

# Project Hof Van Riemen Heist-op-den-Berg



TEL : 0475-83.82.33 & 0477-34.70.80

LASTENBOEK versie 3 : **verhoogde standing**-finale keuzes reeds gemaakt.

Dit lastenboek is bindend voor :

## VOORAFGAANDELIJKE OPMERKING

De verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijke bericht, elk produkt of materiaal van één der merken die hierna ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig produkt of materiaal. Alle beschreven werken zullen uitsluitend worden uitgevoerd

door de onderaannemers gekozen en aangeduid door de algemene aannemer in overleg met de promotor.

Indien de koper bepaalde werken en/of forfaits niet wenst te laten uitvoeren (mits akkoord van de promotoren) of deze niet door de algemene aannemer wenst te laten uitvoeren of voor bepaalde keuzes onder het voorziene budget blijft, zal de totale kostprijs van deze werken en/of forfaits worden terugbetaald met aftrek van 20% voor administratieve kosten en winstderving, tenzij anders overeengekomen. Indien de verkoopovereenkomst geen melding maakt van enige weggelaten werken zoals hierboven bedoeld, dan wordt er automatisch vanuit gegaan dan **alle** werken door de hoofdaannemer of zijn aangestelden zullen uitgevoerd worden (met uitzondering van de schilderwerken der particulieren). Er wordt aan herinnerd dat, tot de voorlopige aanvaarding en de terbeschikkingstelling van de particulieren, werken enkel mogen uitgevoerd worden door aannemers aangesteld door de algemene aannemer, en onder leiding en verantwoordelijkheid van deze laatste. De bepalingen van het lastenboek alsmede de plannen van de architect kunnen licht gewijzigd worden ivm de stabiliteit van het gebouw, ivm de afvoerbuizen of andere technische aspecten.

De koper heeft inspraak in de keuze van verscheidene materialen (hier verder beschreven). Hij zal telkens door de promotor verwittigd worden wanneer hij een keuze dient te maken. De koper heeft dan 3 weken de tijd. De richtlijnen hieromtrent zullen op een later tijdstip overgemaakt worden. Indien er geen keuze binnen deze termijn gemaakt is, staat het de promotor vrij zelf de keuze te maken om aldus de werken niet te hoeven vertragen.

De kleuren van de 2D- en 3D-illustraties op de website [www.immopromo.be](http://www.immopromo.be) (gevels) zijn enkel bedoeld ter info en hebben geen bindende waarde voor de uiteindelijke, werkelijke uitvoeringskleuren. Tevens is de indeling en de componenten van de badkamer, de keukens, het meubilair, afvoerbuizen, de algemene verwarmings-, sanitaire, en elektrische installatie, de oprit, terras, tuinaankleding, enz, getekend op de plannen van de architect louter informatief en wordt deze in praktijk enkel uitgevoerd zoals met de koper wordt overeengekomen via de onderaannemers en het lastenboek. De tuinafwerking, al dan niet getekend op de uitvoeringsplannen, maakt geen deel uit van dit lastenboek en wordt aldus niet voorzien tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Er wordt in alle stadia volgens de regels van de kunst gewerkt, nergens gebruiken wij goedkopere materialen.

## UITGRAVINGEN EN FUNDERINGEN

De afbraak van bestaande gebouwen en alle uitgravingen zijn voorzien in de huidige aanneming. De bouwput moet gedurende de tijd nodig voor het bouwen van de fundering en kelder (indien van toepassing) droog gehouden worden. De aannemer is vrij het systeem toe te passen dat hij verkiest. De juiste diepte der uitgravingen zal opgegeven worden door de ingenieur, volgens voorafgaandelijke grondsonderingen en controleproeven.

Alle funderingen zullen uitgevoerd worden in beton (al dan niet gewapend) tot op de vaste grond, zoals voorgeschreven door het studiebureau. Indien nodig zal de structuur van de kelderverdieping (indien van toepassing) dermate aangepast worden mocht een studie op de stabiliteit van het gebouw dit voorschrijven.

## ONDERGRONDS METSELWERK (indien van toepassing)

Alle ondergrondse constructies in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden (volgens de ingenieurs-studie) in al dan niet gewapend beton, en dusdanig behandeld dat een perfecte waterdichtheid van de keldermuren (indien van toepassing) verzekerd is.

De binnenmuren in de kelderverdieping (indien aanwezig) worden uitgevoerd in betonblokken of snelbouwbaksteen, achter de hand opgevoegd, en/of in gewapend beton voor de dragende wanden.

