergrondse parkeergarage wordt uitgerust met een sectionale poort met open structuur. De poort wordt voorzien met motor en voor elke eigenaar van een parkeerplaats 2 zenders.

AFWERKING VAN DE PRIVATE DELEN

2.1 ELEKTRICITEIT

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen reglement op de Elektrische installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler.



Voor de plaatsing zal de installateur de volledige installatie bespreken met de koper teneinde de positie van de lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen op elkaar af te stemmen. Er wordt een toevoerkabel van de tellerkast naar het verdeelbord voorzien per appartement. De verdeelkast is voorzien van automaten volgens geldende normen met aardrail. Op de voorziene plaats wordt een verdeelkast opgesteld van waaruit het ganse elektriciteitsnet wordt opgebouwd.

Van hieruit vertrekken de verschillende stroombanen naar de lichtpunten, schakelaars en contactdozen.

Het aantal stroombanen wordt individueel per appartement bekeken in functie van voorzieningen per lokaal. Alle leidingen worden verzonken geplaatst in de nieuwe binnenwanden, behalve in niet bezette plaatsen waar ze boven op de muren geplaatst worden met de nodige bevestigingen.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien: Zie plan per appartement

2.2 SANITAIR

Deze werken worden uitgevoerd vanaf de watermeter en volgens de voorschriften van de water leverende maatschappij. De waterleidingen worden uitgevoerd in buis in buis systeem vanaf de collectoren tot aan het afsluitkraantje, wat voorzien is voor elk sanitair toestel en de buitenleidingen. De leidingen worden in de dekvloer geplaatst en ingewerkt in het metselwerk in de bewoonbare ruimte.

Elk appartement heeft een volwaardige sanitaire installatie met o.a een aansluiting voor vaatwasser in de keuken en aansluiting voor een wasmachine in de berging.

In de badkamer wordt er naargelang het type appartement een ligbad en/of douche voorzien met mengkraan en sproeier, een enkel of dubbel badkamermeubel en eventueel een toilet.

In de toiletten worden een hangtoilet voorzien met ingebouwde spoelbak en een handwasbakje met kraan.

Voor elk type appartement wordt er naargelang de toestellen een particuliere handelswaarde (excl.btw) voorzien voor de toestellen inclusief de kranen.

Voor de keuze van sanitaire toestellen met een hogere handelswaarde zal een verrekening dienen te gebeuren.

De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is inbegrepen in de basisaankoop prijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Indien speciale bijkomende voorzieningen (aanpassen elektrische installatie, sanitair, leidingwerk, verzwarende verwarmingsinstallatie,...) nodig zijn, zal de installateur op basis van de gegevens van de toonzaal de eventuele supplementaire plaatsingskosten kunnen verrekenen.

2.3 KEUKEN

Zie budgetten en afwerking. Volgende toestellen worden voorzien: Microgolfoven, lavabo, ijskast, dampkap, afwasmachine.

2.4 CENTRALE VERWARMING

Alle appartementen worden voorzien van een individuele warmtepomp van het type lucht/water. Op vraag van de koper kan de koelmodule worden toegevoegd. Dewarmtepompen zijn gekoppeld met de buitenunits. De binnen unit met voorraadboiler bevindt zich in de berging.

Vloerverwarming is voorzien in het volledige appartement.

2.5 VENTILATIE

De ventilatie van de appartementen is voorzien met ventilatie systeem type D met toevoer en afvoer via roosters in de appartementen.

2.6 PLEISTERWERKEN

De plafonds en muren in het gehele appartement worden bepleisterd, met uitzondering van de douche, waarvan de muren worden betegeld, en tevens 3m² boven een bad.

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd als " goed verzorgd werk " met éénlagige pleister op de muren, plafonds worden afgewerkt met een spuitplamuur. Buitenhoeken worden beschermd door metalen hoekprofielen over de ganse hoogte. De muren en de plafonds worden behang klaar opgeleverd

d.w.z. de muren en de plafonds moeten door de schilder van de koper eenmalig afgewerkt worden om deze behangwerken mogelijk te maken.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat, mogelijk is de bepleistering niet voldoende uitgedroogd bij voorlopige oplevering.

