



LASTENBOEK

VERKOOPSOFFERTE

LENTEDORP

EIKENLAAN 76-78 – 2275 LILLE

INHOUDSTAFEL

1.ALGEMENE BEPALINGEN

1.1	LIGGING VAN HET PROJECT.....	4
1.2	OMSCHRIJVING.....	4
1.3	BETROKKEN PARTIJEN.....	5
1.4	VERGUNNING	7
1.5	PLANNEN.....	8

2. BOUWDETAILERING

ONDERBOUW

2.1	GRONDWERKEN.....	14
2.2	FUNDERINGEN.....	14
2.3	RIOLERING.....	14

BOVENBOUW

2.4	STAALFRAME.....	14
2.5	GEVELS.....	15
2.6	DEUR -EN RAAMDORPELS.....	15
2.7	THERMISCHE ISOLATIE.....	15
2.8	AKOESTISCHE ISOLATIE.....	15

DAKCONSTRUCTIE

2.9	PLATTE DAKEN.....	15
2.10	HELLENDE DAKEN.....	16
2.11	DAKAFVOEREN.....	16

BUITENSCHRIJNWERK

2.12	RAMEN EN DEUREN.....	16
------	----------------------	----

TECHNISCHE INSTALLATIES

2.13	ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	17
2.14	SANITAIRE INSTALLATIE.....	18
2.15	VERWARMINGSINSTALLATIE.....	20
2.16	VENTILATIE.....	20
2.17	ZONNEPANELEN.....	20

AFWERKING

2.18	CHAPE.....	21
2.19	VLOERISOLATIE.....	21
2.20	PLEISTERWERKEN.....	21
2.21	VLOER -EN WANDTEGELS.....	21
2.22	BINNENSCHRIJNWERK.....	22
2.23	VERDIEPINGSTRAP.....	22
2.24	KEUKENS.....	23
2.25	SCHILDERWERKEN.....	24
2.26	ZOLDERVERDIEP.....	24

BUITENAANLEG

2.27	BUITENAANLEG.....	24
------	-------------------	----

3. ALGEMENE VOORWAARDEN

3.1	VOORLOPIGE OPLEVERING.....	25
3.2	REGELS VAN DE KUNST.....	25
3.3	AFMETINGEN & ANDERE MELDINGEN OP PLANNEN.....	25
3.4	TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID.....	26
3.5	NUTSVOORZIENINGEN.....	26
3.6	MATERIAALKEUZE & WIJZIGINGEN.....	26
3.7	ERELONEN & PRIJZEN IN HET LASTENBOEK.....	27

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Beste kandidaat koper,

Twee van onze engagementen naar jou toe zijn:

1. Dat we duidelijk communiceren
2. Transparant prijs voorstellen.

In dit lastenboek staat elk detail van je woning beschreven van binnen tot buitenafwerking. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen.

Ter info: de beelden in dit lastenboek, brochure en op website,... dienen als illustratie en zijn niet per se exact hoe het er in het echt uit zal zien. De meubels, kasten en toestellen die op de plannen en renders getekend zijn, geven enkel een idee van hoe je je woonst kan inrichten. De prijzen geven de particuliere handelswaarde weer. Dit is de prijs die je als particulier betaalt bij de leverancier, exclusief btw.

1.1 LIGGING VAN HET PROJECT

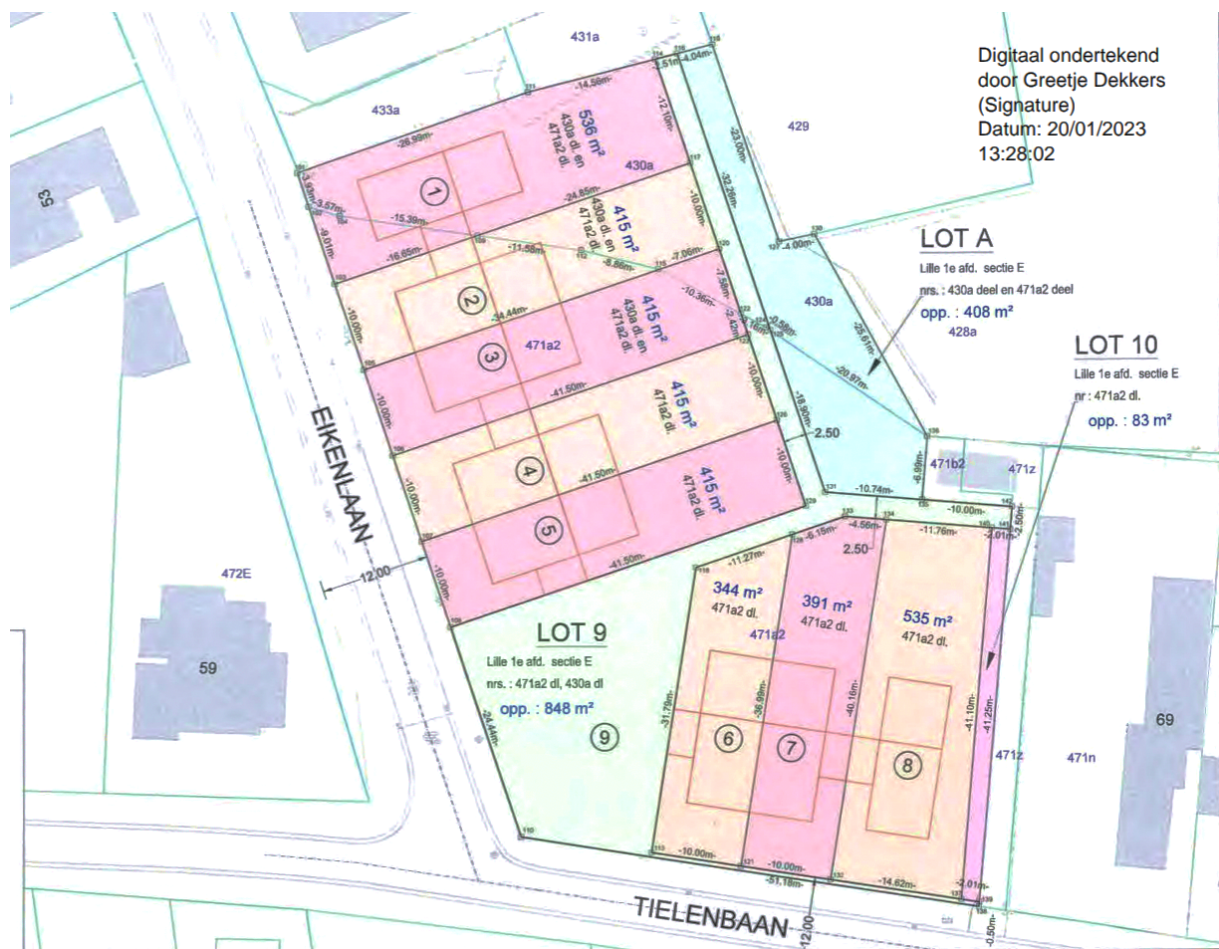
Het project is gelegen in de Eikenlaan / Tielenbaan, B-2275 Lille, vlakbij het centrum en te midden van talloze diensten, winkels, ontspanningsmogelijkheden, bedrijven, ...

Aan de achterzijde grenst het perceel aan bosrijk gebied. De woningen liggen geheel vrij, waardoor licht en ruimte is gegarandeerd.

1.2 OMSCHRIJVING

Het project is een kleinschalig residentieel bouwproject waarbij kwaliteit de prioriteit geniet en waarin alles is voorzien naar hedendaags comfort en gebouwd naar hedendaagse normen.

