



LASTENBOEK

residentie "de Meren"

Kiezelweg 131

Mol-Rauw

Neuts Woonprojecten b.v.b.a.

Ginderbroek 58

2400 Mol

Tel. 014/72.67.55

Tel. 0478/56.16.69

info@neutswoonprojecten.be

www.neutswoonprojecten.be

Erkenningsnr. 35853

Ond.nr. 0818.738.792





PROJECT

Residentie **de Meren**
6 appartementen + 2 studio's
Kiezelweg 125
Mol-Rauw

BOUWHEER



ONTWERP



INFO EN VERKOOP



INHOUDSTAFEL

1. ALGEMEEN
2. GRONDWERKEN
 - 2.1 TERREIN
 - 2.2 GRAAFWERKZAAMHEDEN
3. RUWBOUW
 - 3.1 FUNDERINGEN
 - 3.2 RIOLERING
 - 3.3 VLOERPLAAT GELIJKVLOERS
 - 3.4 MUREN
 - 3.4.1 SPOUWMUREN
 - 3.4.2 BINNENMUREN
 - 3.5 VERDIEPINGSVLOERPLATEN
 - 3.6 VLOERISOLATIE
 - 3.7 VLOERAFWERKING
 - 3.7.1 CHAPE
 - 3.7.2 VLOER
 - 3.7.3 TEGELS
 - 3.7.4 LAMINAAT
 - 3.7.5 VENSTERTABLETTEN EN DORPELS
 - 3.7.6 BEREKENINGSWIJZE
 - 3.8 TERRASSEN EN BALKONS
 - 3.8.1 GELIJKVLOERS
 - 3.8.2 ETAGES
 - 3.9 POUTRELS
4. BUITENSCHRIJNWERK
 - 4.1 RAMEN EN DEUREN
 - 4.2 CAR PORTS
5. DAKCONSTRUCTIE EN –AFWERKING
 - 5.1 DAKOPBOUW IN SPANTEN
 - 5.2 DAKGOTEN
 - 5.3 LOOD- EN ZINKWERK
 - 5.4 PLAT DAK
6. BEPLEISTERING
 - 6.1 ALGEMEEN
 - 6.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
7. SANITAIRE INSTALLATIE
 - 7.1 AANVOERLEIDINGEN
 - 7.2 AFVOEREN
 - 7.3 SANITAIRE APPARATEN
 - 7.3.1 BADKAMERS
 - 7.3.2 KEUKENS
 - 7.3.3 WC
 - 7.4 VERLUCHTING
 - 7.5 REGENWATERRECUPERATIE
8. ELEKTRISCHE INSTALLATIE
 - 8.1 ALGEMEENHEDEN
 - 8.2 UITRUSTING
 - 8.3 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
 - 8.4 LIFT
9. VERWARMINGSINSTALLATIE
 - 9.1 ALGEMEENHEDEN
 - 9.2 UITRUSTING
10. KEUKEN
 - 10.1 ALGEMEENHEDEN



- 10.2 UITRUSTING
- 11. BINNENSCHRIJNWERK
 - 11.1 BINNENDEUREN
- 12. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
 - 12.1 ALGEMEEN
 - 12.2 BRANDVEILIGHEID
 - 12.3 DE INKOMHAL
 - 12.4 DE TRAPHAL
 - 12.5 DE KELDERHAL
 - 12.6 TUINEN
 - 12.7 PARKEERPLAATSEN
- 13. VOEGWERKEN
 - 13.1 ALGEMEEN
- 14. UITVOERING
 - 14.1 ALGEMEEN
 - 14.2 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN
 - 14.3 ZETTING VAN HET GEBOUW
 - 14.4 MEUBILERING
- 15. WERFAFVAL
 - 15.1 ALGEMEEN
- 16. WAT NIET IS INBEGREPEN
 - 16.1 ALGEMEEN
- 17. PRIJZEN EN BETALINGSWIJZE EN OPLEVERING
 - 17.1 PRIJZEN
 - 17.2 BETALINGSWIJZE
 - 17.3 OPLEVERING
- 18. WERFBEZOEKEN
 - 18.1 ALGEMEEN
- 19. POSTINTERVENTIEDOSSIER
 - 19.1 ALGEMEEN
- 20. GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR
 - 20.1 OVERDRACHT GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR
- 21. ANDERE
 - 21.1 ALGEMEEN
 - 21.2 DE SYNDICUS
 - 21.3 TOT SLOT



1.ALGEMEEN

De aanneming betreft het bouwen van een "meergezinswoning" volgens onderhavig lastenboek en gespecificeerd door het contract.

De uitvoering gebeurt naar goed vakmanschap en conform de wettelijke bepalingen.

Het bouwplan wordt bestudeerd door een erkend bouwkundig ingenieur. De werken worden dan ook volledig uitgevoerd volgens deze studie. Deze studie heeft voorrang op elk ander plan, document of andere bepaling.

Enkel wat expliciet vermeld staat in het contract, behoort tot de aanneming.

De veiligheidscoördinatie, opgelegd door het KB van 25/01/2001, is inbegrepen in deze overeenkomst.

De residentie bestaat uit

- ✓ kelderverdieping:
 - 8 privékelders
 - 1 kelder voor de gasmeters
 - 1 kelder voor de elektriciteits- en watermeters
 - 1 gemeenschappelijke kelder
 - gemeenschappelijke kelder- en traphal en lift
- ✓ gelijkvloers met private terrassen en tuinen en gemeenschappelijke traphal en lift
- ✓ 1^e en 2^e verdieping met terrassen en gemeenschappelijke traphal en lift
- ✓ dakverdieping met terrassen en gemeenschappelijke traphal en lift
- ✓ 8 carports met geïntegreerde open berging, afgescheiden van de carport dmv een tuinscherm
- ✓ 4 open parkings
- ✓ gemeenschappelijke in- en uitrit
- ✓ gemeenschappelijke tuin voor het gebouw

Hoofdaansluitingen nutsvoorzieningen zijn voorzien van:

- ✓ elektriciteit
- ✓ gas
- ✓ water
- ✓ telefoon en internet
- ✓ tv
- ✓ riolering

De appartementen zijn betaalbaar doch luxueus opgevat. Dit houdt o.a. in:

- ✓ de verwarmingsinstallatie werkt op aardgas
- ✓ per appartement is een gesloten hoogrendement condensatieketel op aardgas voorzien
- ✓ de keuken is een standaard voorstelling maar kan naar wens worden aangepast
- ✓ de sanitaire toestellen in de badkamer zijn een standaard voorstelling maar kunnen naar wens worden aangepast
- ✓ ook voor de deuren kunnen andere modellen worden gekozen
- ✓ vloer- en wandtegels, laminaat en venstertabletten kunnen ook door de kopers gekozen worden
- ✓ er wordt bij elke woongelegenheden grote zorg besteed aan zowel het thermische als akoestische comfort
- ✓ de ramen zijn voorzien van superisolerende beglazing
- ✓ beveiligde sleutel per appartement
- ✓ individueel verluchtingssysteem per appartement voor berging, badkamer, toilet en keuken
- ✓ per appartement minstens één mooi, ruim terras
- ✓ per appartement een private carport met geïntegreerde berging én kelder
- ✓ 4 extra parkeerplaatsen ter beschikking, waarvan één voor mindervaliden (extra breed)
- ✓ degelijk afgewerkte gemeenschappelijke ruimten
- ✓ de gemeenschappelijke in- en uitrit en tuin zijn onderhoudsarm aangelegd

De aanneming van dit bouwwerk gebeurt onder de Wet Breyne. Dit betekent o.a. dat de koper beschermd is door een "borgstelling", gedeponereerd door de bouwheer bij de nationale borgstelling- en consignatiekas.

2.GRONDWERKEN

2.1 TERREIN

De werken worden aangevat op een vlak terrein, vrij van bomen, struiken en andere obstakels.



De perceelgrenzen zijn duidelijk door een erkend landmeter aangeduid.
Een dieptesondering wordt uitgevoerd teneinde de stabiliteit van de ondergrond juist te kunnen inschatten.
A.d.h.v. deze sondering zal de ingenieur zijn stabiliteitsstudie aanpassen.