## ISOLEERLAGEN vd ruwbouw

Alle nodige slabben en isoleerlagen zijn voorzien, zowel tegen opstijgend vocht door capillariteit als tegen de vochtigheid die zich door graviteit in de spouwen zou kunnen manifesteren.

**We isoleren zelfs de vloerplaat** ten einde de toekomstige stookkosten tot een minimum te beperken.

## RIOLERINGEN

De rioleringen zullen uitgevoerd worden volgens de gemeentelijke reglementen en voorschriften. Ze zijn uit te voeren in PVC leidingen met toepassing van alle bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken, spuitstukken, toezichtkleppen, enz... . De buizen mogen geen enkel gebrek vertonen en mogen in geen geval geplooid worden. Hiervoor zijn steeds de speciale hulpstukken te gebruiken.

## OPGAAND METSELWERK

Alle opgaand metselwerk der buitenmuren zal uitgevoerd worden in snelbouwbaksteen van eerste kwaliteit. Zowel dragende als niet-dragende binnenmuren zullen uitgevoerd worden in snelbouwbaksteen of in gewapend beton, volgens de stabiliteitsstudie. **Er wordt nergens met het veel goedkopere Gyproc of silicaatsteen gewerkt.**

Opmerking : de koper kan eventuele wijzigingen aanvragen aan de ruwbouw van zijn privaatief (vb verplaatsen deurgat, verplaatsen muur, verplaatsen van afvoeren, niveauwijziging op de vloer, ...). Het is aan de architect of de hoofdaannemer om te beslissen of dit al dan niet kan. Bovenop de eventuele meerprijs in materiaal of werkuren, wordt er per wijziging (eenheid) een administratieve kost van 75€+BTW aangerekend. Om nog extra kosten te vermijden, wordt er aan de officiële plannen niets gewijzigd.

## GEWAPEND BETON

Dit beton moet beantwoorden aan de hoogste eisen van goed en degelijk werk. Alle betonwerken moeten strak, loodrecht en waterpas worden afgeleverd.

Alle gaten en uitsparingen in het beton welke noodzakelijk zijn in verband met de afvoerleidingen, waterleidingen, verwarmings- en verluchttingsinstallaties, elektrische leidingen, enz. zijn door de aannemer te maken volgens de aanduidingen welke tijdens de uitvoering der werken gegeven worden. De bewapening zal volkomen in overeenstemming uitgevoerd worden met de plannen en borderellen van het studiebureau. De bewapening moet op afstand van de bekisting worden gehouden met behulp van speciale P.V.C. afstandhouders, zodanig dat een correcte betondekking verzekerd is.

Voor het gewone betonwerk is de aannemer vrij de bekistingwijze toe te passen die hij verkiest, hetzij een geprefabriceerde stalen bekisting, hetzij een traditionele houten bekisting. Hij is evenwel gehouden ze zuiver loodrecht en waterpas te stellen.

Voor de uitvoering der niet zichtbaar blijvende vlakken kan gebruik gemaakt worden van ruwe bekisting die nochtans dient verwijderd te worden na verharding van het beton.

Alle zichtbaar blijvende konstruktiedelen in gewapend beton zullen uitgevoerd worden met een gladde bekisting.

Voor wanden en vloeren zal de aannemer vrij kiezen welke soort bekisting hij wenst te gebruiken. Zo kan hij bv. gebruik maken van breedplaatvloeren (type Predal) voor de uitvoering der vloeren.

Hij dient er echter wel rekening mee te houden dat op het ontkist beton geen gewone bepleistering zal aangebracht worden, doch een gladde spuitpleister.

Voor het aanbrengen van de spuitpleister zullen de wanden en plafonds bijgewerkt worden als volgt : verwijderen van eventuele betonuitlopen, bijplamuren van grintresten, naden in bekisting, enz... dichten van alle openingen die dienstig zijn geweest voor het verbinden der bekistingswanden.

## GEVELBEKLEDING

De gevels van het gebouw wordt uitgevoerd in bleke en/of donkere gevelstenen, naderhand op te voegen met een aangepaste voegspecie. Afwijkingen zijn mogelijk tov wat de architect op zijn plannen voorzien heeft.

## DAKBEDEKKING

Hellende daken : op de houten dakconstructie (oregon gedrenkt of evenwaardig) wordt een dakbedekking geplaatst in rood- of zwartkleurige sneldekpannen. De dichtingswaarborg bedraagt 10 jaar. **Er is ook een onderdak voorzien.**

## REGENWATERAFVOEREN

De zichtbare regenwaterafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in grijze voorgepatineerde zink. Koper is ook mogelijk ipv zink (promotoren beslissen).