Het geheel bestaat uit 5 half open bebouwingen met terrassen en tuinen, gelegen op bouwperceel 2, 3, 4, 5 & 7.



1.3 BETROKKEN PARTIJEN

ARCHITECT



De aanvraag van de bouwvergunning en opvolging in uitvoering wordt beiden verzorgd door AR-VO architecten onder leiding van Michèle Vochten. De kandidaat koper/kopers verbinden zich ertoe geen rechtstreeks contact op te nemen met het architectenbureau.

Ondernemingsnummer: BE 0643.904.410

Adres : Heiken 81D, 2960 Brecht

Stamnummer: B200563

VERKOPER – LENTEDORP



Lentedorp is gespecialiseerd in betaalbare, energiezuinige en energieneutrale nieuwbouwwoningen.

Als project ontwikkelingsbedrijf zijn we gebeten door milieubewust & circulair te bouwen om een minimale ecologische voetafdruk te bekomen.

Samen met onze experts in bouw, architectuur en vastgoed worden deze drie pijlers samen gecombineerd en maken wij mensen gelukkig met een “duurzame nieuwe thuis”.

Met het team van **LENTEDORP**, volgen we de werken tot op de voet op en zorgen wij ervoor dat u een volledig afgewerkte woning krijgt zonder dat uw de stress van een verbouwing mee hoeft te maken.

AANNEMER



Lares bv is het dochterbedrijf van Lentedorp. Door de samenwerking met Lentedorp zorgen zij voor een geïntegreerde aanpak waarbij ontwerp en uitvoering perfect op elkaar aansluiten.

Ondernemingsnummer: BE 0784.877.873

Adres : Van Putlei 10, 2018 Antwerpen

EPB VERSLAGGEVER



Voor de bepaling van het isolatiepeil, werd het epb verslag opgemaakt door Vestad

Ondernemingsnummer BE 0844.223.959

Adres : Poederleese weg 20, 2275 Lille, België

1.4 VERGUNNING

De omgevingsvergunning wordt toegevoegd aan de verkoopdocumenten en kan op voorhand volledig ingelezen worden.



BESLISSING OMGEVINGSAANVRAAG

Intern nummer: 2023225

Omgevingsnummer: OMV_2023110981

Collegezitting van: 21 december 2023

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Jonas Mariën wonende te Van Putlei 10 te 2018 Antwerpen en de heer Petrus van Gastel wonende te Van Putlei 10 te 2018 Antwerpen, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 23 augustus 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 september 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Eikenlaan 76 -78 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie E 1117 B en (afd. 1) sectie E 1117 C.

Het betreft een aanvraag tot de **bouw van 2 woningen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 19 december 2023.

Stedenbouwkundig advies

1. Historiek:

Op het perceel werden vergunningen verleend voor:

- Verkaveling met nummer OMV_2021016422 (VK 2021 27) d.d. 17 maart 2022.

2. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

2.1 Beschrijving van de plaats:

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Lille, Eikenlaan 76 -78 kadastraal gekend als 1^{ste} afdeling, sectie E, perceelnummer 1117/B en 1117/C.

De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande eengezinswoningen en is omgeving door weilanden en akkers.

2.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag betreft het bouwen van 2 gekoppelde woningen.

2.3 Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

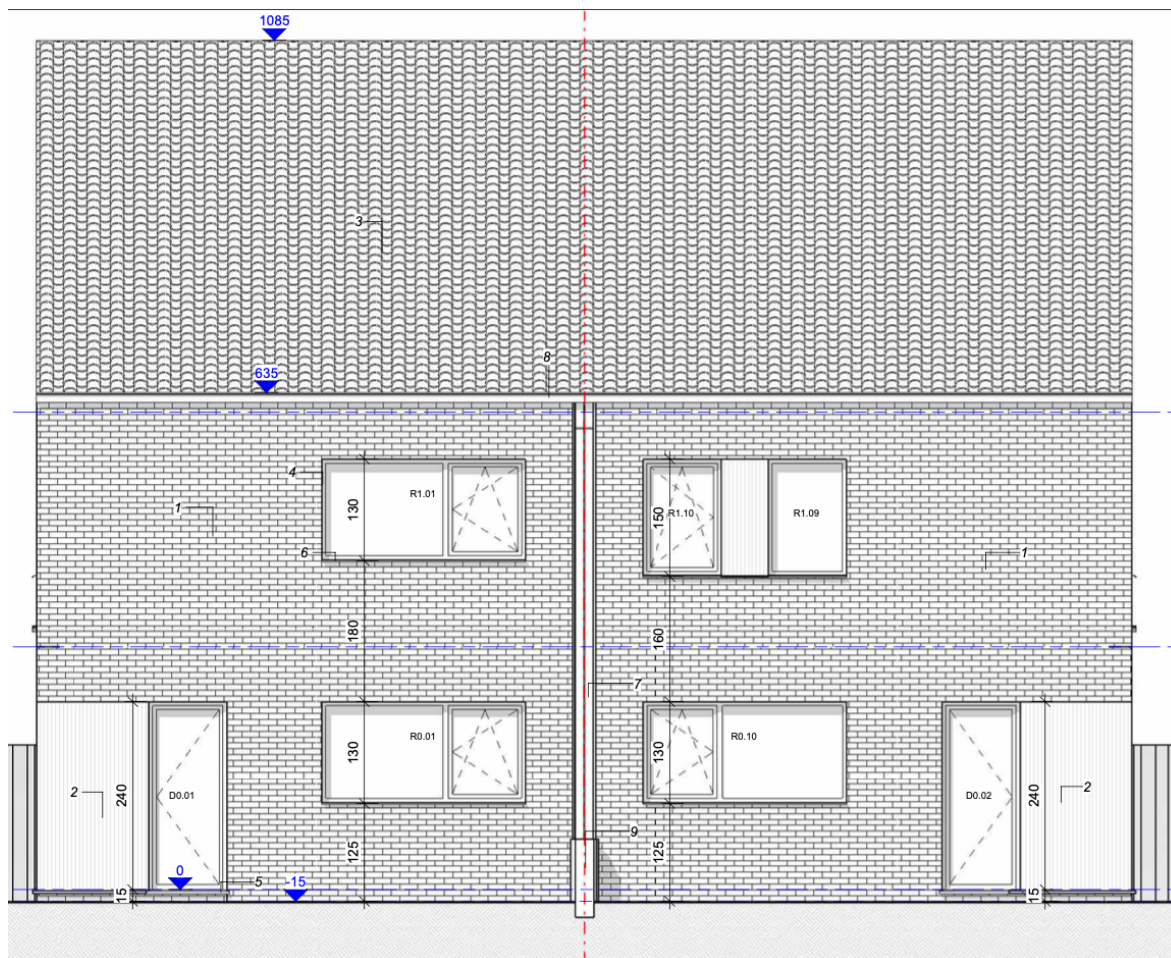
2.4 Beschrijving van de inrichting/bedrijf:

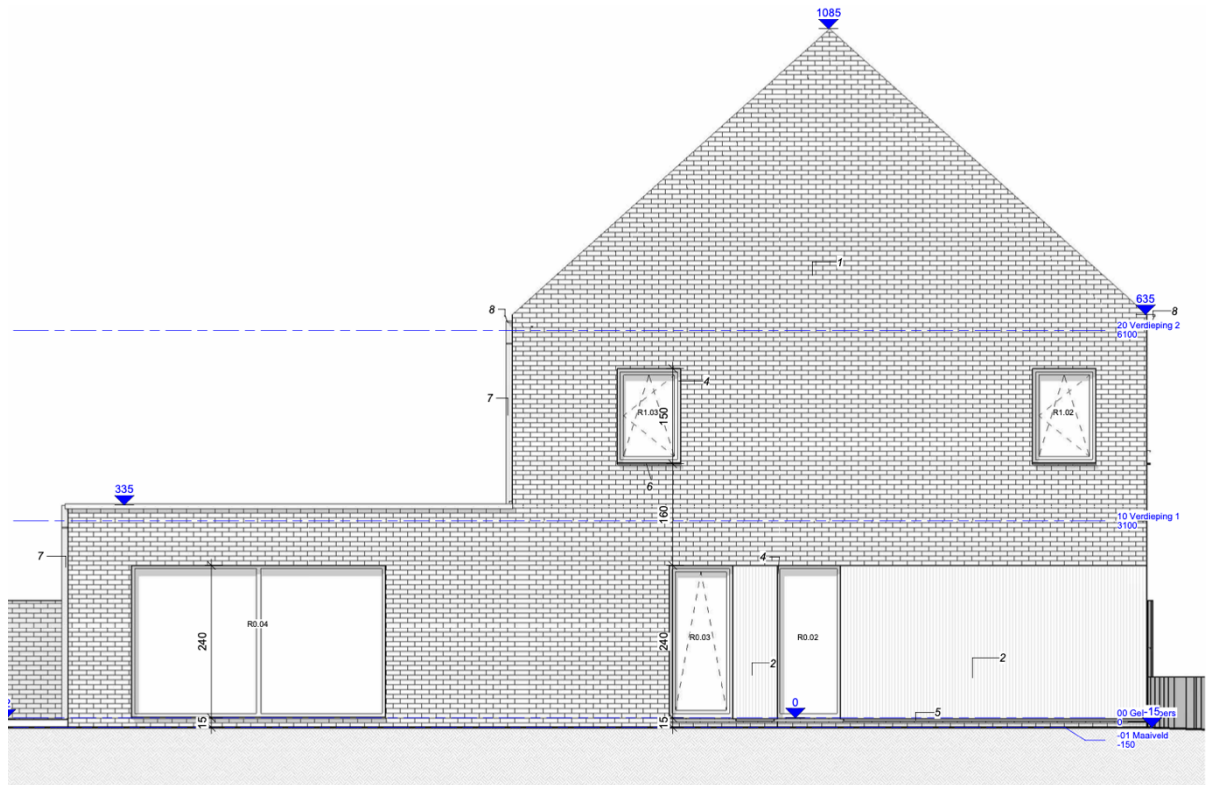
De aanvraag omvat geen inrichting of bedrijf.

2.5 Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten:

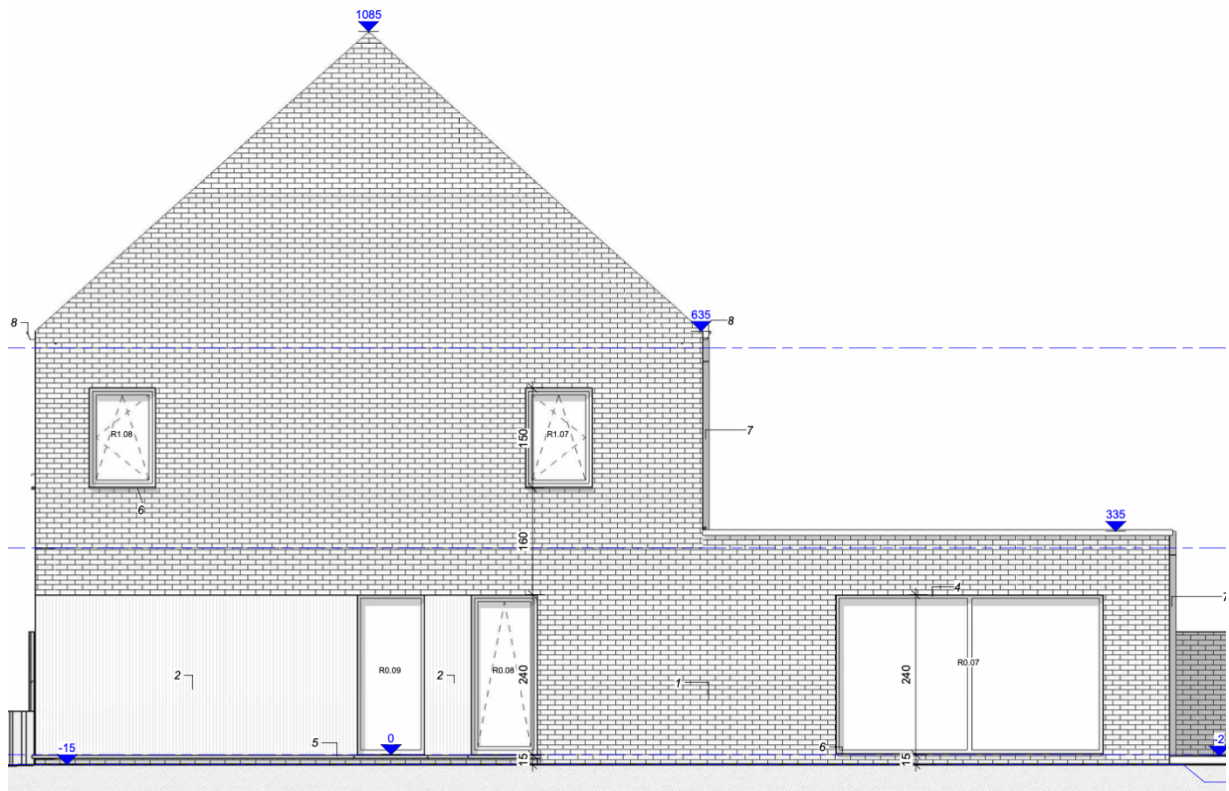
De aanvraag omvat geen kleinhandelsactiviteiten.

