

ILT Pharma BV

Tom Lauwerysen



Project Krekelberg

Ruime nieuwbouwwoningen (200m²)

met o.a. drie slaapkamers, één badkamer en prachtige tuin
te 2940 Stabroek – Hoevenen, Krekelberg 85/1 en 85/2

Inhoud

RUWBOUW	3
Funderingen	3
Aardingslus.....	3
Riolering	3
Bouwwerken in staal.....	3
Bouwwerken in staal.....	3
Metselwerken	4
Gevels	4
Isolatie.....	4
Dak.....	4
Buitenschrijnwerk	5
Kokers, verluchting, afvoerleidingen.....	5
Tuin	5
Terras.....	5
Brievenbus – Huisnummer	5
AFWERKING	6
Binnenmuren	6
Binnenschrijnwerk	6
Chapewerken - vloeropbouw	6
Vloer- en wandbekleding	6
Vloer overgang	7
Venstertabletten	7
Zonsverduistering	7
Elektriciteit	7
Verwarming	9
Sanitaire inrichting	10
Keuken	10
Schilderwerken	10
Aansluiting meters	11
Zonnepanelen.....	11
ALGEMENE VOORWAARDEN	12
Algemeen	12
Plannen	12
Erelonen	12
Nutsvoorzieningen	12
Wijzigingen door de kopers.....	13
Zetting van het gebouw	13
Oplevering.....	14
Opkuis	14
Werfbezoek	14
Planning	14

RUWBOUW

Funderingen

De funderingsvoeten zijn uitgevoerd in betonblokken of gewapend beton, volgens opgave ingenieur welke tevens de afmetingen en de samenstelling bepalen.

De fundering is afhankelijk van de bodemgesteldheid. De ingenieur zal beslissen of er een kruipruimte of volle plaat wordt gestoken.

Aardingslus

Er wordt een aardingslus voorzien onder de funderingszolen van de buitenmuren en dit overeenkomstig het 'Algemeen reglement op de elektrische installatie'.

Riolering

De rioleringswerken onder de toegangswegen die leiden naar gemeente- rioleringen worden uitgevoerd conform de bouwvergunning.

De riolering in het gebouw zelf wordt uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig materiaal en wordt aangesloten op de riolering van het terrein volgens de geldende voorschriften van de nutsmaatschappijen.

Rioleringsbuizen lopen via de kruipruimte of in de volle grond.

Bouwwerken in staal

Vloerplaten, kolommen en balken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken, breedplaatvloeren of welfsels, trappen, kelderwanden en terrassen, hierbij zijn de architectuurplannen louter informatief.

Alle diktes en hoogtes kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van thermische redenen en dit naargelang de keuze van gebruikte materialen. Deze wijzigingen zullen "het rustig genot van de woning" niet in het gedrang brengen.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen terzake.

Bouwwerken in staal

Kolommen en liggers worden uitgevoerd volgens de studie van het ingenieursbureau.

Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief.

Alle diktes en hoogtes kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen of in functie van thermische redenen en dit naargelang de keuze van gebruikte materialen. Deze wijzigingen zullen "het rustig genot van de woning" niet in het gedrang brengen.

Metselwerken

De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in dragend metselwerk, de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in niet-dragend metselwerk.

De dikte van de muren zal afhankelijk zijn van de definitieve uitvoeringsplannen en wordt bepaald door de fabrikant in samenwerking met de architect en ingenieur aan de hand van het draagvermogen en de thermische en akoestische eigenschappen.

Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief.

Gevels

Gevels worden uitgevoerd volgens de geveltekening. De materialen worden gekozen door de architect.

De keuze van de materialen kan evolueren tijdens het bouwproces en dit aan de hand van de architecturale visie van de architect of promotor, besteltijden, details of op vraag van de stad of andere officiële instanties.

Deze wijzigingen zullen het uiterlijk van het gebouw niet wezenlijk veranderen en de architectuur zal bewaard blijven.

Isolatie

Het type van isolatie wordt gekozen door de architect en/of EPB-verslaggever, doch zal wel degelijk steeds beantwoorden aan de vereiste normen.

Het gebouw is geïsoleerd voor volgende elementen:

Warmte:

- Alle buitenmuren en daken zijn thermisch geïsoleerd
- Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing K 1.0
- Vloeren worden voorzien van thermische isolatie (PUR)

Vocht:

- Vochtisolatie wordt voorzien op alle platte daken
- Vochtisolatie wordt voorzien tegen opstijgend vocht

Dak

Schuine daken zijn voorzien van klassiek timmerwerk met thermische isolatie of isobouw panelen en dakpannen.

