

HALLAARSTRAAT

2222 ITEGEM



2 half-open nieuwbouwwoningen
166 m² bewoonbare oppervlakte



Een realisatie van
De Cuyper & Peeters BVBA

Algemeen

Algemeen lastenboek

2 Woningen

Hallaarstraat 57c en 57d
2222 Itegem

Algemene info

Inhoud

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

Promotie en realisatie

Bouwwerken De Cuyper – Peeters BV
Knotwilgenweg 3, 2220 Heist-op-den-Berg
www.decuyperpeeters.be
kantoor@decuyperpeeters.be

Verkoop

C&M Vastgoed
TEL: 0479/01 01 01
MAIL : info@cm-vastgoed.be

Architect

Architecte Cy Van Steen
Leopoldlei 42, 2220 Heist-op-den-Berg
Tel.: 015 24 54 07, E-mail: cyvansteen@gmail.com

A. Administratieve bepalingen

1. De plannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Ze zijn te 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.

Opgegeven budgetten voor afwerkingsposten kunnen niet worden overgeheveld naar een andere afwerkingspost. Het voorziene budget dient met andere woorden opgebruikt te worden voor dat specifieke afwerkingspost.

3. Erelonen en kosten van architect, ingenieur en bijzondere studies zijn integraal verrekend en zijn in de verkoopprijs inbegrepen. De kosten van het opmaken van EPB bouw en veiligheidscoördinatie bedragen €1950 incl. btw. De kost voor opmeting bedraagt €1400 incl. 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 de 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 taksen 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. Richt bedrag €5445 incl. btw.

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. De grondsonderingen worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma : hierop baseert de bouwkundig raadgevend ingenieur zijn stabiliteitsstudie. Voor de fundering wordt standaard gewerkt op Basis van funderingssleuven.

De funderingssleuven worden standaard uitgegraven tot een vorstvrije diepte van minstens 80 cm. Nadien worden funderingssleuven met een sectie van 60x30 cm gegoten in ongewapend beton van klasse C25/30, dit op basis van een veronderstelde grondweerstand van minimaal 1,5 kg/cm².

Andere aanpassingen volgens studiebureel zijn ten laste van de klant.

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 : Metropolis aula Rood

Thermische isolatie

In alle buitenmuren zijn de spouwen thermisch geïsoleerd in combinatie met een geventileerde luchtpouw. Er wordt gewerkt volgens de richtlijnen van de huidige energieprestatie 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 op de gelijkvloers waar het metselwerk is, wordt een arduindorpel voorzien, met een dikte van 5 cm. Op de verdieping wordt een plaatdorpel in RAL-kleur van de ramen voorzien.

Ventilatie

Er is ventilatie, type C+ evo Renson.

Draagvloeren

Volgens stabiliteitsstudie : holle welfsels, breedvloerplaten, volle beton of sierbeton met gewapende betondek. In de afwerking worden de vloeren op de verdiepingen zwevend uitgevoerd, i.v.m. akoestiek.

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: platte pan Horizon - antraciet.

Plat dak

Uitgevoerd met dakdichtingsbanen waaronder harde drukvaste isolatieplaten. Uit te voeren door een gespecialiseerde firma. Overal aan te sluiten met geëigende aansluitementen.

Ramen

Type ramen: aluminium profielen RAL 9005 coater structuur lak (Reynaerts): langs de binnen -en buitenkant zwarte kleur. Alle ramen zijn van het type draaikip 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 is uitgevoerd in aluminium en voorzien van een 7 puntslot met standaardcilinder.

Trappen

De trappen in de woning worden gegoten in beton. Geen trapleuningen standaard voorzien. De afwerking van de trap naar de eerste verdieping wordt voorzien in verzoete arduin. De trap naar de zolderverdieping wordt standaard afgewerkt met verzoete arduin.

Zolder

Op zolder worden er leidingen voor elektriciteit en een leiding voor verwarming voorzien (geen verwarmingselementen) alsook chape. De gemetste muren worden bezet, binnenzijde van de technische berging niet. Er zijn geen plafonds voorzien. Verder wordt de zolder standaard niet afgewerkt. Er is een mogelijkheid om tegen een meerprijs de zolder volledig te laten afwerken door de bouwheer en op die manier extra ruimtes te creëren.

Tuinen

De voor-en achtertuint worden niet aangelegd, enkel proper getrokken. Er worden geen verhardingen voorzien en uitgegraven grond blijft ter plaatse.

Optioneel kan er een tuinhuis voorzien worden tegen een meerprijs met de koper te bespreken.

Carport

De woningen worden voorzien van een carport in de zijtuinstrook.

Materiaal carports/uitvoering: houten roostering. Afwerking voor-en achterkant met multiboard zwarte kleur. Dakbedekking EPDM. Onderkant carport niet afgewerkt.