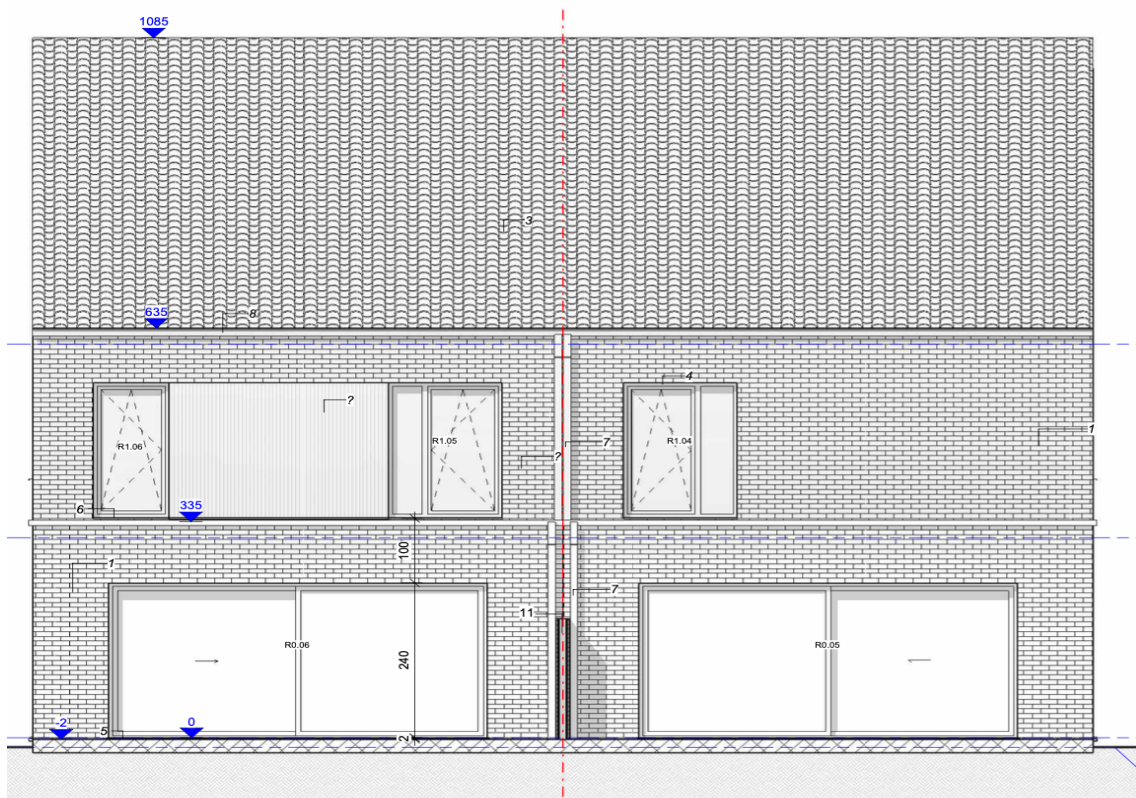
1.5 PLANNEN

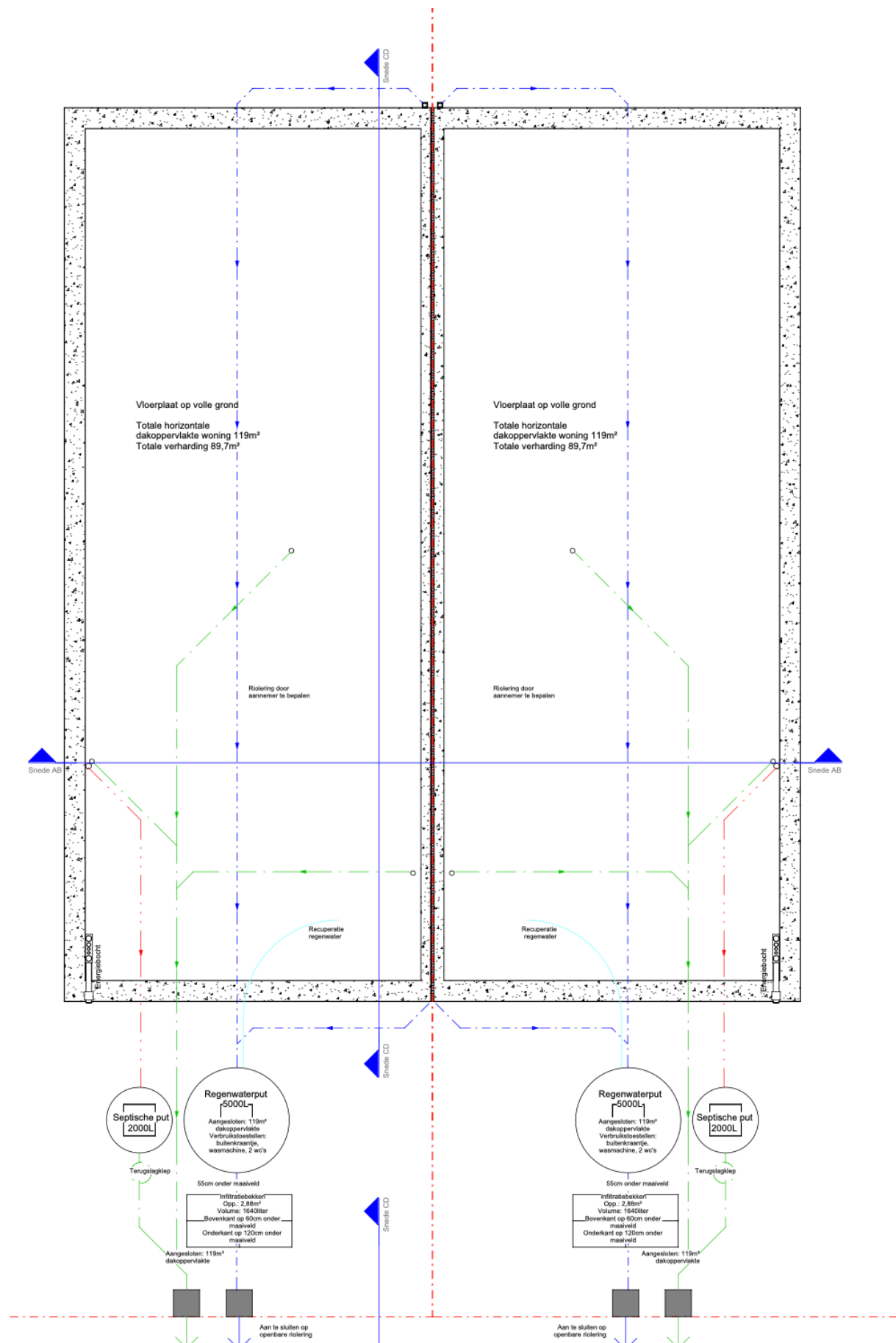


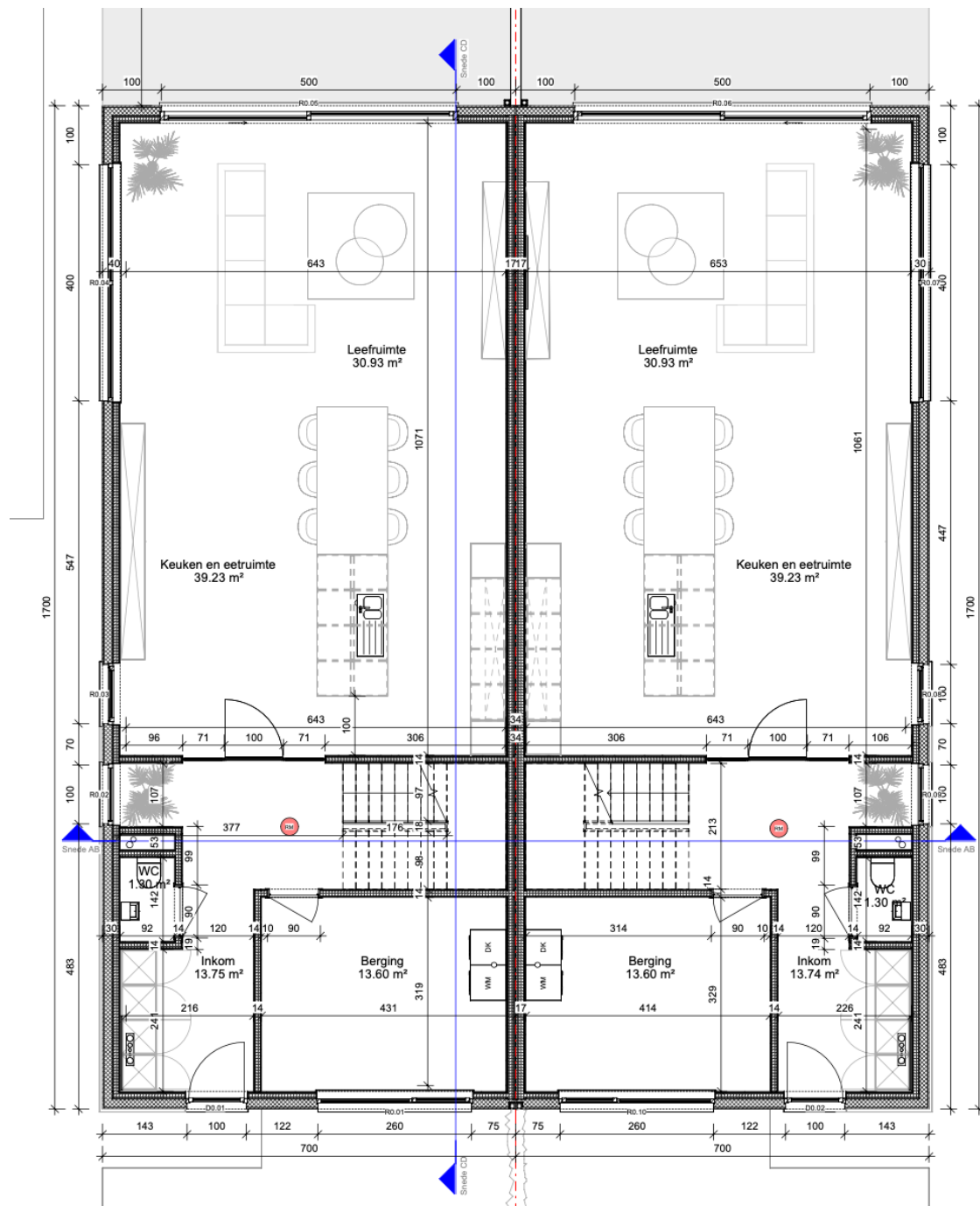


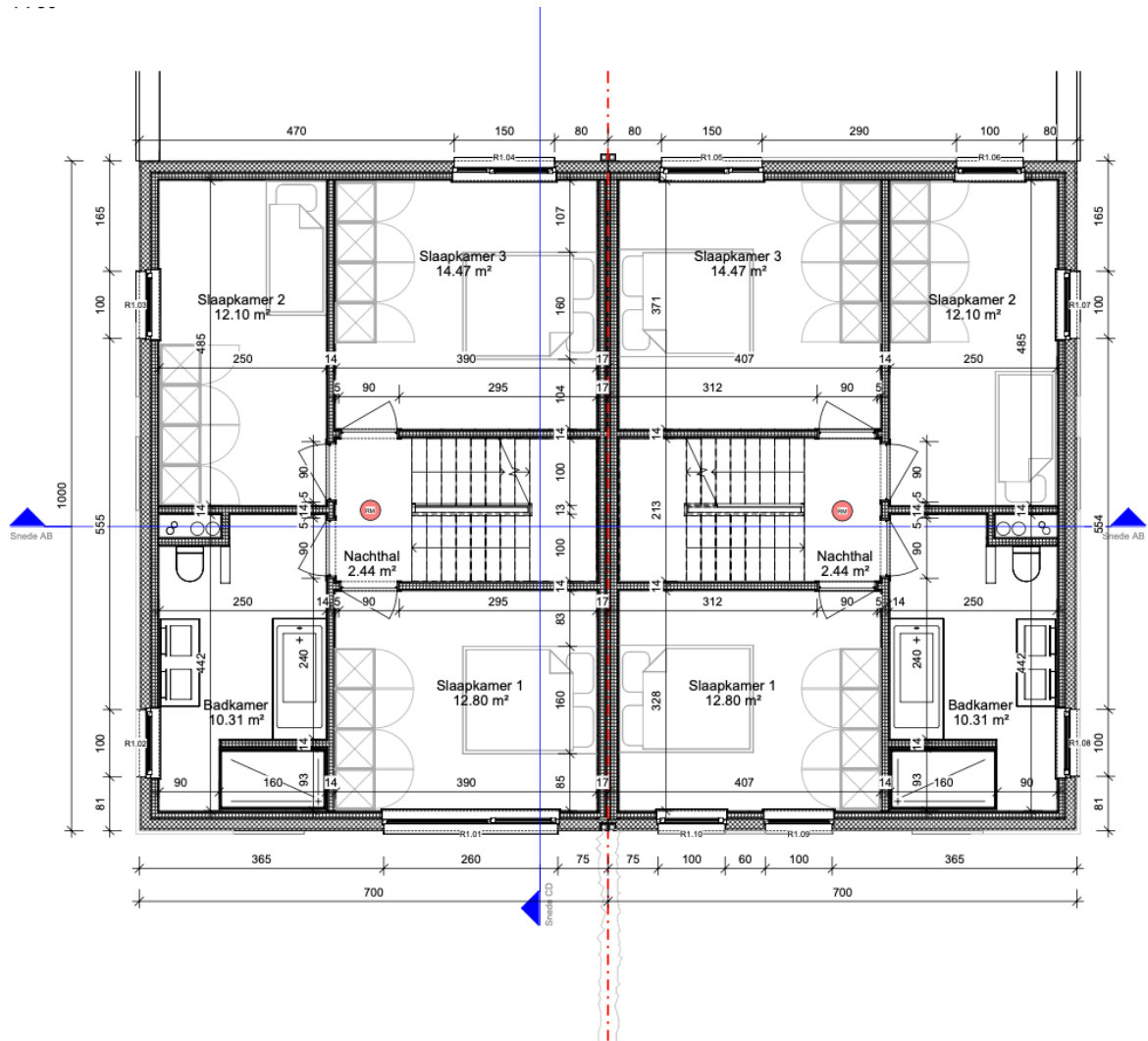
1 : 50

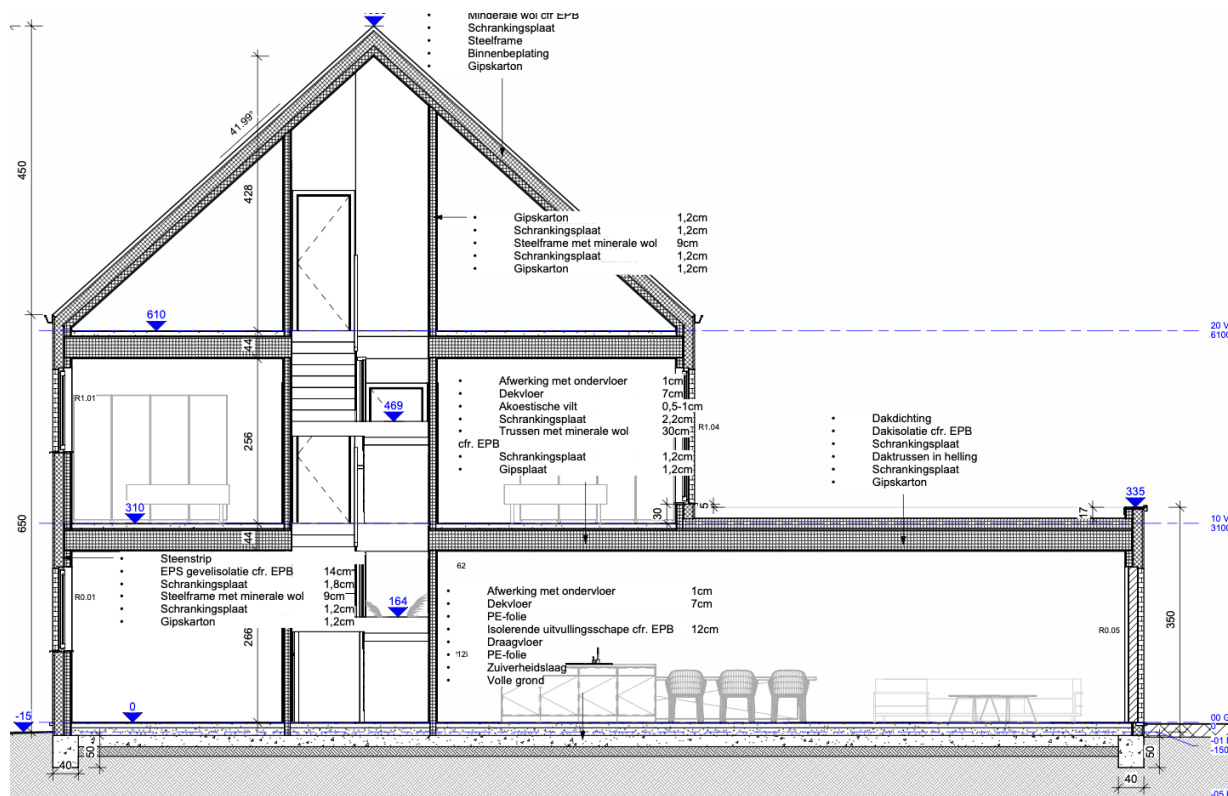
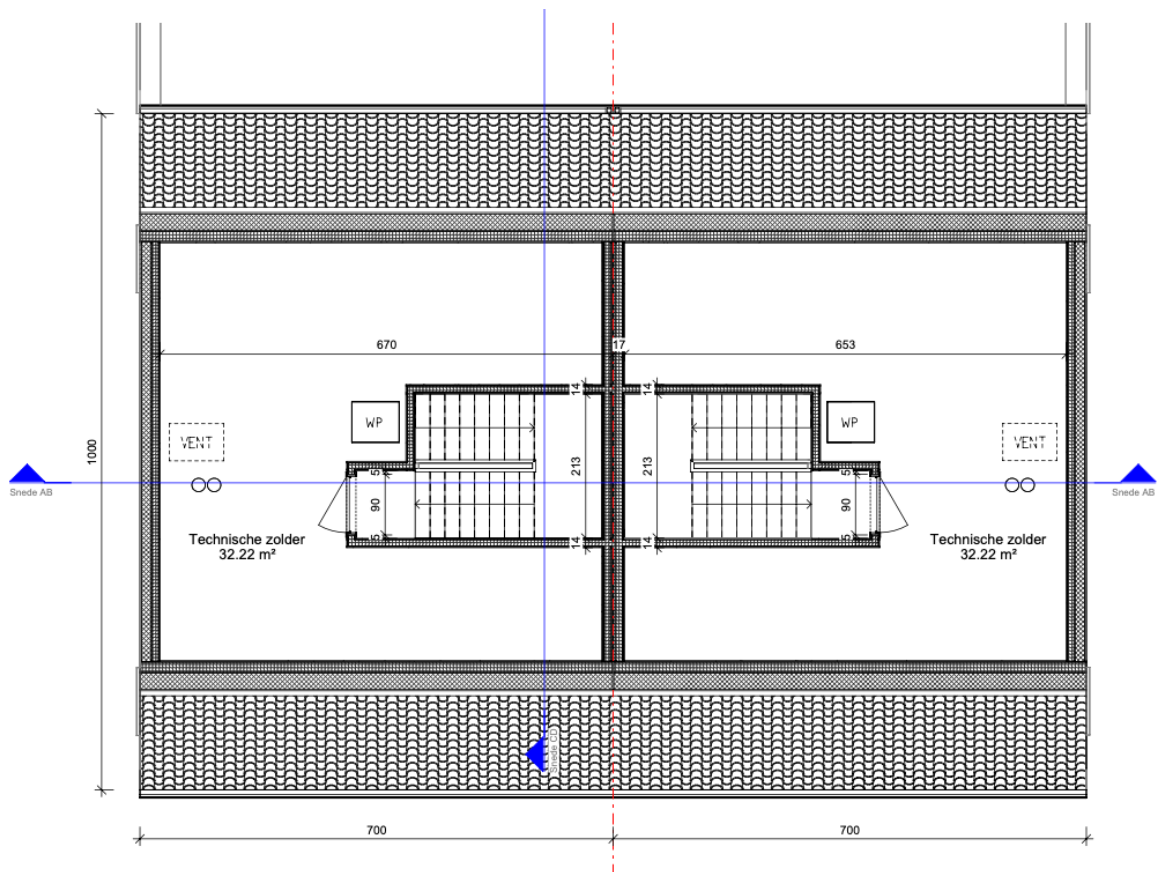












2. BOUWDETAILLERING

2.1 GRONDWERKEN

De benodigde grondwerken bevatten de uitgravings- en aanvullingswerken volgens de indicatieve afmetingen en aanduidingen op de architectuurplannen voor het correct uitvoeren van de funderingen, kanalisatie- en rioleringselementen.

2.2 FUNDERINGEN

De wijze van uitvoering van de fundering, wordt bepaald door het studiebureau. Deze studie zal ook gebaseerd zijn op een bodemonderzoek, uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium. De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand bieden om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aardingslus is voorzien onderaan de fundering.

2.3 RIOLERING

Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC of gelijkwaardig en worden geplaatst volgens het ontwerp van de architect in overleg met de uitvoerder. Het rioleringsnetwerk bevat toezichtputten en/of reukafsluiters.