2.2 GRAAFWERKZAAMHEDEN

Eerst wordt de bouwput machinaal en pas uitgegraven tot op het niveau van de kelder-vloerplaat.
Indien nodig wordt het grondwaterpeil kunstmatig verlaagd tot onder het uit te graven niveau.
De uitgegraven grond blijft ter plaatse en zal later gebruikt worden om rondom het project te nivelleren tot de te bekomen hoogte volgens het bouwplan.
Indien er een teveel aan grond is, zal dit worden afgevoerd.
De diepte van de kelder-vloerplaat wordt zó bepaald, dat „na het opleveren van het project, een degelijke doorgang in de kelder kan worden verzekerd. Doorgaans is de nuttige plafondhoogte in de kelder +/-2.50m.

3.RUWBOUW

3.1 FUNDERINGEN

De funderingsvloerplaat van minimum 30 cm dikte, wordt steeds gestort in Benor-gekeurd beton. Dit is beton met 350kg cement/m³ en kift. Het beton wordt gestort op een plastic folie om het emigreren van het bindingswater in het beton te voorkomen.

Onder de funderingsvloerplaat is een aardingslus voorzien welke aan beide uiteinden uitmondt in de elektriciteitskast.

De vloerplaat, voorzien van de „volgens de betonstudie, nodige wapening, wordt in één keer gestort. Er wordt een dubbele wachtwapening en pvc slab voorzien waar later de funderingsmuur wordt op gestort. Dit om een volledige waterdichte aansluiting tussen vloerplaat en muur te garanderen.
Het stortbeton wordt voorzien van een waterdichtingsproduct.

De buitenmuren worden eveneens in één keer.

Het beton is eveneens voorzien van een waterdichtingsproduct én van de nodige hoeveelheid wapening; Deze wapening bestaat uit een dubbel wapeningsnet van 8mm dikte. Of volgens de betonstudie.
Na het storten van het beton zal het getrild worden om een maximale sterkte en dichtheid te verzekeren.

Op de juiste plaatsen is een doorgang voorzien voor de buitenverluchting. Hierin past exact de later te plaatsen verluchtingsbuis van 125mm.

Ook voor de riolering zijn op de vooraf berekende plaatsen moffen voorzien. Omdat deze zich op een lager peil bevinden, zijn zij voorzien van een dichtingsring.

Wij gebruiken steeds conische moffen, hierdoor kunnen de buizen die er later worden in geplaatst, onder een helling van 1% à 2% worden geplaatst.

De doorvoeren die werden gebruikt om de bekisting te positioneren, zullen allen waterdicht worden opgekit.

De binnenmuren van de kelder zijn voorzien in holle betonblokken.

De ondersteuningsbreedten van buiten- en binnenmuren bedragen over het algemeen respectievelijk 29 en 19 of 14 centimeter. De ondersteuning van een "ontdubbelde muur" bedraagt eveneens 29 centimeter.

De private kelders worden verlucht t.o.v. elkaar en de buitenlucht.

Energiestenen worden voorzien om een waterdichte aansluiting van de nutsvoorzieningen te garanderen.

De gasmeterkelder is voorzien van degelijke onder- en bovenverluchting.

3.2 RIOLERING

Het volledige gemeenschappelijke rioleringstelsel wordt geplaatst met dikwandige Benor-gekeurde pvc-buizen. Standaard diameter is 110mm, 125mm en 160mm tot aan de reukafsluiter.

Nà de reukafsluiter wordt een pvc-buis van 160mm geplaatst. Tenzij anders beschreven in de studie.

Als gemeenschappelijke standleidingen worden er Benor-gekeurde pvc-buizen voorzien met diameter 110mm. Deze bevinden zich in de schacht welke voorzien is voor het plaatsen van alle gemeenschappelijke leidingen.

Op de standleiding voor rioolwater worden de afvoerbuizen van de appartementen aangesloten onder een neerwaartse hoek van 45°.

Ook voor de afvoer van het fecaal water(toiletten), wordt een standleiding voorzien.

Bovenop deze standleidingen worden statische luchtzuigers geplaatst om het "slurpen" van de sifons uit te sluiten óf monden deze standleiding uit in de buitenlucht.



In volle grond zijn de nodige toezichtputten voorzien, dit is bij horizontale hoeken van 90°. Een regenwater- en infiltratieput zijn voorzien.
Deksels van de putten worden tot op de hoogte van het maaiveld geplaatst en voorzien van een gietijzeren deksel.
Bij horizontale leidingen (tegen het kelderplafond) worden nooit bochten van 90° geplaatst maar steeds 2 bochten van 45°. Dit om verstopping te voorkomen. Met regelmaat is een inspectie-schroefdop voorzien.

Aansluiting op het openbare net is voorzien d.m.v. een gescheiden stelsel; regenwater en rioleringswater. Elk stelsel is voorzien van een inspectieput of -deksel vlak voor de aansluiting op het openbare rioleringsstelsel.
Indien het openbare rioleringsstelsel geen gescheiden stelsel is, zal de aansluiting gebeuren d.m.v. één buis. Doch op privéterrein hanteren wij steeds het gescheiden systeem zodat later ten allen tijden een gescheiden aansluiting kan gebeuren indien men in de straat het rioleringsstelsel verbouwt naar een gescheiden systeem.

3.3 VLOERPLAAT GELIJKVLOERS

Tussen de vloerplaat van de gelijkvloerse verdieping en de funderingsmuur is een waterkerende laag voorzien in DPC (gewapend PE-folie).

De vloerplaat bestaat uit Benor-gekeurde welfsels van 13 of 17 centimeter dikte van het merk Vets. Zij hebben een draagkracht van 350kg/m². Volgens de betonstudie worden ook predallen gebruikt.

3.4. MUREN

De eerste laag op de gelijkvloerse vloerplaat bestaat overal uit zgn. durkvaste Ytongblokken. Deze doen dienst als thermische onderbreking.

3.4.1 SPOUWMUREN

De buitenmuur is steeds een traditioneel opgebouwde spouwmuur.

De spouwmuur is steeds voorzien van de nodige waterkerende lagen.

De spouwmuur bestaat uit een binnenmuur in traditionele snelbouw van 14 centimeter dikte, een geventileerde spouw, voorzien van 10 centimeter harde isolatieplaten, namelijk Eurowall van Recticel of gelijkaardige. En een buitenmuur in klassieke baksteen, module 50, van 9 centimeter dikte.

De spouwmuur is voorzien van de nodige spouwhaken met druiprand; minimum 5 stuks/m².

Op de door de ingenieur bepaalde plaatsen wordt in de lintvoegen van de buitenmuur een wapening voorzien in Murfor.

Nergens komen de buiten- en binnenmuur, op welke wijze dan ook, rechtstreeks met elkaar in contact (bv bij betonbalken boven de raamopeningen); zij worden steeds gescheiden door harde isolatieplaten van minimum 2 centimeter dikte. N.I. Floormate van Styrofoam of gelijke.

In de buitenmuur zijn de nodige open stootvoegen voorzien om eventueel binnengedrongen water af te voeren en de spouw te verluchten; net boven de onderste waterkerende laag, net onder de kroonlijsten en net boven de waterkerende lagen van raam- en deuropeningen.

3.4.2 BINNENMUREN

De binnenmuren van de woongelegenheden bestaan allen uit snelbouw: dragende muren 14cm dikte en niet-dragende 9cm dikte.

De scheidingsmuren tussen de woongelegenheden en tussen woongelegenheden en gemeenschappelijke delen, bestaan steeds uit een 'ontdubbelde' muur van 2 snelbouwmuren van 14cm dikte én een spouw van 2cm. Om de akoestische en thermische eigenschappen van de woningen te verbeteren wordt de spouw volledig opgevuld met zachte isolatie zoals rotswol of gelijke.

3.5 VERDIEPINGSVLOERPLATEN

De verdiepingsvloerplaat bestaat telkens uit Benor-gekeurde welfsels van 13 of 17 centimeter dikte van het merk Vets. Of volgens de betonstudie predallen.

3.6 VLOERISOLATIE

Op de druklaag van de gelijkvloerse vloerplaat volgt een uitvulling- en isolatielaag in gespoten polyurethaan van 12 cm dikte met dan een geluidsisolerende (contactgeluid) mat van 5mm, n.l. de Ethafoam of gelijke.