B.3 Afwerking

Pleisterwerken

Alle muren en plafonds in de woningen worden gepleisterd volgens de regels der kunst. Hoeken worden beschermd en versterkt met hoekprofielen.

Vloer en wandtegels

Gelijkvloers wordt er een geluidsisolerende laag voorzien in de vloer. Dit wordt ook wel eens "zwevende vloer" genoemd.

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 tot 60/60cm voor vloertegels en 20/20 alsook 30/60 tot 60/60 voor de wandtegels).

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

Budgetten:

Vloertegels in alle ruimtes met uitzondering van deze waar laminaat voorzien is: 45 €/m² exclusief btw.

In de douches worden wandtegels geplaatst tot aan het plafond. Boven bad worden tegels geplaatst op 60 cm hoogte. De muren waartegen het badmeubel en de toegangsdeur geplaatst worden wit bepleisterd. De aankoopwaarde van deze tegels is 45 €/m² exclusief btw. 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 13 €/lm exclusief btw.

Muurtegels tussen keukenmeubels zijn niet voorzien.

In de slaapkamers is er Laminaat voorzien ter waarde van 30€/m² exclusief btw inclusief ondervloer (deze waarde is informatief en volgt de prijsstijging bij de leverancier).

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, 2 cm dikte. Budget 200€/m² exclusief btw

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 € 11 000 exclusief btw.

Binnendeuren

Type : vlakke schilderdeuren, omkasting in MDF met trapezium chambranten, lytoo slot, inox scharnieren, inox kruk.

Budget per deur: € 245 exclusief btw.

Centrale verwarming

Elk woning wordt individueel verwarmd door middel van een warmtepomp, geplaatst op zolder. Vloerverwarming wordt voorzien gelijkvloers en op de eerste verdieping.

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 € 6 500 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 wit van kleur.

Keuken :

- 2 spots bedient op 1 plaats
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt kookplaat
- 4 stopcontacten werkblad

Berging :

- 1 lichtpunt bedient op 1 plaats
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogautomaat
- 1 stopcontact RW recuperatie
- 1 stopcontact

Eethoek (living) :

- 1 lichtpunt bedient op 2 plaatsen
- 3 stopcontacten
- 1 leiding thermostaat CV

Zithoek (living) :

- 4 spots bedient op 2 plaatsen
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting tv – Digitaal
- 1 aansluiting telefoon

Inkom :

- 1 lichtpunt bedient op 2 plaatsen
- 1 lichtpunt bedient op 1 plaats (voorgevel)
- 1 belinstallatie

Nachthal :

- 1 lichtpunt bedient op 2 plaatsen
- 1 data aansluiting
- 1 stopcontact

Wc's :

- 1 lichtpunt bedient op 1 plaats

Badkamer :

4 spots bedient op 1 plaats
1 lichtpunt wastafel bedient op 1 plaats
1 stopcontact per wasbak

Slaapkamers :

1 lichtpunt bedient op 1 plaats
4 stopcontacten

Dressing :

1 lichtpunt bedient op 1 plaats

Terras :

1 lichtpunt bedient op 1 plaats
1 stopcontact

Zolder :

1 stopcontact ventilatie
1 voeding warmtepomp
2 stopcontacten zolder
2x 1 lichtpunt bedient op 1 plaats
1 data aansluiting

Carport :

1 lichtpunt met 1 schakelaar

Algemeen wordt voorzien :

- Een voedingskabel voor een tuinhuis. Graafwerken hiervoor niet mee inbegrepen. (Het tuinhuis wordt niet voorzien enkel de voedingskabel voor elektriciteit.)
- Op elke verdieping wordt er een rookmelder voorzien in de woning.
- Zekeringenkast met de nodige beveiligingen. Stekkerblok voor de modems van Telenet op Proximus.

Domotica :

De gelijkvloerse verdieping wordt afgewerkt met Slimme schakelaars van het merk Niko. Deze schakelaars kunnen via een app op Smartphone of Tablet bediend worden, ook als men niet aanwezig is in de woning. Via een Google luidspreker kan alles via stem bediend worden, en nog veel meer... . Verdere uitbreiding van deze installatie naar de volledige woning kan. Hiervoor wordt een meerprijs opgemaakt.

Zonnepanelen

Er worden standaard 6 zonnepanelen geplaatst op het dak van de woning zodat het E-peil van E20 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 één buitenkraan en 1 toilet. 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.

De heer en/of mevrouw,

.....

Wonende te :

.....

Erkennen één exemplaar van deze overeenkomst bestaande uit 14 bladzijden te hebben ontvangen
op / /

Gelezen en goedgekeurd,

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De koper(s)

De bouwheer / promotor



EXCLUSIEVE VERKOOP
DOOR
C&M VASTGOED