Een aansluiting op het openbaar rioleringsnet is voorzien. Deze aansluitkosten zijn ten laste van de koper. Het ledigen van toezichtputten is niet voorzien. Er wordt aangeraden deze werkzaamheden regelmatig uit te voeren. Vergruizers (groenten, toilet, afval, ...) worden niet toegelaten.

2.4 STAALFRAME

Het gebouw wordt uitgevoerd in een staelframe skeletbouw. Dit is een ecologische manier van bouwen conform de huidige regelgeving, normeringen en eisen.

Deze bouwtechniek is er een waarbij het gebouw wordt geconstrueerd door een raamwerk van stalen frames waardoor er een solide structuur wordt gecreëerd. Alle diktes en hoogtes worden gerealiseerd volgens de aanwijzingen van het ingenieursbureau stabiliteit en steeds volgens minstens de Belgische normeringen.

Staalframe heeft de hoogste ratio gewicht/sterkte waardoor het een ontzettend interessant bouw materiaal is.

2.5 GEVELS

De buitengevels worden gerealiseerd in kwaliteitsvol siermetselwerk in een kleur gekozen door de architect. De kleur voldoet aan de vereisten van de bouwvergunning en zal steeds zo dicht mogelijk aanleunen bij de kleur op de 3D-aanzichten.

2.6 DEUR -EN RAAMDORPELS

Waar nodig worden er raam- en/of deurdorpels geplaatst, uitgevoerd in blauwe hardsteen.