De dakranden zijn bedekt met aluminiumprofielen, betondeksteen of beton- elementen, dit in overleg met de architect.

Het regenwaterafvoersysteem voor daken is in zink volgens de geveltekening.

Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn vervaardigd uit aluminium (volgens geveltekening en definitieve keuze van de architect)

Raam- en deurbeslag zijn in bicolor. Binnenzijde wit en buitenzijde in RAL kleur. Kleur, verdeling, type en draairichting worden bepaald door de architect tijdens het bouwproces.

Alle kokers worden gemetseld in hetzelfde materiaal als de binnenmuren of afgekast in een schilderbaar materiaal.

Garagepoort betreft een sectionale poort (geïsoleerd en geautomatiseerd).

Kokers, verluchting, afvoerleidingen en regenwaterleidingen

De afvoeren van de centrale verwarming worden uitgevoerd conform de studie.

Ventilatiesysteem type C

Afvoerleidingen van sanitair en fecaliën worden voorzien in PVC (of gelijkwaardig materiaal), met diameters volgens aanduidingen op de plannen.

Tuin

De tuin wordt genivelleerd. Tuinaanleg is niet voorzien.

Draadafsluiting wordt voorzien.

Terras

Er wordt achteraan de woning een terras aangelegd in betonklinkers.

Brievenbus – Huisnummer

De brievenbus en het huisnummer zijn te voorzien door de koper.

AFWERKING

Binnenmuren

De muren in baksteen en plafonds in breedplaatvloeren zullen vlak afgewerkt worden met bezetting.

Alle muren van de woonruimtes worden "behangklaar" opgeleverd. Plafonds zijn voorzien in dunpleister afwerking.

De badkamer wordt bezet met cement ter hoogte van de douche.

Overgangen tussen de verschillende materialen kunnen aanleiding geven tot constructieve scheurtjes.

Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren worden uitgevoerd in "schilderbare" materialen, dit wil zeggen nog te schilderen door de koper. Het afschuren en opstoppen van de gaatjes is eveneens door de koper te doen.

Alle binnendeuren zijn van het type cellenstructuur, voorzien van een houten deuromlijsting in MDF. Alle beslag op de binnendeuren is voorzien van een kruk in RVS en aluminium scharnieren.

Chapewerken - vloeropbouw

Er zal gebruikgemaakt worden van een cementchape. Een thermische isolatielaag (PUR) zal voorzien worden.

De dikte van de chape is bepaald volgens dikte van de vloer en is minimum 5 centimeter dik.

Er dient rekening gehouden te worden met mogelijke krimpscheuren ten gevolge van hydraulische krimp. De nodige zetvoegen in chape worden conform de norm voorzien.

Vloer- en wandbekleding

Er wordt een stenen vloerbekleding voorzien in de natte ruimtes: keuken, badkamer, douchekamer, gangen, garage, wc & berging en living.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de vloertegels met een particuliere handelswaarde excl. BTW te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal:

- Gelijkvloers, met uitzondering van de garage, en de gang, het toilet en de badkamer op de eerste verdieping: tegelvloer met een handelswaarde van 35€/m²
- Garage: tegelvloer met een handelswaarde van 25€/m²
- Slaapkamer 1, 2 en 3 op de eerste verdieping: laminaatvloer (incl. ondervloer) met een handelswaarde van 25€/m²
- Badkamer: wandtegels in de douche en tot 60cm boven het bad met een handelswaarde van 30€/m²
- Terras: betonklinkers

Overal waar een tegelvloer voorzien is, wordt een plint voorzien met een handelswaarde van 9€/lm. Deze plint is voorzien in MDF of steen.

Vloer overgang

Aan de deuren wordt indien nodig een stopproefiel of een uitzetvoeg van silicone geplaatst.

Venstertabletten

De vensterdorpels buiten zijn voorzien in arduin of aluminium, volgens de keuze van de architect.

De dorpels en dagkanten aan de binnenzijden worden bezet afgeleverd.

Zonsverduistering

Rolluiken, gordijnkasten, vliegenramen en zonwering zijn niet standaard voorzien.

Elektriciteit

Algemeenheden:

Iedere elektrische installatie moet voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (A.R.E.I.), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler (technische regels van het C.E.T.)

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type NIKO of gelijkwaardig. De kleur van schakelaars en afwerkplaatjes zijn wit

De plaatsing van schakelaars en stopcontacten gebeurt normaal op $\pm 1,10$ m boven de pas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

De plaatsing van contactdozen gebeurt normaal ± 20 cm boven de afgewerkte pas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

Er zijn geen armaturen voorzien, dus enkel lichtpunten.