Op de druklaag van de verdiepingsvloerplaten komt +/- 12 centimeter schuimcement als uitvulling- en isolatielaag met dan een geluidsisolerende (contactgeluid) mat van 5mm, n.l. de Ethafoam of gelijke.

3.7 CHAPE- VLOER- EN TEGELWERKEN EN LAMINAAT

3.7.1 CHAPE

Op de vloerisolatie van de vloerplaten volgt 6 centimeter, met glasvezel gewapende, chape.



Daar waar gespoten PUR geplaatst is, wordt chape van 9cm voorzien.
Deze wordt pas afgewerkt, klaar om te vloeren of laminaat te leggen.

3.7.2 VLOER

In elke kamer, behalve slaapkamer en eventuele nachthal, wordt afgewerkte vloer voorzien.
Aankoopwaarde; €25.00 /m².

Er worden overal plinten geplaatst. Aankoopwaarde; €7.5/lm.

Deze plinten worden niet rechtstreeks op de vloer geplaatst maar worden door een elastische voeg van 2 millimeter ervan gescheiden om de akoestische eigenschappen (contactgeluid) van de "zwevende" vloerchape te optimaliseren.

Plintafwerking in de berging rond de sanitaire- en cv-leidingen is optioneel.

In de badkamer wordt vloer geplaatst zonder plinten.

Omdat hier geen plinten voorzien zijn, wordt de voeg tussen vloer en tegels opgekit met een elastische kit i.p.v. opgevoegd i.v.m. de contactgeluidsisolatie.

Alle vloeren worden geplaatst in recht verband.

Het formaat dient minimum 30cm bij 30cm te bedragen. De plaatsing van kleinere formaten of formaten groter dan 60cm bij 60cm wordt verrekend. Alsook voor de plaatsing van natuursteen of parket zal een meerprijs verrekend worden.

Alle tegels en vloeren worden gelijmd met een elastische lijm.

Invoegen gebeurt met grijze cementmortel; 1 deel cement, 1 deel zilverzand. Of met een voegpasta.

Indien met meer dan één kleur dient te worden ingevoegd, wordt dit ook verrekend.

Onder de deuren lopen de vloeren gewoon door; er is geen stofdorpel voorzien.

Indien er een overgang is, bv tussen vloer en laminaat, is de overgang voorzien ook precies onder de deur zodat deze niet in het zicht komt wanneer de deur gesloten is. De overgang tussen laminaat en vloertegels bestaat uit een aluminium opzetlijst.

3.7.3 TEGELS

Tegels zijn voorzien in de badkamer over gans de oppervlakte van de muren. Aankoopwaarde tegels; € 20.00/m².

Zij worden ofwel horizontaal, ofwel vertikaal geplaatst. Een eventuele sierstrip is optie, doch de plaatsing ervan, niet. Enkel de plaatsing van (een sierstrip in) mozaïek wordt verrekend.

Eventuele buitenhoeken worden voorzien van een pvc-hoekafwerkingsprofiel.

Het invoegen der tegels gebeurt in één kleur; standaard met een grijze cementmortel; 1 deel cement, 1 deel zilverzand. Of met een voegpasta. Indien met meer dan één kleur dient te worden ingevoegd, wordt dit ook verrekend.

Indien er geopteerd wordt voor een douche i.p.v. een bad, zal een eventueel muurtje en de volgens de technische voorschriften vereiste meerwerken, verrekend worden. Dit is o.a. cementering of de plaatsing van een vochtwerende doek die zich achter de volledige tegeloppervlakte van de douche bevindt. Onderaan zal deze uitlopen op de douchebak, zodat eventueel ingedrongen water, terug in de douchebak loopt.
Let op; een gevloerde inlopdouche wordt niet toegestaan.

Het apart toilet wordt niet voorzien van muurtegels en dient dus te worden geschilderd.

3.7.4 LAMINAAT

Appartementen: In de slaapkamers en de nachthal wordt overal laminaat van minimaal 7mm dikte voorzien; aankoopwaarde €15.45/m².

Studio's: In de leefruimte, welke bestaat uit het slaap- eet- en zitgedeelte, wordt overal laminaat voorzien van minimaal 7mm dikte voorzien; aankoopwaarde €15.45/m².

Tevens worden steeds houten plinten voorzien van €3.50/lm én een zachte, geluidsdempende ondervloermat van 3mm dikte.

3.7.5 VENSTERTABLETTEEN EN DORPELS

Venstertabletten worden overal voorzien in 'Mocca creme' natuursteen t.w.v. €131.36/m² behalve bij een eventuele raam in de badkamer en bij vensters tot op de grond; Bij vensters tot op de grond lopen de vloertegels door tot tegen de raam. In de badkamer wordt de eventuele volledige raamopening afgewerkt met tegels.

Afhankelijk van de afstand tussen dagkant-pleisterwerk en scharnier, kan het mogelijk zijn dat er geen plinten kunnen geplaatst worden tegen de dagkant van de raamopening van ramen tot op de grond.



Alle arduinen dorpels zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen van 5 centimeter dikte. Aan de deuren zijn de dorpels voorzien van een waterkerende opkant. Alle dorpels zijn voorzien van een driuplijst.

3.7.6 BEREKENINGSWIJZE

Wanneer u vloeren, tegels en laminaat kiest bij onze leverancier, wordt de hoeveelheid steeds als volgt bepaald:

Als standaard vloertegel beschouwen wij een tegel van 45x45cm en 7 stuks per pak.

Als standaard wandtegel beschouwen wij een tegel van 25x50cm en per 8 stuks verpakt.

Als standaard laminaat beschouwen wij laminaat verpakt per 2.13m². Plinten per 2.40lm.

Uw bestelling zal steeds vergeleken worden met deze standaardbekledingen.

De te bekleden oppervlakte wordt berekend. Bij deze oppervlakte wordt 7% snijafval geteld. Deze hoeveelheid wordt naar boven afgerond zodat de bestelling steeds overeenkomt met een volledige doos vloertegels, wandtegels of laminaat.

Voor de stenen plinten wordt berekend hoeveel lopende meter nodig is. Afhankelijk van de hoeveelheid plint die kan gesneden worden uit één tegel, wordt de juiste hoeveelheid vloertegels besteld. Ook hier wordt naar boven afgerond op een gehele doos.

Bij het laminaat wordt het aantal lopende meters plinten zo bepaald dat er zich niet meer koude voegen in het resultaat bevinden dan noodzakelijk.

Raamtabletten worden zo opgemeten dat zij zich +/-2cm in de muur bevinden aan de zijkanten en +/-2cm uitsteken aan de binnenkant van kamer.

Het prijsverschil wordt berekend tussen de standaard prijs/m²(of lm) en de prijs van de door u gekozen materialen met de zonet berekende hoeveelheden. Dit bedraagt de eventuele min- of meerprijs. Het is mogelijk dat, wanneer u binnen de vooropgestelde budgetten blijft, u toch een minimale meer- of minprijs bekomt. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid tegels per pak.

Tegels, vloeren, plinten, venstertabletten en laminaat dienen gekozen te worden bij de aangeduide leverancier.

3.8 TERRASSEN EN BALKONS

3.8.1 GELIJKVLOERS

De woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping beschikken over één of twee terrassen uit betonklinkers, gelegen net achter en/of voor het gebouw. Grootte en aantal terrassen; zie kenmerken van de appartementen.

Achter het gebouw zijn de private tuinen gelegen. Deze zijn standaard aangelegd in gazon en omheind met tuindraad van 1.20m hoogte, telkens voorzien van één tuinpoortje.

Achter het gebouw zijn de terrassen gescheiden dmv twee houten tuinschermen om de privacy te vrijwaren. In de voortuin wordt rond de terrassen een lage begroeiing voorzien.

Terrassen wateren af naar eigen terrein.

3.8.2 ETAGES

De woongelegenheden op de 1^e en 2^e verdieping beschikken aan de voorgevel over een prefab betonnen balkon voorzien van sierbetondals op tegeldragers (behalve studio 1) en/of een terras aan de achtergevel in bankirai of gelijke. Grootte en aantallen; zie kenmerken van de appartementen.