2.7 THERMISCHE ISOLATIE

De thermische isolatie van de gevels, vloeren en daken worden minstens uitgevoerd conform de geldende EPB-regelgeving en volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever.

2.8 AKOESTISCHE ISOLATIE

Er wordt minstens een 'normaal akoestisch comfort' voorzien, ook rekening houdend met de richtlijnen van de EPB-verslaggever.

De gemeenschappelijke muren tussen de woningen zijn ontdubbeld en voorzien van isolatie. De dekvloeren in de woningen worden zwevend uitgevoerd om contactgeluiden te minimaliseren.

Tussen de dekvloer en de muren wordt een isolerende strook aangebracht om een onafhankelijk geheel te bekomen.

2.9 PLATTE DAKEN

Het gebouw wordt uitgevoerd met een draagstructuur volgens de aanwijzingen van het ingenieursbureau stabiliteit, en afgewerkt met een dakdichting in Bitumen.

Waar nodig zal hellingsbeton- of chape worden geplaatst onder de afwerking.

2.10 HELLENDE DAKEN

Het gebouw wordt uitgevoerd met een draagstructuur volgens de aanwijzingen van het ingenieursbureau stabiliteit, en afgewerkt met dakpannen.

De kleur voldoet aan de vereisten van de bouwvergunning en zal steeds zo dicht mogelijk aanleunen bij de kleur op de 3D-aanzichten.