De niet zichtbare regenwaterafvoerbuizen zijn in P.V.C.

## VENTILATIE

Alles volgens de geldende ventilatienorm. Ook heeft het buitenschrijnwerk de nodige ventilatieroosters conform de in voege zijnde ventilatienorm, conform de ingenieursstudie.

**Ventilatie type D, topmerk VASCO.**

Afzuiging wordt voorzien in de toiletten, badkamer, keuken; luchttoevoer wordt voorzien in de verschillende slaapkamers en de living **dmv warmterecuperatie.**

## BRANDBEVEILIGING

De gebouwen zullen opgericht worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen in voege op datum der toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

## PLEISTERWERKEN

Beplevering op metselwerk in snelbouwbaksteen en op de welfsels uit te voeren volgens de regels van de kunst in Knaufspecie of gelijkaardig. De binnenmuren zijn aldus niet alleen behangbaar, maar **ook schilderklaar** (enkel lichtjes afschuren, kleine putjes opvullen, hier en daar cementresten verwijderen). **Vele bouwpromotoren gebruiken namelijk andere, goedkopere materialen, welke niet schilderklaar zijn. In dat geval bent U verplicht te behangen.**

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse der voegen in de breedplaatvloeren, en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen. Ook kan het zijn dat de muren en plafonds hier en daar licht afgeschuurd of bijgeplamuurd dienen te worden, teneinde een perfect gladde ondergrond te verkrijgen. Waar bepleisterd wordt bovenop een stalen balk, kunnen lichte roestplekjes door het pleister zichtbaar zijn. Nochtans worden deze balken vooraf ingestreken met een roestwerende verf.

De muren en plafonds van de garage worden niet gepleisterd. In al deze lokalen worden de binnenmuren achter de hand opgevoegd indien ze gemetst zijn. Uiteraard kan dit in optie toch uitgevoerd worden. **De zolderruimte wordt volledig bepleisterd (toegankelijk via vaste trap).**

## CHAPEWERKEN

Er wordt overal een chape voorzien, **zelfs op zolder..**

## ISOLATIE (thermisch en akoestisch)

Alles volgens de EPB studie.

Minimum :

a) Verticaal tussen de woningen : de scheidingsmuren tussen de woningen onderling hebben meestal (zie uitvoeringsplannen) een **dikte van meer dan 35cm**. Er tussen zit minstens 2cm dikke Isover Mupan isolatie platen (conform studie ingenieur). De stenen zijn van het type 'isolerende poroton'.

b) Onder het schuin dak en dakgebinte : isolatiewol van **16cm** dikte.

c) Gevels : 8cm polyurethaan of 10cm isover (conform studie ingenieur). Gebruik van Heratherm als verloren bekisting van betonbalken en - kolommen waar gevaar bestaat voor thermische bruggen. Dubbel, niet gelaagde beglazing van het **type superisolerend**. Voormelde isolatiematerialen zijn vermeld ten titel van inlichting. Zij kunnen vervangen worden door andere materialen met eenzelfde isolatievermogen.

d) Vloerplaat gelijkvloers of kelder : deze wordt geïsoleerd ofwel via PUR spuitisolatie 8 of 10 cm.

## BUITENSCHRIJNWERKEN

a) Ramen en deuren worden uitgevoerd in gekleurde PVC profielen (kleur te bepalen door de promotor), met ingebouwde sluitingssystemen en thermische onderbreking. Systeem der opengaande delen **volgens de aanduidingen op plan**. Dakvensters zijn van het type VELUX. Rondom zijn de ramen op te voegen met een plastische voeg.

b) Voor de individuele garageplaats is een sectionaalpoort **voorzien met motor**.

c) Rolluiken : niet voorzien, kan in optie gevraagd worden alvorens de ruwbouwwerken zijn gestart.

## GLASWERKEN

Alle ramen bestaande uit niet gelaagde, superisolerende beglazing.

## BINNENSCHRIJNWERKERIJ

### Binnendeuren

Vlakke, mooi strak **wit afgelakte** honingraat binnendeuren. De deuren worden opgehangen aan metalen scharnieren en voorzien van metalen sluitwerk met klink. De deuren worden geplaatst met inbegrip der binnenbekleding tevens wit afgelakte MDF.

## BEVLOERINGEN

Er worden overal vloeren voorzien, **zelfs op de zolder**.