Aan de achterzijde van het gebouw zijn de terrassen voorzien van een leuning in inox of gepoederlakt staal. Aan de voorzijde in veiligheidsglas.

Er is ook een leuning voorzien bij alle niet toegankelijke ramen tot op de grond.

3.9 POUTRELS

Alle poutrels zijn gestraald en geverfd tegen roest met een hoogwaardige antiroest verf.

Eventuele lassen worden volgens goed vakmanschap uitgevoerd en eveneens behandeld tegen roest.

De oplegging van de poutrels bestaat steeds uit een gewapende betonslof om scheurvorming te voorkomen.

Daar waar poutrelles of ander staal zich in het gebouw bevinden, kan roestvorming door het stukwerk te voorschijn komen. De koper dient dit zelf te behandelen met een roestwerende primer alvorens te schilderen.

4. BUITENSCHRIJNWERK

4.1 RAMEN EN DEUREN

Standaard zijn ramen en deuren in 5-kamer pvc voorzien. Merk Shuco. Kleur te bepalen door Neuts Woonprojecten. Eventueel met de nodige verstevigingen.

Ramen en deuren steeds met driepuntsluiting en veiligheidsbeslag.

Glas is standaard super isolerend en heeft een k-waarde van 1.1 W/m²K. Het heeft een opbouw van 4/15/5 om aan de meest veeleisende thermische én akoestische isolatienormen te voldoen.



Draai-kipramen voorzien zoals op plan. De grote raam die uitgeeft op de terrassen, is steeds een schuifdeur. Op de gelijkvloers kan deze ook van buitenaf geopend worden met een sleutel. De ramen in de droge ruimtes zijn voorzien van een zelfregelend verluchtingsrooster van het Merk Renson, namelijk 'Invisivent', welke het juiste aan te voeren luchtdebiet waarborgt. Deze roosters zijn uiterst esthetisch verantwoord; zij zijn visueel bijna niet waarneembaar van buitenaf. Voegen tussen binnenmuren en ramen of deuren worden opgevuld met PUR-schuim of glaswol. Voegen tussen buitenmuren en ramen of deuren worden eerst voorzien van een voegband en dan opgespoten met een elastische kit in eenzelfde kleur als het buitenschrijnwerk. De ramen in de gemene delen, zijn ook draai-kipramen om het poetsen van de ramen langs binnen mogelijk te maken.

4.2 CARPORTS

In de achtertuin zijn 8 carports voorzien. Elke carport beschikt over een niet afsluitbare berging welke is afgescheiden van de carport dmv een houten tuinscherm.

5. DAKCONSTRUCTIE

5.1 DAKOPBOUW IN SPANTEN

Standaard wordt het dakgebint opgebouwd met spanten. Steeds met de nodige stippen en spanstukken. Er is standaard geen oversteek of gootplank voorzien. De zijkanalen van eventuele dakkapellen zijn bekleed met vezelcementplaten of gelijke. Kleur te kiezen door Neuts Woonprojecten. Tussen het timmerwerk van de dakkapellen is steeds minerale wol van 20 cm dikte, met dampscherm voorzien. Het timmerwerk van de dakkapellen is steeds uit gedrenkt hout en voldoende dik om de isolatie van 18 cm te kunnen behuizen. Er is steeds ook een onderdakfolie voorzien aan de zijkant van de dakkapellen. Dit om de isolatie bij eventuele beschadiging van de pvc-bekleding te beschermen. Op de spanten komt een lucht-open onderdak-folie van Dörken.

Tussen de spanten plaatsen wij zachte isolatiedekens met spijkerflens van 18 centimeter dikte. Deze dekens zijn voorzien van een dampremmende aluminiumfolie. Het dampscherm wordt steeds naar de warmste kant toe geplaatst.

Aan de onderkant van de spanten komt een belatting welke dient om de wapening van het stukadoorwerk tegen te bevestigen. Deze wapening is steeds van het merk Stuccanet en wordt met roestvrije nieten bevestigd.

5.2 DAKGOTEN

De dakgoten zijn steeds vervaardigd uit zink. Met standaard rechte vorm. Zij worden bevestigd d.m.v. verzinkte goothaken om de 35 à 45 centimeter. De afvoerbuizen zijn ook vervaardigd uit zink en rond (Ø 8cm) of vierkant van vorm (8 cm x 8 cm). Zij worden bevestigd tegen de muur met de nodige haken.

5.3 LOOD- EN ZINKWERK

Alle dakkapellen worden aan de zijkant voorzien van een loden slab.

Waar het dichtingsmembraam van de platte daken tegen een spouwmuur opklimt, wordt een loodslab of zgn loodvervanger ingemetseld tot in de binnenmuur. Later wordt deze over het dakdichtingsmembraam geplooid.

Eventuele kielen worden voorzien van zinken kielgoten met omgeplooid rand om het eventueel omhoog gewaaid water tegen te houden. De zinken kielgoten worden aan elkaar gesoldeerd.

5.4 PLAT DAK

De dakdichting bestaat uit epdm welke wordt geplaatst, indien mogelijk, uit één stuk, dus zonder lijmnaden of met een minimum aan lijmnaden. Het epdm-membraam wordt op zijn plaats gehouden door een zgn perimeterstrip in de kim. Balast bestaat uit gerold grind van groot formaat.

Isolatie van minimum 12cm en een dampscherm zijn voorzien.

Het epdm-membraam wordt op de borstwering gelijmd en afgewerkt d.m.v. een geanodiseerd aluminium dakrandprofiel. Wij opteren steeds voor geanodiseerd aluminium om verkleuring van het materiaal na verloop van tijd tegen te gaan.

In de binnenhoeken wordt het epdm-membraam zorgvuldig geplooid zodat er geen kwetsbare naden ontstaan. Op eventueel kritieke plaatsen, wordt de constructie met speciale, hiervoor bestemde kit, afgekit of gelijmd.

De afvoeren bestaan uit een epdm-slab met pvc-muurdoorvoer. Hier kan het epdm-membraam feilloos, d.m.v. aan het materiaal eigen zijnde technische voorschriften, worden gehecht, zodat de constructie één geheel vormt.

6. BEPLEISTERING

6.1 ALGEMEEN

Alle muren van de privégelegenheden worden bepleisterd (behalve in de kelders).

Alle plafonds van de privégelegenheden worden bepleisterd (behalve in de kelders).

Alle buitenhoeken worden verstevigd.

De binnenkanten van de raamopeningen worden uitgevuld en dan ook bepleisterd.

Bij het dakappartement, of waar moet bepleisterd worden op houten belatting i.p.v. stenen muur, worden 2 lagen op de Stuccanet aangebracht; een ruwe basislaag en dan een afwerklaag.

De horizontaal lopende hoeken aan de onder- en bovenkant van schuine dakgedeelten worden afgewerkt met rechte óf ronde overgang.

Daar waar een douche of bad zal worden geplaatst, wordt gecementeerd.

Daar waar wordt bepleisterd op overgangen tussen verschillende materialen, baksteen, beton, poutrels,... kunnen, ondanks het feit dat deze overgangen worden voorzien van een glasvezelwapening in de pleisterlaag, zogenaamde Gitex, scheurtjes ontstaan. Hetzelfde geldt voor bepleistering tegen de dakspanten, in het bijzonder bij hoekverspringingen in het pleistervlak. Daarom wordt aanbevolen hier eerst te behangen met een glasvliesbehang alvorens te schilderen.

Na het bepleisteren is er nog één nabeurt voorzien om eventuele tekortkomingen bij te werken.

6.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Alle muren van de inkom- en traphal worden bepleisterd, behalve als de muur uit betonblokken of stortbeton is vervaardigd. In de kelder of in de kelder-traphal wordt geen bepleistering aangebracht.

De onderkant van de betonnen prefabbrappen en de eventuele prefabbordessen worden niet bepleisterd maar naakt opgeleverd (wel geschilderd).

7. SANITAIRE INSTALLATIE

7.1 AANVOERLEIDINGEN

Alle sanitaire aanvoerleidingen zijn vervaardigd uit VPE van het merk Tubipex of gelijke; buis in buis systeem.