Beschrijving van de standaardinstallatie:

Inkomhal:

- 1 plafond- of wandlichtpunt met bediening

(in functie van de vorm van de inkomhal)

- 1 enkel stopcontact

Zithoek/eethoek:

- 2 plafondlichtpunten met elk zijn bediening
- 4 dubbele stopcontacten
- 1 TV-FM en internetaansluiting
- 1 telefoon - contactdoos met bijhorende buisvoorziening
- 1 buisvoorziening voor thermostaat

Keuken:

- 1 plafondlichtpunt met 1 bediening
- 1 enkel stopcontact voor ijskast/diepvries
- 1 enkel stopcontact voor elektrisch vuur
- 1 enkel stopcontact voor dampkap
- 1 enkel stopcontact voor vaatwasmachine
- 2 dubbele stopcontacten aan zijwand

Garage:

- 1 plafondlichtpunt met dubbele bediening
- 1 enkel stopcontact voor wasmachine
- 1 enkel stopcontact voor droogkast
- 2 dubbele stopcontacten voor nutsmaatschappij
- 2 dubbele stopcontacten

Toiletten:

- 1 plafondlichtpunt met 1 bediening

Slaapkamer 1:

- 1 plafondlichtpunt met 1 bediening
- 1 internetaansluiting
- 1 enkel stopcontact (bij TV)
- 2 dubbele stopcontacten (naast bed)

Slaapkamer 2:

- 1 plafondlichtpunt met 1 bediening
- 1 internetaansluiting
- 1 enkel stopcontact (bij TV)
- 1 dubbel stopcontact (naast bed)
- 1 dubbel stopcontact (bij bureau)

Slaapkamer 3:

- 1 plafondlichtpunt met 1 bediening
- 1 internetaansluiting
- 1 enkel stopcontact (bij TV)
- 1 dubbel stopcontact (naast bed)
- 1 dubbel stopcontact (bij bureau)

Badkamer:

- 1 voeding voor spiegelverlichting
- 1 centraal plafond lichtpunt met 1 bediening
- 1 dubbel stopcontact met aarding tussen kast en losse spiegel
- 1 enkel stopcontact voor elektrische handdoekdroger

Zolder:

- 1 plafondlichtpunt met 1 bediening
- Voeding voor stopcontacten voorzien
- Voeding voor internet voorzien

Terras:

- 1 Spatwaterdicht stopcontact
- 1 Lichtpunt boven schuifraam

Telefoonaansluiting:

Het buizenet voor de aansluiting op telefoon en een inbouwdoos is voorzien volgens aanduiding op het plan. De werkelijke aansluiting aan het telefoonnet is niet inbegrepen.

De leidingen worden reeds in de bouwfase aangebracht en aangerekend tegen forfaitaire prijs.

De aansluiting kan slechts aangevraagd worden door de koper.

Internetaansluiting:

De installateur voorziet de nodige muurdoorvoeringen volgens de voorschriften van de maatschappij. De werkelijke aansluiting aan distributienet is niet inbegrepen. De leidingen worden reeds in de bouwfase aangebracht en aangerekend tegen forfaitaire prijs. De aansluiting kan slechts aangevraagd worden door de koper.

Verwarming

Verwarming en sanitair warm water via een warmtepomp van het type lucht/water.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

De gelijkvloers en de eerste verdieping wordt voorzien van vloerverwarming.

Er wordt een elektrische handdoekdroger in de badkamer voorzien.

De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens DIN 4701- 1959.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10 °C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

- Woonkamer en keuken 22 °C
- Badkamer 24 °C
- Slaapkamers 18 °C

Sanitaire inrichting

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien.

De waterleiding wordt uitgevoerd met een meerwandige aluminium-kunststofbuis.

Een aansluiting voor de wasmachine is voorzien.

Het type droogkast moet een condensatietoestel zijn. Voor een traditionele droogkast werd er geen afvoer voorzien.

Er is in de verkoopprijs een budget opgenomen voor de levering van de sanitaire toestellen van € 4.500,00 exclusief BTW (particuliere handelswaarde).

Keuken

Voor de keuken zullen de technische voorzieningen geplaatst worden door de verkoper alvorens de keukenbouwer de keuken komt installeren.

De technische fiche voor het plaatsen van de stopcontacten, water-aan- en afvoer zal voor eind april 2024 door de koper voorzien worden.