Keuze uit het volledige assortiment van de aangeduide winkel :

keramische of gebakken tegels (oppervlakte per tegel : min 30cmx30cm/1) (winkelwaarde ongeplaatst 20€/m<sup>2</sup> incl BTW voor de garageplaats en 30 Euros/m<sup>2</sup> incl. BTW elders) , gekleefd op zwevende chape in recht verband met aangepaste plinten (winkelwaarde ongeplaatst 8 Euros/m incl. BTW), behalve daar waar faïence voorzien is. Tegels te kiezen bij de aangeduide leverancier.

Desgewenst kan er voor laminaat gekozen worden, winkelwaarde 20€ incl BTW/m<sup>2</sup>.

## MUURBEKLEDINGEN

Badkamers : faïencetegels 20/20 (cm) tot 25/33 (winkelwaarde ongeplaatst 30 Euros/m<sup>2</sup> BTW incl.) geplaatst **rondom tot tegen het plafond**. Tegels te kiezen bij de aangestelde leverancier.

Alle bevloeringen en muurbekledingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van eventuele tintschakeringen algemeen aanvaard door de fabrikanten.

Hoekprofielen (indien van toepassing) : winkelwaarde ongeplaatst 5 Euros/m BTW incl.

WC : faïencetegels 20/20 (cm) tot 25/33 (winkelwaarde ongeplaatst 30 Euros/m<sup>2</sup> BTW incl.) geplaatst rondom tot hoogte van ongeveer 1,1m.

## TRAPPEN

Verniste beuken trap met open treden en beuken ballustrade. Een ander type is mogelijk, mits meerprijs en bij de aangeduide leverancier. Naar de zolder is tevens een vaste trap voorzien, zelfde materiaal, echter met dichtgemaakte treden (deze immense ruimte is nl volledig afsluitbaar op die manier). Ook nog eens een zoldertrap voor de 2<sup>e</sup> begaanbare zolder (zolder bovenop de zolder). Deze 2<sup>e</sup> zolder is perfect begaanbaar; men kan er zelfs in rechtstaan.

## RAAMTABLETTEN

Raamtabletten worden uitgevoerd met een oversteek van enkele cm in natuursteen.

## INRICHTING KEUKEN

De keukeninrichting wordt verzorgd door een gespecialiseerde firma en omvat de levering en plaatsing van een volledig geïnstalleerde keuken, elektrische apparatuur ; ingebouwde elektrische kookplaat (inox), oven, inbouwfrigo (ongeveer 160 l bruto), compacte dampkap aangesloten op een verluchtungskoker of rechtstreeks naar buiten, inox gootsteen en gechromeerde mengkraan, vaatwasser inclusief. De koper zal uitgenodigd worden om alles te bespreken met de aangeduide leverancier. Voor sommige woningen kan het wenselijk zijn een luifel boven de kasten te voorzien om de afvoerbuis van de dampkap (standaard tegen het plafond) weg te steken. Dit dient betaald te worden met het budget.

Budget : € 7.500 euro btw incl. Voor de uitvoeringsplannen van de keuken, zoals ontworpen binnen het budget, dient U de gedetailleerde plannen te raadplegen. Er wordt een composiet werkblad voorzien met opkanten aan dampkap en onder het venster raam.

## SANITAIRE INRICHTING

De woning heeft zijn eigen officiële waterteller.

Afvoerleidingen : alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC buizen vanaf de toestellen tot in de kelders (indien van toepassing) met aansluiting op het rioleringsstelsel.

Er is een kraantje met afvoer voorzien voor de wasmachine in de berging.

De binnenleidingen worden zo voorzien dat een hydrofoorgroep kan aangesloten worden voor de spoelbakken van de WC's en een buitenkraantje. Naar de regenwaterput wordt een wachtbuis getrokken. Een hydrofoorgroep wordt standaard voorzien.

De indeling en de materialen, gebruikt in de badkamer en de WC zijn vrij te kiezen bij de aangeduide leverancier, op voorwaarde dat alles zonder problemen kan aangesloten worden op de voorziene leidingen. De afvoeren van de wc worden voorzien voor hang WC's

Ingerichte badkamer in hoofdzakelijk witte/inox/hout kleur ; is voorzien (ivm het budget) : ligbad (80cm x 180cm, als de beschikbare ruimte het toelaat) met chroom mengkraan en handdouche, badkamermeubel in houtkleur met 2 lavabo's en mengkranen. Stortbad met thermostatische douchekraan. Voor de aparte wc, wordt er ook nog een witte handwasser geplaatst met gechromieerd kraanwerk (enkel beneden), handdoekhanger, wc papierhouder en spiegel. Budget nietgeplaatste materialen : € 4250 incl BTW.

De koper zal uitgenodigd worden om alles te bespreken met de aangeduide leverancier.