2.11 DAKAFVOEREN

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, de weggewerkte afvoeren in PE of gelijkwaardig.

2.12 RAMEN EN DEUREN

De ramen en deuren van de woning worden vervaardigd uit aluminium profielen van het merk Reynaers of gelijkwaardig.

Het model en de uitvoering van de ramen en deuren is volgens de plannen en verder volgens de keuze van de Architect.

De kleur voldoet aan de vereisten van de bouwvergunning en zal steeds zo dicht mogelijk aanleunen bij de kleur op de 3D-aanzichten.

- Beslag : alle buitenschrijnwerk is voorzien van aluminium hang- en sluitwerk.
- Beglazing : dubbele beglazing met een energetische performantie van minstens 1,0 W/m²°K. Waar nodig zal veiligheidsbeglazing of valbeveiligingsbeglazing toegepast worden i.f.v. de geldende normeringen en brandweervoorschriften
- Alle opengaande delen sluiten luchtdicht aan tegen de vaste kaders door middel van dichtingstrips.
- De vaste kaders sluiten tegen de constructie aan met aangeduwde compribanden, nadien afgewerkt met een elastische kit om een volledige dichting te waarborgen.
- In alle ruimtes waar ramen zijn voorzien zal minstens één raam voorzien worden met een draai/kip-functie.

2.13 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie voldoet aan de geldende voorschriften (distributiemaatschappij, brandvoorschriften, AREI) en wordt gekeurd door een erkend organisme.

De installatie is verdeeld over meerdere stroomkringen om overspanning te voorkomen. De prijs omvat het leveren en plaatsen van verdeelborden met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars en de aansluiting op de wettelijke aarding onder de funderingen. Aarding is voorzien voor bad/douche, water-, gas- en cv-leidingen.

Elke woning heeft een individuele meter, opgesteld in een berging op het gelijkvloers, waar ook de verdeelborden met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars staan.

De klant kan de installatie aanpassen of uitbreiden tegen meerprijs, binnen de technische mogelijkheden.

GELIJKVLOERS			VERDIEPING		
VERTREK	TYPE	AANTAL STUKS	VERTREK	TYPE	AANTAL STUKS
INKOMHAL	Lichtpunt	x 2	NACHTHAL	Lichtpunt	x 1
	Serieschakelaar	x 2		Serieschakelaar	x 1
	Enkel wandstopcontact	x 2		Enkel wandstopcontact	x 1
BELINSTALLATIE	Belknop	x 1	SLAAPKAMER 1	Lichtpunt	x 1
TOILET	Lichtpunt	x 1		Serieschakelaar	x 1
	Serieschakelaar	x 1		Enkel wandstopcontact	x 3
BERGING	Lichtpunt	x 1		Enkel plafondstopcontact voor infraroodpaneel	x 1
		x 1	SLAAPKAMER 2	Lichtpunt	x 1
		x 2		Serieschakelaar	x 1
	Enkel wandstopcontact wasmachine	x 1		Enkel wandstopcontact	x 3
	Enkel wandstopcontact droogkast	x 1		Enkel plafondstopcontact voor infraroodpaneel	x 1
	Enkel wandstopcontact ventilatie	x 1	SLAAPKAMER 3	Lichtpunt	x 1
	Enkel wandstopcontact waterrecuperatie	x 1		Serieschakelaar	x 1
	Dubbel wandstopcontact warmtepomp	x 1		Enkel wandstopcontact	x 3
WOONKAMER	Lichtpunt	x 3		Enkel plafondstopcontact voor infraroodpaneel	x 1
	Serieschakelaar	x 3	BADKAMER	Lichtpunt	x 1
	Enkele wandstopcontact	x 2		Voeding lichtpunt spiegel	x 1
	Dubbel wandstopcontact	x 2		Serieschakelaar	x 2
	Enkel wandstopcontact TV	x 1		Dubbel wandstopcontact	x 2
	Enkel wandstopcontact UTP	x 1	ZOLDER	Lichtpunt	x 1
	Voeding thermostaat	x 1		Serieschakelaar	x 1
EETKAMER	Lichtpunt	x 1		Aparte kring voor uitbreiding zolder	x 1
	Serieschakelaar	x 1			
	Enkele wandstopcontact	x 2			
KEUKEN	Lichtpunt	x 1			
	Serieschakelaar	x 1			
	Alle technische specificaties van de keuken worden bij de technische tekening opgenomen	/			
TUIN	Lichtpunt	x 1			
	Serieschakelaar	x 1			
	Enkele wandstopcontact voor buiten	x 1			
	Wachtbuis voor uitbreiding tuin circuit	x 1			

2.14 SANITAIRE INSTALLATIE

SANITAIRE LEIDINGEN

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een erkende installateur en zal beantwoorden aan de voorschriften van de lokale watermaatschappij. Er wordt een afzonderlijke waterteller voorzien in de woningen.

De afvoerleidingen worden voorzien in kunststof. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in alupex of gelijkwaardig. De warmwateropwekking voor sanitair gebruik wordt voorzien, gekoppeld aan het warmtepomp-systeem. De nodige terugslagkleppen, geurafluiters en afsluitkranen zijn voorzien.

SANITAIRE TOESTELLEN

De klanten bekomen een budget/particuliere handelswaarde 7.000 euro excl. BTW voor het inrichten van hun badkamer voorzien van minstens volgende uitrusting:

- 2x ophangstelsysteem systemfix
- 2x hangtoilet met soft-close zitting
- 2x bedieningsplaat toilet met 2 toetsen
- 2x wc rolhouder
- 1x handenwasser
- 1x handenwasser kraan
- 1x design sifon chroom
- 1x kreppin chroom
- 1x spiegel - hoogte 600 mm - breedte 400 mm
- 1x douchebak - opbouwhoogte max 40 mm – lengte 1400 mm - breedte 800 mm
- 1x sifon douche
- 1x glazen wand – hoogte 1900 mm - lengte 1400 mm - dikte 6 mm
- 1x douchezuil met handsproeier
- 1x lavabokast met dubbele lavabo – Lengte 1200 mm - Breedte 500 mm
- 2x lavabomengkraan
- 1x spiegel - hoogte 600 mm – lengte 1200 mm – met spiegelverlichting
- 2x sifon spoeltafel



2.15 VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming gebeurt door een warmtepomp lucht/water, opgesteld in een daartoe voorziene ruimte. Deze opstelling waarborgt een zo economisch mogelijk verbruik en onderhoud.

De installatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen. Leidingen worden waar nodig voorzien van isolatie.

De verwarming gebeurt door middel van vloerverwarming in de inkomhal, keuken, leefruimte, berging en het toilet. Voor de badkamer zal nog een aparte kring van vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator (DESCO D-badkamerradiator) worden voorzien.

In de slaapkamers is geen verwarming voorzien, wel is er een extra stopcontact voorzien om elektrisch te kunnen verwarmen. Gezien de hoge isolatiewaarden is dit echter niet nodig. Het verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van -8°C een gewaarborgde binnentemperatuur van 21°C in de kamer en douchekamer te bekomen.

De temperatuurregeling gebeurt via een thermostatische regelknop. beperkt tot de technische mogelijkheden zoals bepaald door de bouwheer.

2.16 VENTILATIE

Er wordt gewerkt met een ventilatiesysteem type D, volgens de geldende normeringen (EPB) en de bijhorende studie.

De plaats, afmeting en het debiet van de roosters wordt berekend volgens de geldende normen. De afvoer van de bezoedelde lucht van de zogenaamde “natte” ruimtes (douchekamer), gebeurt op mechanische wijze en dit conform de geldende normen.