De volgende warme aansluitingen zijn voorzien;

- ✓ 1 bad of douche
- ✓ 1 lavabo badkamer
- ✓ 1 spoelbak keuken

De volgende koude leidingen zijn voorzien;

- ✓ 1 bad of douche
- ✓ 1 lavabo badkamer
- ✓ 1 spoelbak keuken
- ✓ 1 wc
- ✓ 1 wasmachine
- ✓ 1 leiding gaswandketel
- ✓ 1 handwasser toilet

De collectoren van sanitaire leidingen én verwarming, alsook de gaswandketel, worden gecentraliseerd in de (technische) berging.

7.2 AFVOEREN

De afvoeren binnen de appartementen zijn vervaardigd uit Benor-gekeurd, dikwandig pvc. Steeds wordt de juiste diameter van de buizen gerespecteerd; minimum 32mm voor afvoer gaswandketel en wasmachine, minimum 40mm voor keuken, douche, bad en lavabo.

Bij horizontale leidingen wordt nooit een bocht van 90° gebruikt maar steeds 2 van 45°.



Daar waar een standleiding overgaat in een horizontale leiding, zal steeds de diameter toenemen om eventuele onderdruk te vermijden en dus een betere doorstroming te verzekeren.

7.3 SANITAIRE APPARATEN

7.3.1 BADKAMER

- ✚ Voor de badkamer van app.1, app. 3 en app.4 is voorzien:
 - ✓ 1 douche van 120 cm x 90 cm x 4.5 cm, voorzien van douchescherm van 117cm x 200cm in veiligheidsglas. Met ééngreepsdouchekraan en sproeier.
 - ✓ 1 badkamermeubel(120cm) met dubbele spoelbak, twee ééngreepsmengkranen met automatische lediging, 2 kolomkasten, spiegel én spiegellicht.

Budget twv € 3170,59.

- ✚ Voor de badkamers van app.2, app.5 en studio2 is voorzien:
 - ✓ 1 douche van 120 cm x 90 cm x 4.5 cm, voorzien van douchescherm van 117cm x 200cm in veiligheidsglas. Met ééngreepsdouchekraan en sproeier.
 - ✓ 1 badkamermeubel(90cm) met enkele spoelbak, ééngreepsmengkraan met automatische lediging, 2 kolomkasten, spiegel én spiegellicht.

Budget twv € 2914,18.

- ✚ Voor de badkamers van studio1 is voorzien:
 - ✓ 1 douche van 120 cm x 90 cm x 4.5 cm, voorzien van douchescherm van 80cm x 200cm in veiligheidsglas. Met ééngreepsdouchekraan en sproeier.
 - ✓ 1 badkamermeubel(90cm) met enkele spoelbak, ééngreepsmengkraan met automatische lediging, 2 kolomkasten, spiegel én spiegellicht.

Budget twv € 2900,68.

- ✚ Voor de badkamer van app.6 is voorzien:
 - ✓ 1 ligbad in acryl met lengte 170 cm en 75 cm breedte. Met ééngreepsmengkraan en sproeier.
 - ✓ 1 badkamermeubel(120cm) met dubbele spoelbak, twee ééngreepsmengkranen met automatische lediging, 2 kolomkasten, spiegel én spiegellicht.

Budget twv € 2506,15.

Badkamer of eventuele opties zijn te kiezen bij onze leverancier. Meer- en/of minprijzen worden verrekend.

7.3.2 KEUKEN

In de keuken van elke woongelegenheden is steeds voorzien;

- ✓ 1 dubbele spoeltafel in inox mét sifon
- ✓ 1 eengreepsmengkraan

Deze toestellen zijn inbegrepen in de prijs van de keukens.

7.3.3 WC

- ✓ 1 hangtoilet met grote en kleine toets op het bedieningspaneel
Omkastings van het hangtoilet wordt afgewerkt in gipsplaat, klaar om te schuren en schilderen.
- ✓ 1 handwasbakje met kraan
- ✓ 1 rollenhouder
- ✓ 1 handdoekhanger
- ✓ 1 borstelgarnituur

Sanitaire apparaten dienen gekozen te worden bij de aangeduide specialzaak.

7.4 VERLUCHTING

De verluuchting is volledig geconstrueerd volgens de huidige EPB-regelgeving:

Er zijn regelbare toevoeropeningen voorzien boven alle ramen in de 'droge' ruimten. Hierlangs wordt verse lucht aangevoerd. Droge ruimten zijn b.v. slaapkamers en woonkamer.

Er is een individuele afzuiging voorzien per appartement. Afzuigmondjes in de 'natte ruimten': de berging, keuken, wc en badkamer.

Deze afzuiging wordt verkregen door een zelfregelende aanzuigventilator, welke de bezoedelde lucht afvoert uit de natte ruimten. Vanaf een registratie van toename van de vochtigheid of CO2, zal de ventilator zijn toerental automatisch opvoeren. Merk; Renson of gelijke.

De verplaatsing van de lucht van droge naar natte ruimtes verloopt d.m.v. de verplichte doorstroombopeningen van minimum 0,75cm onder de deuren.



Wij maken m.a.w. gebruik van het ventilatie systeem "C+". D.w.z. dat wij gezonde lucht aanvoeren in de droge ruimtes via de raamverluchting en de bezoedelde lucht afvoeren via een geforceerde, zelfregelende ventilatie in de natte ruimtes.

De bewoner kan de draaisnelheid van de ventilator instellen door middel van een driestandenschakelaar. De koper dient zelf in te staan voor het vervangen van de batterij.

Het buizensysteem bestaat uit platte, ovale buizen om in te chappen voor de afvoer van de dampkap, en uit (geïsoleerde) aluminium flexibels en spiraalbuizen voor de ventilatie-installatie.

De centrale woonhuisventilator wordt per appartement voorzien, in de berging. De ventilator zal doordacht worden opgesteld. Enkele metalen spiraalbuizen of flexibels met Ø125 zullen zichtbaar zijn tegen het plafond in de berging.

Behalve in de berging zal, wanneer een verluchttingsbuis tegen het plafond wordt opgehangen, deze worden afgekast met gypoc, of (indien tegen het keukenmeubel) met gemelamineerde platen.

Een eventuele droogkast dient een condensatietype te zijn en mag niet worden aangesloten op het verluchtingssysteem.

De gaswandketel wordt verlucht via de buitenmuur of, bij de appartementen waar de berging niet aan een buitenmuur grenst, via de gemeenschappelijke schacht d.m.v. een apart, hiervoor bestemd, CLV-buizensysteem. Dit buizensysteem voert op een veilige manier de rookgassen af en voert tegelijk verse lucht aan voor de verbranding in de gesloten gaswandketels.

De dampkap wordt via een aparte verluchttingsbuis door muur of dak verlucht.

7.5 REGENWATERRECUPERATIE

Een regenwaterrecuperatie-installatie is niet voorzien.

8.ELEKTRISCHE INSTALLATIE

8.1 ALGEMEEN

De elektrische installatie wordt steeds volgens het technische reglement geconstrueerd.

Alle schakelaars zijn van het merk Niko of gelijke.

Er wordt gebruik gemaakt van automatische zekeringen.

Alle stopcontacten en lichtschakelaars worden in de muur ingebouwd. Behalve in de kelderverdieping worden deze op de muur gebouwd.

Alle stopcontacten zijn voorzien van kinderbeveiliging en aarding.

Schakelaars zijn steeds aan de kant van de klink voorzien, zodat zij makkelijk bereikbaar zijn. Zij worden geplaatst op een hoogte van +/-1.2m zodat kinderen het licht ook kunnen bedienen.

Alle leidingen worden vertikaal uitgeslepen door middel van een sleuvenfrees. Sleuven lopen nooit horizontaal in een muur.

Elke woongelegenheid is voorzien van een parlofooninstallatie.

Elk appartement krijgt een deurbel.

Het boren van spots rechtstreeks in de welfsels is, in principe, om stabiliteits-technische redenen niet toegelaten en moet geval per geval worden bekenen.

Per appartement is de nodige bedrading voorzien voor internet, centraal in de bergplaats. Deze bedrading wordt door desbetreffende nutsmaatschappij na oplevering verder aangesloten. Voor internet dient bij ingebruikname een draadloze router te worden voorzien door de koper.