Overgangen tussen de verschillende materialen zouden aanleiding kunnen geven tot niet- constructieve scheurtjes. De plafondafwerking van bepaalde appartementen kan gebeuren door middel van gipskarton omwille van leidingen.

2.7 ISOLATIE

2.7.1. THERMISCHE ISOLATIE VAN DE SPOUWMUREN

In de spouwen van geïsoleerde muren met gevelsteenmetselwerk en zichtbeton wordt Recticel Eurowall isolatieplaat van 14 cm dik geplaatst. Er blijft een matig geventileerde spouw van 3 cm over. De platen worden d.m.v. isolatiepluggen verankerd aan het dragend binnenspouwblad. De naden worden afgekleefd met Rectitape.



2.7.2. THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE VAN DE ONTDUBBELDE GEMEENSCHAPPELIJKE MUREN

In de spouw van de ontdubbelde gemeenschappelijke muren wordt een thermisch en akoestische isolatie in glaswolplaat geplaatst nl. Isover Partywall. De totale dikte is 6 cm.

2.7.4. AKOESTISCHE VLOERISOLATIE

Alle verwarmde leefruimtes worden voorzien van een laag akoestische vloerisolatie. Eerst wordt tegen de opgaande muren en doorvoerleidingen een akoestisch isolerende randstrook in etafoam aangebracht. Daarna wordt een 3 cm dikke laag polysonor aangebracht.

2.7.5 THERMISCHE VLOERISOLATIE

Op alle verdiepingen boven het gelijkvloers wordt een PUR laag van 4 cm in situ gespoten.

Op het gelijkvloers, wordt een PUR laag van 10 cm in situ gespoten. Alle toegepaste isolatiematerialen en toegepaste diktes zijn in overeenstemming met de geldende EPB-normen en voorschriften zoals nagekeken door de EPB-verslaggever.

2.8 BETEGELING - VLOEREN

VLOEREN

Voor inkomhal, badkamer, toilet, keuken en leefruimte wordt een keramische bevloering voorzien met bijpassende plinten, inclusief plaatsing op alle tegelvloeren behalve daar waar tot op vloerniveau wordt betegeld.

WANDBETEGELING

Er worden wandtegels voorzien in de badkamer. Zie 2.6 Pleisterwerken.

LAMINAAT

Voor alle slaapkamers is een laminaat voorzien naar vrije keuze van de koper, wijziging naar keramische tegel is mogelijk.

De plaatsing van de vloeren en tegels en laminaat zit inbegrepen bij de aankoop van het appartement.

(Vloertegels met een formaat kleiner dan 20x20 cm, of groter dan 60x60 cm, parkettegels, tegels die in figuurverband of diagonaal dienen geplaatst te worden, brengen een verhoging mee van de plaatsingskosten.)

Indien de koper één van voorgaande materialen kiest die een particuliere handelswaarde hebben hoger dan de voorziene budgetten, zullen deze dienen verrekend te worden.



2.9 BINNENSCHRIJNWERKERIJ

De binnendeuren zijn vlakke verfdeuren met deurlijsten en voorzien van een deurkruk in inox.

2.10 TUINEN EN TERRASSEN

Gelijkvloerse terrassen worden standaard in betontegels voorzien. Het grasgedeelte wordt ingezaaid met gazon.

Tussen de gelijkvloerse tuinen worden haagafsluiting (1,80m) voorzien met aan de achterkant een poortje dat uitgeeft aan de gemeenschappelijke tuin en toegang tot fietsenstallingen.

Het onderhoud van privétuinen is ten laste van de koper.

Op de terrassen van de verdiepingen worden keramische terrastegels 60X60 voorzien.

AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De bouwheer maakt voor de gemeenschappelijke inkomhallen een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

DE TRAPHALLEN

De evacuatietrappen zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Trapsleden in beton, treden bekleed met keramische of natuursteen betegeling. Keldertrap voorzien in prefab beton.

Gemeenschappelijke verlichting in trappenhallen door infrarood bewegingsmelder. Waar nodig worden brandwerende deuren voorzien.

LIFTEN

De liften zijn van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, traploze snelheidsregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoorden aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indiensttreding door een erkend controle organisme.