Indien duurdere materialen gekozen worden uit het assortiment, boven het budget, dient men op de winkelprijs supplement, 20% extra te rekenen voor plaatsing.

## VERWARMINGSINSTALLATIE

Een individuele **CONDENSATIE** gaswandketel, gesloten type (100% veilig, geen kans meer op CO-vergiftiging), geplaatst in de garage of zolder, zorgt voor zowel warm water als voor verwarming. Er wordt een individuele gasmeter geplaatst. De radiatoren zijn van het type Radson Standard met thermostatische kranen.

De installatie is berekend om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van -10°C :

Woon- en eetkamer/ kantoorruimte: 22°C

Keuken, slaapkamers

Badkamers: 24°C

Inkomhal : 20°

Zolderruimte : wachtleidingen voor 2 elementen, zodanig gespreid, dat een verdere indeling van deze grote ruimte mogelijk wordt;

De installatie wordt gestuurd via een kamerthermostaat met weekprogramma.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

a) Algemene bepalingen : de voeding van de woning gebeurt op basis van tweevoudig urentarief. De tellers staan gegroepeerd in de garageruimte. De installatie omvat de plaatsing van alle verbindingen, draden, schakelaars et stopcontacten.

De woning is voorzien van een schakelbord met automatische zekeringen en differentiële schakelaars. De verlichtingsapparatuur is niet voorzien. In de kelderverdieping (indien aanwezig) en met name in de garages en nutslokalen, blijven de elektrische leidingen zichtbaar in opbouw.

De elektrische inrichting zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de bedeling zorgt en gekeurd worden door een erkend organisme.



b) Verlichting elektrische uitrusting der woningen : de leidingen zullen volledig ingewerkt worden.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko Standaard in witte crème kleur.

Wandlichtpunten zijn voorzien op een hoogte van 2m. Voor ingebruikstelling wordt de elektriciteitsinstallatie van de woning afzonderlijk nagezien op perfecte werking door een erkend keuringsorganisme.

De verschillende lokalen zullen telkens worden voorzien van de nodige lichtpunten en stopcontacten volgens aanduiding hierna. Deze lijst kan aangepast worden, qua hoeveelheid alsook qua plaatsing van de verschillende elementen; in principe geldt de hiernavolgende opsomming.

### De elektrische installatie van een woning :

Algemeen telt onderstaande opsomming; echter is er gekozen om in elke slaapkamer zowel TV kabel als ethernet kabel te voorzien; staat er hier en daar een stopcontact extra; is er de mogelijkheid voorzien om de TV in de living aan de andere muur te zetten.

	Schakelaar	Schakelaar DP	Lichtpunt	Stopc enkel	Stopc dubbel	TV-punt	UTP RJ45	Telefoon	Bel
<b>Gelijkvloers</b>									
Garage	2		1		2				
Berging	2		1		2				
Inkomhal	1		1	1					
Traphal NO-N1	2		1	1					
Terras		1	1	1					
Living	2		2	2	2	1	1		1
Keuken	2		1	7 (*)	1				
WC	1		1						
Buitengevel	1		1						
<b>Eerste Verdieping</b>									
Slaapkamer 1	1		1	3		1	1		
Slaapkamer 2	1		1	3		1			
Slaapkamer 3	1		1	3					
Badkamer		1	3 (**)	1					
Dressing	1		1	1					
Traphal N1-N2	2		1	1					
<b>Tweede Verdieping - zolder</b>									
	1		2	4					

\* : incl stroomvoorziening voor oven, dampkap, kookplaat, vaatwasser, frigo

\*\* : stroom voor eventueel licht en stopcontact in het badkamermeubel

## SCHILDERWERKEN DER PRIVATIEVE DELEN

Deze werken zijn niet voorzien in dit contract.

## TUIN

Voorzien :

- Terras in natuursteen
- Oprit in natuursteen
- Tuin wordt opgehoogd om aan te sluiten met aanpalend reliëf.
- Gras wordt gezaaid.

## DIVERSE

Kleerkasten in vestiaire en slaapkamers, zoals ook het overige meubilair en badkamerindeling, zijn enkel ten titel van inlichting op de plannen getekend, en vormen geen deel van huidige aannemingsovereenkomst. Zelfs de indeling van de keuken is vatbaar voor wijzigingen. Enkel het plan, opgesteld door de aangeduide leverancier, is bepalend voor de uitvoering.

Op datum van augustus 2014, zijn alle afwerkingskeuzes reeds gemaakt. Deze voldoen minstens aan de bepalingen in dit lastenboek. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de afwerking van de woningen.

## OPLEVERING

EVENTUELE OPMERKINGEN voor op pagina 1 vermelde koper