2.17 ZONNEPANELEN

Op het dak zullen er zonnepanelen geplaatst worden, per woning, volgens berekening van de EPB studie. Deze zullen op een draagstructuur geplaatst worden op het hellend dak voor een maximaal rendement.

Elke installatie bestaat uit panelen met een minimaal rendement van 400WP en een mono fasige omvormer. De individuele teller van elke woning is verbonden met zijn zonnepanelen.

2.18 CHAPE

Teneinde de voorplanting van impactgeluiden te beperken en een thermische isolatie te garanderen, wordt er een zwevende chape geplaatst. De plaatsing is voorzien op het gelijkvloers en het 1^{ste} verdiep. Op de zolder wordt geen chape uitgevoerd.

2.19 VLOERISOLATIE

Op het gelijkvloers van de woningen wordt er een thermische isolatie (Gespoten PUR of isolatiemortel) voorzien, dit volgens de richtlijnen van de EPB studie.

2.20 PLEISTERWERKEN

De plafonds alsook de muren worden uitgevoerd in OSB beplating en gipskarton.

Deze gipskarton beplating wordt nadien afgewerkt door alle naden te bestrijken of door middel van een dunpleister. Alle buitenhoeken zijn voorzien van een aluminium hoekprofiel.

2.21 VLOER -EN TEGELWERKEN

KERAMISCHE VLOER- EN WANDTEGELS

In alle ruimtes met uitzondering van het zolderverdiep worden er vloertegels voorzien.

Handelswaarde vloer -en wandtegels: 55 €/m² (excl. BTW).

De plaatsing is voorzien voor een tegel met formaat 60x60cm, gerectificeerd. De tegels worden ingevoegd met een grijs voegsel.

Onder de douche worden geen vloertegels geplaatst en wandtegels zijn enkel voorzien voor de douchewanden.

De koper heeft de mogelijkheid een andere tegelkeuze te maken. Speciale patronen, formaten kleiner dan 30x30cm. of groter dan 60x60cm, plaatsingsverbanden, Romeinsverband, boorden of inlegwerk, natuursteen vloeren en parket, en specifieke voegkleuren zullen deel uitmaken van een verrekening.

In functie van de vloerverwarming dient een ontkoppeling voorzien te worden bij tegels > 60x60 en legverbanden. Hiervoor wordt een speciale S2 lijm toegepast welke eveneens deel uitmaakt van een aparte verrekening.

Deze posten en mogelijke andere afwijkingen op de standaard voorziene tegelwerken, worden verwerkt in een offerte welke elke koper dient goed te keuren voor uitvoering.

Mits meerprijs heeft de koper de mogelijkheid om voor een betegelde inloopdouche te kiezen. In deze wordt de douchegoot bij RG Tegel gekozen.

MDF- PLINTEN

In alle ruimtes met uitzondering van het zolderverdiep worden er MDF plinten voorzien.

Handelswaarde MDF- plinten: 8 €/lm (Excl. btw)

2.22 BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren worden uitgevoerd met vlakke, effen standaard schilderdeuren voorzien in een tubespaanstructuur en met standaard deurbeslag.

De binnendeuren worden geplaatst in een MDF omkasting en hierrond worden deuromlijstingen geplaatst.

Onder de binnendeuren wordt er een spatie van één cm gelaten voor de doorstroom van de ventilatie.

2.23 VERDIEPINGSTRAP

De trap wordt voorzien in een houten standaard uitvoering, het model is volgens plan. De trappen en de overloop zijn, waar nodig, voorzien van een handgreep of een balustrade.

2.24 KEUKENS

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier.

De klanten bekomen een budget/particuliere handelswaarde 15.000 euro excl. BTW voor het inrichten van hun keuken voorzien van minstens volgende uitrusting:

- Keuken 3m + eiland 3m
- Werkblad laminaat
- Spoeltafel onderbouw
- Keukenkraan
- Werkbladafzuiging SIEMENS 80cm 4 kookzones
- Koel/vries combi SIEMENS 178cm
- Microgolf 45cm SIEMENS
- Oven 60cm SIEMENS
- Vaatwasser SIEMENS



2.25 SCHILDERWERKEN

Er zijn schilderwerken voorzien voor de binnendeuren, muren en plafonds.

Ook de voorbereidende werkzaamheden voor het schilderen, zoals plamuren, opstoppen van nagelgaten, bijwerken van kleine mankementen in de bezetting, afschuren, ontstoffen, enzovoorts, zijn voorzien.

2.26 ZOLDERVERDIEP

Op de ruime zolderverdieping is er ruimte voorzien voor het plaatsen van de ventilatie-unit & warmtepomp. Deze verdieping wordt casco opgeleverd met inbegrip van de nodige voedingen elektriciteit.

2.27 BUITENAANLEG

TUINAANLEG

De aannemer zorgt voor het opruimen van de terreinen rondom de woningen. De grond die werd afgegraven voor de funderingen wordt uitgespreid rondom de woningen en het geheel wordt geëgaliseerd voor het aanleggen van de tuinen. Nadien worden er grasmatten geplaatst.

Gezien het hergebruik van de grond bestaat de mogelijkheid dat er een kleine hoeveelheid steenslag of sporadisch kleine partikels bouwpuin achterblijft.

BESTRATINGEN

Het geheel van de bestratingen en opritten wordt door de aannemer uitgevoerd volgens plan.

De opritten van de garage/staanplaats en het terras achter de woning, zoals afgebeeld op de uitvoeringsplannen, worden uitgevoerd met grijze klinker 20x20cm, niet getrommeld.

De klinkers worden geplaatst op een funderingsbed van gestabiliseerd zand of breeksand, van voldoende dikte, aangepast aan het gebruik als particuliere woning. De nodige aangepaste betonnen boordstenen zijn daarbij voorzien.

TUINAFSLUITINGEN

Tuinafsluitingen zijn voorzien d.m.v. kastanjehouten hekwerk & een beukenhaag

3. ALGEMENE VOORWAARDEN

3.1 VOORLOPIGE OPLEVERING

Na beëindiging van de afgesproken werken in de woning, wordt deze voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal de woning bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels zullen na deze oplevering & verlijden van de akte overhandigd worden aan de koper.

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in “werkbare werkdagen” in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden (“erkende weerverletdagen”).

3.2 REGELS VAN DE KUNST

Alle werken worden uitgevoerd door daartoe gespecialiseerde aannemers en/of ondernemingen volgens de regels van de kunst.

Verder wordt er op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard (door het verschillend uitzettingsgedrag van de materialen). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw helemaal niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding.

3.3 AFMETINGEN EN ANDERE MELDINGEN OP PLAN

De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ten goede trouw gemaakt door de architect na meting van het terrein door een landmeter.

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 secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- Beloopbaar oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50 m wordt in rekening gebracht. • De terrassen en balkons zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

3.4 TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer(s) en architect een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

3.5 NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de koper, alsook alle daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

De aansluitingen voor water-, telefoon, elektriciteits- en TV-distributie en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

3.6 MATERIAALKEUZE & WIJZIGINGEN

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwheer gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen.

Het is de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun woning, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd. Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet op de hoogte gebracht werd. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren in verband met werken door leveranciers en onderaannemers na de voorlopige oplevering en dit mits toestemming van de bouwheer.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen, ziet de koper af van de afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Er wordt echter beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodige acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan oorspronkelijk voorzien.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur 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 gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

3.7 ERELONEN & PRIJZEN IN HET LASTENBOEK

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de verkoper i.v.m. de bouw van de woningen.

De prijzen in het lastenboek staan vermeld als exclusief BTW.