In de verkoopprijs is een keuken opgenomen (leveren en plaatsen) met kasten en toestellen met een handelswaarde van 10.000,00 € excl. BTW inclusief plaatsing. De standaard keuken is voorzien van een koelkast, een recirculatiekap, een inductiekookplaat, een vaatwasser, een oven en een inox spoelbak met eengatsmengkraan.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde keukenfabrikant de keukenmeubelen en -toestellen kiezen en een ontwerp naar eigen wens laten uitwerken. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, het leiding- en plaatsingswerk. De op de plannen ingetekende keukens gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

Schilderwerken

Schilderwerken zijn niet voorzien.

Er wordt aangeraden de bezette muren met een dampdoorlatende grondlaag te schilderen alvorens een definitieve verflaag aan te brengen.

De woning wordt behangklaar opgeleverd.

Aansluiting meters

De promotor zal voor de koper de nutsleidingen op voorhand aanbrengen tot in de woning en laten keuren. De kostprijs voor deze leidingen en diverse keuringen is conform de facturen van de nutsmaatschappijen en zal gefactureerd worden bij het verlijden van de akte. De koper kan steeds om de voorlegging van de facturen van deze uitgevoerde werken en keuringen vragen.

Zonnepanelen

De woning wordt voorzien van zonnepanelen.

Het aantal wordt bepaald met het oog op het bepalen van het E-peil 30 of lager.

De zonnepanelen zullen geplaatst worden op de plaats waar het beste rendement kan behaald worden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Algemeen

De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van het bouwblok. De voorgeschreven beschrijving betreft de standaard afwerking en uitrusting van de woning. Indien de goedgekeurde wijzigingen door de koper gevraagd worden, zullen deze pas uitgevoerd worden na bevestiging per mail en/of schriftelijke overeenkomst.

Plannen

De plannen van de woning welke aan de verkoper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van de woning, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maat Wijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als 'circa' maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de reeds verkochte onroerende goederen in het gedrang brengen.

Erelonen

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten behoeve van de koper.

Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (zoals water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

De kopers zullen deze kosten van de nutsleidingen aan de promotor voldoen bij voorlegging van de facturen van deze uitgevoerde werken en keuringen.

Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden gevraagd en die door onze aannemers in de schachten op voorhand worden aangelegd.

Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft en volgens richtlijnen van het lastenboek.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werkplanning. De kosten van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

De koper moet deze wijzigingen goedkeuren 7 dagen na ontvangst hiervan. Indien geen akkoord bereikt wordt over deze lijst van afrekeningen en de planning in gedrang komt zal de woning standaard uitgevoerd worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de oplevering.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Voor de oplevering is het de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf.

Indien om zeer uitzonderlijke omstandigheden de koper een gedeelte (max. 10%) van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werkplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 60% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal als minwerk ingeschreven worden in de Voorlopige Verrekening der Meerwerken. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract genomen kunnen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de oplevering. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. D.w.z. dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor en architect.

Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Zettingen tussen verschillende materialen (steen, gyproc, ...) moeten door de koper gekit worden.

Oplevering

De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. De promotor zal deze datum respecteren.

De opleveringsdatum is de dag waarop de promotor de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken.

Bij weigering van bepaalde werken (bij een bedrag hoger dan € 15.000) door de koper, zal de promotor het recht hebben om deze werken te laten herstellen (uitvoeringstijd in functie van de gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zich meebrengt.

Dit zal het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de oplevering.

Indien de gevraagde herstellingen het bedrag van € 15.000 niet overschrijden en de goede werking van de woning niet in het gedrang brengen, zal de koper de oplevering niet kunnen weigeren.

Voor het overhandigen van de sleutels door de promotor zal de koper de koopsom, alsook de afrekening van meerwerken en aansluitingskosten betaald moeten hebben. Dit ter gelegenheid van het verlijden van de authentieke akte.

Vanaf deze datum begint de termijn van de 10-jarige verantwoordelijkheid.

De waarborg voor de lichte verborgen gebreken loopt gedurende één jaar vanaf de oplevering.

Opkuis

De woning zal door de promotor bezemschoon opgeleverd worden, dit wil zeggen vrij van enig werfmateriaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf.

Werkbezoek

Het is verboden de werf te betreden zonder toestemming.

De koper kan steeds een aanvraag doen bij de promotor voor een bezichtiging op de werf (max. drie bezoeken).

Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van een vertegenwoordiger van de promotor.

Planning

Indien de woning niet verkocht is, zal de bouwheer de werken verder uitvoeren op basis van de plannen en het lastenboek.