In de berging is een zgn telenetblok voorzien; dit is een 3-dubbel opbouw stopcontact om de router etc aan te sluiten op het stroomnet.

8.2 UITRUSTING

Volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien;

	lichtpunten	schakelaars	stopcontacten	videfoon
Zithoek	1	2	6	1
Eethoek***	1	1	1	



Keuken	1	1	0	
keukenmeubel	1*	1	3	
kelder	1	1	1	
Technische ruimte	1	1		
Koele berging	1	1		
Slaapkamer 1	1	1	2	
Slaapkamer 2**	1	1	2	
Terras 1	1	1		
Terras 2**	1	1		
Balkon**	1	1		
Badkamer	1	1		
Inkomhal	1	1		
Nachthal**	1	2		
aansluiting thermostaat			1	
wasmachine			1	
droogkast			1	
Toilet	1	1		
aansluiting telefoon			1	
aansluiting tv			1	
Badmeubel met enkele spoelbak**	1	1	1	
Badmeubel met dubbele spoelbak**	1	1	2	
Bureau**	1	1	2	
fornuis			1	
vaatwasser			1	
ijskast			1	
microgolf			1	
berging/telenetblok			3	
dampkap			1	
gaswandketel			1	

*= in de vorm van een kleine TL-armatuur onder de bovenkast

**= indien aanwezig

***= niet in app.2, studio1, studio2 en app.6

8.3 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

In de kelder, inkom- en traphal bevindt zich een meervoudige lichtbediening met vindverlichting en tijdsinterval. Zij is zo opgesteld dat steeds een vlotte inschakeling kan gewaarborgd worden. Eveneens zal de kelderverlichting in werking treden bij het openen van de kelderpoort. In de parkeerkelder bestaat de verlichting uit TL-armaturen.

Per verdiep is in de traphal een lichtarmatuur met lamp voorzien.

In de inkomhal is een gemeenschappelijk stopcontact voorzien.

Naast de in- en uitrit zijn 3 lage sfeerlichten voorzien met spaarlampen.

Deze sfeerlichten zijn allen aangesloten op een klok welke bij duisternis de lampen in werking doet treden en 's morgens dooft. Op deze manier is de toegang tot de kelder en tuinberging op een sfeerke, doch economisch verantwoorde én veilige manier belicht.

8.4 DE LIFT

De lift betreft een machinekamerloze elektrische lifftinstallatie met snelheid van 1m/s, hefvermogen van 630kg en 5 stopplaatsen(-1,0,1,2,3). De machine bevindt zich bovenaan in de liftschacht.

De liftkooi heeft volgende eigenschappen:

-breedte: 110cm

-diepte: 140cm



- hoogte: 215cm
 - bedieningspaneel: inox met LCD-uittezing, voorzien van alarm-, bedienings-, en deur-open- en deur-sluiten-knoppen. Alsook een handvrij ingebouwd telefoontoestel, inox handleuning en spiegel
 - materiaal: gezette staalplaat elementen in één kleur te kiezen door Neuts Woonprojecten
Dagstukken en kooideuren in dezelfde kleur of in inox
Vloer in linoleum of rubber
 - deur: 1 volautomatische, naar één zijde openende 2-delige telescoop schuifdeur, voorzien van sluitbeveiliging
 - plafond: wit gelakte staalplaat, voorzien van 4 LED-inbouwspots en noodverlichting
- De sturing is uitgerust met een UPS-eenheid: bij stroomonderbreking gaat de lift naar de dichtstbijzijnde stop ifv de last in de kooi.
- Eerste keuring en onderhoud is gebeurd bij oplevering. De vereniging der medeëigenaars dient vanaf dan zelf in te staan voor onderhoud en keuring van de liftinstallatie.



9. VERWARMINGSINSTALLATIE

9.1 ALGEMEEN

De verwarmingsinstallatie is zó berekend dat de gewenste temperatuur wordt bereikt tot een buitentemperatuur van -10°C, volgens de Duitse DIN-normen!

Wij opteren steeds voor een gesloten condensatiegaswandketel van het merk De Dietrich, of gelijke, en is voorzien van een gegalvaniseerde wand- of dakaansluiting. Deze ketel zorgt ook voor de warmwatervoorziening zodat op elk tijdstip zoveel warm water kan gevraagd worden als gewenst.

De radiatoren zijn van het merk Van Marcke, type Unicomact of gelijke. De onzichtbare ophangstrippen zijn zeer doordacht en knap afgewerkt. Ook makkelijk bij latere schilder- of behangwerken.

Deze radiatoren zijn standaard voorzien van boven- en zijbekledingen én zijn voorzien van ingebouwde kraan.

Standaard is een muuraansluiting zodat het poetsen van de vloer zonder hindernissen kan geschieden. Alsook voor het esthetische aspect.

Alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen, behalve in de kamer waar de kamerthermostaat zich bevindt. Dit om conflicten in de goede werking van het systeem te vermijden.

Leidingen zijn van het merk Tubipex; VPE-buizen; buis in buis systeem of gelijke.

Per woongelegenhed is een programmeerbare thermostaat voorzien.



Sierradiatoren of ander modellen van radiatoren worden verrekend.

9.2 UITRUSTING

In de volgende tabel vindt u de kamers met hun te behalen temperaturen en de radiatoren op deze kamer.

	temperatuur in °C	aantal radiatoren
badkamer	26	1
leefruimte	22	2 of 3
Bureau*	22	1
slaapkamer 1	20	1
slaapkamer 2*	20	1

*=indien aanwezig

10.KEUKEN

10.1 ALGEMEEN

De keuken wordt kookklaar opgeleverd.

Telkens is voorzien; 1 dubbele spoelbak(1+3/4 met afdruiptak), 1 dubbele syphon en een keramische eengreepsmengkraan.

De deuren zijn voorzien in kunststof. De 4 kanten zijn afgeboord met een dikke pvc-strip.

De binnenkasten zijn in melamine. De bovenkasten zijn 90cm hoog.

De keuken wordt afgewerkt tot aan het plafond.

Handgrepen zijn inbegrepen tot € 5.45,- per stuk.

Het werkblad is voorzien in kunststof, 4cm dik, vooraan afgerond.

De schuiven en pottenlades zijn volledig uittrekbaar en voorzien van het remsysteem blumotion. Voor alle deuren worden dempers gemonteerd(tegen geluidshinder).

In de spoelbakkast ligt een aluminium bodem.

Vuilbak en besteklade zijn inbegrepen.

Alle schabben zijn verlegbaar. Hoekkast is voorzien van schab.

Tussen werkblad en bovenkasten is een mooie afwerking voorzien tegen de muur in het zelfde materiaal als het werkblad.

Standaard is een keuken voorzien voor

app. 1: 6226.02€, inclusief elektrische apparaten:





app. 2: 5746.02€, inclusief elektrische apparaten:



app. 3: 6454.02€, inclusief elektrische apparaten:





app. 4: 6226.02€, inclusief elektrische apparaten:



app. 5: 6142.02€, inclusief elektrische apparaten:





app. 6: 6226.02€, inclusief elektrische apparaten:



studio 1: 5548.02€, inclusief elektrische apparaten:



studio 2: 5662.02€, inclusief elektrische apparaten:



De kleuren van werkblad, deuren, handgrepen en keuken zijn te kiezen bij onze leverancier.

10.2 UITRUSTING



- ✓ 1 keramische kookplaat
- ✓ 1 geïntegreerde dampkap (app. 1 een sierdampkap)
- ✓ 1 geïntegreerde vaatwasser
- ✓ 1 geïntegreerde koelkast van 180 liter
- ✓ 1 geïntegreerde microgolf

Keuken en toestellen dienen gekozen te worden bij de aangeduide specialzaak.

11. BINNENSCHRIJNWERK

11.1 BINNENDEUREN

Standaard is een vlakke kwaliteitsschilderdeur voorzien.

Het deurblad bestaat uit celroostervulling, zichtvlakken voorgeverfd, kanten onbehandeld.

De dagstukken bestaan uit multiplex of waterwerende mdf van 18mm. Deurlijsten, trapziumvormig, in meranti.