3.2 SCHILDERWERKEN

De muren en plafonds van de gemeenschappelijke gangen en de binnendeuren aangrenzend aan de gemeenschappelijke delen, dus ook de private inkomdeuren van de appartementen aan de zijde van de gang worden geschilderd.

De muren, plafonds en deuren in alle privatieve delen, kelders en privatieve bergingen worden niet geschilderd.

3.3 BRIEVENBUSSEN

Elk appartement beschikt over een representatieve brievenbus met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende normen.



3.4 BRANDVEILIGHEID

In de traphallen, op elke verdieping, wordt een brandhaspel voorzien zoals aangeduid op de architectuurplans. De haspels zijn conform en goedgekeurd. De doeltreffendheid van de haspel vergt minimale werkdruk. Deze wordt bepaald door de druk nodig aan de straalpijp, het drukverlies in de slang en de leidingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

De erelonen van de architecten en de studiebureaus, voor wat betreft de originele plannen, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de bouwheer en de architecten voor zoverre dit technisch mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend.

Na het bespreken van de technieken op de werf, is er geen mogelijkheid meer om de besproken dingen aan te passen.

Alle aanpassingen dienen voorafgaand schriftelijk overeengekomen, ondertekend door de bouwheer, architect en koper, met vermelding van de aanpassingen en de meerprijzen.

Indien de klant bepaalde dingen onder het budget kiest, zal er geen teruggave zijn, de budgetten dienen gevolgd te worden. Cumuleren tussen de toonzalen is niet toegestaan.

Tijdens de werkzaamheden wordt controle der werken door de architecten gewaarborgd.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties NIET inbegrepen in de verkoopprijs (opsomming is niet limitatief)

- Alle schilderwerken
- Verlichtingsarmaturen: fittings en lichtpeer wel
- Zonnewering
- Vaststaand of niet vaststaand meubilair
- Kosten en erelonen van de akte
- Het aandeel van de basisakte
- Registratiebelasting op de grondwaarde
- De BTW op de constructiewaarde
- Alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek staan

De aansluitingen aan de openbare netten zijn ten laste van de kopers, zoals elektriciteit, water, alsook het huren van de tellers. De forfaitaire kosten van de nutsvoorzieningen bedragen per wooneenheid 4.500,00€ (excl.btw) te betalen en actualiseren bij aansluiting en bij het verlijden van de notariële akte.

De aansluiting van telefoon en distributie zijn ten laste van de kopers, maar de leidingen van deze aansluitingen zijn in het gebouw voorzien.

De blokpolis en het aanstellen van de syndicus zal door de bouwheer gebeuren voor het eerste jaar na het verlijden van de akte. Na 1 jaar kan op de algemene vergadering bekeken worden of de blokpolis en de aangestelde syndicus aangehouden worden of er dingen gewijzigd worden.



DE TOEGANG TOT DE WERF IS OMWILLE VAN VEILIGHEIDSREDELEN VERBODEN. ENKEL NA AFSPRAAK EN ONDER BEGELEIDING VAN DE BOUWHEER, ARCHITECT OF VERKOPER KAN EEN WERFBEZOEK WORDEN TOEGESTAAN.

AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

De bouwheer neemt geen verantwoordelijkheid voor:

- Overeenkomsten door agenten of tussenpersonen aangegaan, tenzij deze door een gemachtigd persoon werden bevestigd.
- Werken, bestellingen, veranderingen van materialen door de koper zelf uitgevoerd, besteld door hem aan derden toevertrouwd.
- Vervreemding of beschadiging aan materialen die niet behoren tot de taakuitvoering van de bouwheer in het lastenboek voorzien.

De bouwheer en de architecten kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betalingen van schade en/of herstelvergoeding indien door vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz. Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Kleine scheurtjes naast een poutrel of gegoten betonnen balk of tussen welfsels kunnen geen aanleiding geven tot enige schadevergoeding. De bouw zet zich, kleine scheurtjes zijn daarom niet uitgesloten en volkomen normaal.

Appartement:

Parking(s):

Berging(en):

Voor akkoord,

Datum:

De Promotor (gelezen en goedgekeurd)

De Koper(s) (gelezen en goedgekeurd)





Contact

Residentie Ronde - Mol

Kantoor: _____

Contactpersoon: _____

Telefoon: _____

E-mail: _____

Website: _____