Scharnieren in aluminium, 3 stuks. Deurkruk standaard recht model in aluminium.

Het deurblad wordt licht schuin geschaafd teneinde een soepele sluiting te waarborgen.

Een deurstop is nergens voorzien.

Alle kelders zijn voorzien van een gladde verfdeur met afkasting en cilinderslot. De kelderdeuren dienen zowel aan binnen- als buitenzijde door de koper te worden geschilderd.

Dagstukken en deur worden in de kelder enkele centimeters van de grond geplaatst als voorzorg tegen waterschade.

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een vlakke brandwerende deur (30 minuten) met brandwerende afkasting en cilinderslot.

Het cilinderslot van deze Rf-deuren, voorzien van 2 sleutels, bemoeilijkt doorboren, kan niet uit de behuizing geklopt worden zonder sleutel en heeft een veiligheidscertificaat welk noodzakelijk is voor het eventueel naleveren van een sleutel.

De deuren worden schilderklar opgeleverd. Nagelgaten dienen echter nog te worden opgevuld. Degelijk schuren is steeds nodig.

De binnendeuren dienen te worden gekozen bij onze leverancier.

12. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

12.1 ALGEMEEN

De gemeenschappelijke delen bestaan uit de inkomhal, traphal, kelderhal en de in- en uitrit buiten en in de kelder. Alsook een gemeenschappelijke tuin en tuinberging.

De scheidingsdeuren tussen de gemeenschappelijke delen en de woongelegenheden worden aan de kant van het gemeenschappelijke deel ook geveerd in een door Neuts Woonprojecten te bepalen kleur. De 'kopse kanten' dienen door de koper te worden geveerd.

De gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, uitgezonderd de betonnen trap en keldervloer, worden gevloerd afgeleverd. De vloer is eerste keus vloer, te kiezen door Neuts Woonprojecten.

Voor elke woongelegheden wordt een aparte brievenbus voorzien buiten tegen de straatkant, volgens de geldende normen van de gemeente en de Post.

12.2 BRANDVEILIGHEID

Alle deuren die zich tussen de gemeenschappelijke delen bevinden, zijn verfdeuren, voorzien van een automatische deursluiting en zijn 30 minuten brandwerend.

Per etage zijn de nodige noodweg-aanduidingen, en brandbestrijdingsmiddelen voorzien, zoals aangeduid op het bouwplan. Op elke etage bevindt zich in de traphal een autonome veiligheidsverlichting, alsook in de parkeerhal, keldertraphal en het meterlokaal. Deze verlichting garandeert de werking in geval van stroomuitval gedurende een half uur.

De verlichting van de gemeenschappelijke delen is op een afzonderlijk verdeelbord aangesloten.

Elke scheiding tussen woongelegheden en gemeenschappelijk deel, geschiedt door de reeds eerder besproken ontdeubbelde muur is voorzien van een brandwerende deur met brandweerstand van 0.5uur.

Alle gebruikte materialen zijn conform de brandrichtlijnen.



Buiten is een algemene gasafsluiter voorzien welke door de brandweer kan worden afgesloten in geval van nood.

In elk appartement en de kelderverdieping is een autonome rookdetectie voorzien. De eigenaar van elk appartement dient zelf in te staan voor het onderhoud (vervangen batterij) van deze rookdetector.

In de gemeenschappelijke traphal is een rookluik voorzien welk zich in het dakvlak bevindt. Dit rookluik kan geopend worden vanaf de gelijkvloers. In de inkomhal is de centrale bedieningseenheid van het rookluik voorzien. Alle componenten van dit systeem worden verbonden d.m.v. brandveilige bekabeling. In de kelder is een grote verluchtingsopening voorzien (verplichte brandveiligheid). Zij is afgedekt met vergendelde gegalvaniseerde metalen roosters. Zij is eveneens voorzien van regenwaterafvoer.

12.3 DE INKOMHAL

De inkomhal is voorzien van vloer t.w.v. €25.00,-. Plinten; €7.50,-/lm.

De voordeur is voorzien van een cilindrisch slot. Deze deur kan, wegens veiligheidsredenen, steeds langs binnen geopend worden, ook zonder sleutel. Zij is voorzien van een groot glas om de lichtinval te optimaliseren.

Elke eigenaar ontvangt 2 sleutels van de voordeur.

12.4 DE TRAPHAL

De trap bestaat uit een esthetisch ogende, gepolierde betonnen trap. Een leuning in gelakt, roestvrij staal is voorzien aan één kant van de trap. De overlopen worden gevloerd opgeleverd.

In de trapsledes bevinden zich hijsgaten. Deze worden tijdens de afwerkingsfase opgevuld met krimpvrije gietmortel. Een klein kleurverschil is hier mogelijk.

12.5 DE KELDERHAL

De volledige kelder is in gepolierde beton.

De muren bestaan uit gemetselde betonblokken en/of gegoten beton. Er zijn geen plinten voorzien in de kelder. Muren uit betonblokken worden tijdens het metselen mee ingemorteld en afgeborsteld.

De deuren die uitgeven op de private kelders, zijn door te koper te schilderen.

12.6 TUINEN

Vooran het gebouw is een kleine onderhoudsarme, gemeenschappelijke tuin voorzien in gazon en/of lage begroeiing.

De inrit vanaf de openbare weg bestaat uit betonklinkers. Afwatering is voorzien op eigen terrein.

De grens van de privétuinen vormt eveneens de grens tussen het privé- en gemeenschappelijk gedeelte.

Links, achteraan en rechts is het perceel afgebakend door zwarte of groene tuindraad in ruit- of rechthoekvorm van 1.8m hoogte.

12.7 PARKEERPLAATSEN

Er zijn 4 extra private parkeerplaatsen beschikbaar achteraan het perceel. Zij zijn voorzien in betonklinkers.

13.VOEGWERKEN

13.1 ALGEMEEN

Alle gevels worden gevoegd in wit, beige of grijs.

De binnenmuren van de kelder worden ook opgevoegd.

De openingen tussen ramen en gevels worden opgekit.

14.UITVOERING

14.1 ALGEMEEN

De aanbesteding begint bij de bouwaanvraag.

Het begin der werken is bepaald zo snel mogelijk na het verkrijgen van de bouwvergunning en afronden van de aanbestedingen.

De startdatum zal per brief worden medegedeeld aan de kopers zo snel mogelijk na het verkrijgen van de vergunning.

Het einde der werken, winddicht, is bepaald op 160 werkdagen na begindatum der werken voor projecten tot 165 m². De oplevering der appartementen en gemeenschappelijke delen zal ten laatste plaats vinden op 160 werkdagen na het winddicht afwerken van het gebouw. Voor grotere werken worden beide termijnen verlengd met 40 werkdagen.

Verletdagen worden berekend op basis van de gegevens van het Koninklijk Meteorologisch Instituut en worden niet als werkdagen gerekend.

Supplementaire werken alsook wijzigingen van het contract, geven recht op een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn.



Indien de werkzaamheden achterstand oplopen door de nalatigheid van één van onze leveranciers of onderaannemers, kan Neuts Woonprojecten b.v.b.a. hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld.

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de 15 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek van de promotor tot hem gericht in verband met het tot stand komen van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord wordt geformuleerd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor betreffende de keuze van de materialen, kleuren, ... M.a.w. dienen bv de keuzes bij onze leveranciers te gebeuren binnen de 15 dagen na verzoek van de promotor.

Neuts Woonprojecten b.v.b.a. behoudt zich het recht voor, het lastenboek te wijzigen indien dit de kwaliteit van de werken bevordert en dit in functie van de evolutie van de bouwtechnieken en bouwmaterialen. Alsook het recht om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet zouden tijdig kunnen bekomen worden door gevallen van overmacht of andere. Of eventueel door vereisten van de architectuur of stabiliteit.

14.2 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper NIET toegelaten werken van om het even welke aard, vóór de oplevering van het appartement, door derden te laten uitvoeren of zelf uit te voeren. Tenzij met schriftelijke toelating van Neuts Woonprojecten b.v.b.a.

Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn private delen.

14.3 ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten die veroorzaakt worden door het zetten van het gebouw, kunnen geen aanleiding geven tot het uitstel van betaling. Zij kunnen ook niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer of Neuts Woonprojecten b.v.b.a. worden gecatalogeerd. Het gaat hier immers om een verschijnsel inherent aan de natuur van het gebouw.

14.4 MEUBILERING

De meubilering of aanplanting op het plan of presentatie, met inbegrip van de keuken en badkamer, is niet voorzien; Zij werd enkel ter illustratie voorzien op het plan.

Enkel de in onderhavig lastenboek vermelde meubels zijn inbegrepen.

15. WERFAFVAL

15.1 ALGEMEEN

Op de werf blijft geen afval achter; alle afval wordt, op het laatst van de werkzaamheden, in een daarvoor bestemde container afgevoerd.

De kosten hiervoor zijn ook inbegrepen in de prijs.

16. WAT NIET IS INBEGREPEN

16.1 ALGEMEEN

- ✓ Boven vermelde prijzen zijn steeds zonder btw.
- ✓ Alle niet voorziene posten en opties.
- ✓ Eventuele taksen (registratie, akte- en notariskosten,) en waarborgen.
- ✓ Schilder- en behangwerk in de private delen en schilderen van kelderdeuren.
- ✓ Verlichtingsarmaturen in de private delen.
- ✓ Aansluitkosten voor nutsvoorzieningen per appartement. Deze bedragen 2500€.
- ✓ 20% van de eventueel niet opgenomen sommen. M.a.w. wanneer voor bv de keuken het voorziene budget niet volledig wordt opgebruikt, is de koper 20% van het niet opgenomen bedrag verschuldigd aan Neuts Woonprojecten b.v.b.a..

17. PRIJZEN EN BETALINGSWIJZE

17.1 PRIJZEN

Onze prijs is vast en wordt niet herzien gedurende een periode van 24 maanden na de principiële overeenkomst, op voorwaarde dat het akkoord omtrent de financiering van de klant ons binnen de 2 maanden kan worden voorgelegd teneinde de werken te starten.

Alleen het definitieve contract is bindend voor beide partijen.

Waar opties gekozen werden die afwijken van de standaard beschrijving, dienen zij bij de overeenkomst gespecificeerd te worden.



17.2 BETALINGSWIJZE

Behoudens een andere overeenkomst, zal de betaling als volgt gebeuren;

- 5% van het grondaandeel als voorschot bij compromis
- 95% van het grondaandeel bij verlijden authentieke akte voor de notaris (<2mnd na compromis)

- 5% van het constructieaandeel bij einde grondwerken
- 10% van het constructieaandeel bij voltooiën van de betonnen stortkelder
- 10% van het constructieaandeel bij plaatsen van de welfsels op de kelder
- 10% van het constructieaandeel bij plaatsen van de welfsels op gelijkvloers
- 10% van het constructieaandeel bij plaatsen van de welfsels op 1^e verdieping
- 15% van het constructieaandeel bij voltooiën dakwerken
- 10% van het constructieaandeel bij winddicht
- 10% van het constructieaandeel bij einde plaatsing van elektrische- en sanitaire leidingen
- 5% van het constructieaandeel bij einde der stukadoorswerken
- 5% van het constructieaandeel bij einde der vloer- en tegelwerken
- 5% van het constructieaandeel bij einde plaatsen badmeubels
- 5% van het constructieaandeel bij voorlopige oplevering

Na betaling van de laatste factuur is het appartement volle eigendom van de koper en wordt de sleutel overhandigd.

17.3 OPLEVERING

Zodra de privatieve delen van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstelling of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die delen over te gaan. Deze voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar ook kleine onvolmaaktheden ter kennis te brengen van de koper. Deze onvolmaaktheden worden, tenzij een zaak van overmacht, binnen de maand in orde gebracht.

Minimum één jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Tussen deze 2 opleveringen wordt minimum een tijdspanne één jaar gerespecteerd om het gebouw en zijn aanhorigheden elk seizoen te laten doormaken zodat de goede kwaliteiten ervan, of eventueel onvolmaaktheden, aan het licht kunnen komen.

Het goed wordt bezemschoon opgeleverd. Wanneer de koper echter het goed gaat bewonen, is het aangeraden tegels en vloeren degelijk te poetsen om een lichte cementsluis te verwijderen. Dit kan gebeuren met een hiervoor speciaal ontwikkeld product. Neuts Woonprojecten b.v.b.a. is echter niet verantwoordelijk voor het eventueel verkeerd gebruik van dit product.

18. WERFBEZOEKEN

18.1 ALGEMEEN

Naar aanleiding van de contractuele bepalingen conform de veiligheidsvoorschriften, opgelegd door de veiligheidscoördinator, is het onbevoegden verboden de werf op eigen initiatief te betreden op welk tijdstip dan ook en ongeacht de afwerkingsfase.

Eventuele werfbezoeken dienen steeds voorafgaandelijk aangevraagd worden aan Neuts Woonprojecten b.v.b.a. en steeds te worden uitgevoerd in het bijzijn van de bouwheer of architect. Alle veiligheidsregels dienen strikt te worden in acht genomen en elk bezoek is steeds op eigen verantwoordelijkheid.

Dit verbod geldt tot op het ogenblik dat de werf wordt vrijgegeven en/of de oplevering van de woonegelegenheden.

19. POSTINTERVENTIEDOSSIER

19.1 ALGEMEEN

Voor bovenvermelde werken zal een postinterventiedossier worden opgesteld. Dit dossier moet worden bijgewerkt tot minstens aan de voorlopige oplevering en zal bijgevolg pas na de voorlopige oplevering aan de koper worden overgedragen.

Om praktische reden kan het zijn dat dit dossier aan de syndicus wordt overgedragen, waar het ter beschikking ligt van alle mede-eigenaars.

20. GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR

20.1 OVERDRACHT GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR



De zogenaamde gemeenschappelijke muren worden volledig op eigen perceel gebouwd waardoor zij ten allen tijde eigendom blijven van de vereniging der mede eigenaars.

21. ANDERE

21.1 ALGEMEEN

Enkel een door de verkoper én koper geparafeerd lastenboek kan als geldig worden beschouwd.

Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen aan de standaard uitrusting van het goed (bv opties op badkamer, keuken,...), onderhandelt hij rechtstreeks met de leverancier. De leverancier zal de offerte overmaken aan Neuts Woonprojecten b.v.b.a., welke deze doorstuurt naar de koper. De koper rekent af met Neuts Woonprojecten b.v.b.a., tenzij anders overeengekomen. Neuts Woonprojecten b.v.b.a. neemt echter geen enkele verantwoordelijkheid ivm de gekozen opties. Eventuele wijzigingen, zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaand schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs ervan. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden, altijd in functie van de werfplanning. Boven op de kostprijs van de meerwerken en/of wijzigingen betreffende de bouwplannen, wordt een meerkost van 10% aangerekend, met een minimum van 150€, voor de administratie, architectkosten, uitvoerings- en begeleidingskosten. Deze zal bij de voorlaatste schijf worden aangerekend. Voor wijzigings- of meerwerken dient steeds een voorschot van 10% te worden betaald.

De keuzes bij onze leveranciers dienen zo snel mogelijk te gebeuren teneinde het goede verloop der werkzaamheden niet in het gedrang te brengen. Wanneer de koper nalaat tijdig een keuze te maken bij een door Neuts Woonprojecten b.v.b.a. aangestelde leverancier, dan zal de in onderhavig lastenboek standaard voorziene uitrusting geplaatst worden. Dit geldt zowel voor de binnendeuren, keuken, badkameruitrusting en vloer- en wandtegels.

Vanaf de voorlopige oplevering dient de koper de woning te verzekeren tegen brand, stormschade en hagel; doorgaans wordt dit behelst door de gebouw-polis welke door Neuts Woonprojecten b.v.b.a. werd afgesloten en welke door de vereniging der mede eigenaars dient worden overgenomen; zie 22.2.

21.2 DE SYNDICUS

De vereniging van mede eigenaars welke tot stand zal komen na de voorlopige oplevering der verkochte appartementen, zal een syndicus aanstellen.

De eerste algemene vergadering zal georganiseerd worden door Neuts Woonprojecten b.v.b.a., zo snel mogelijk na de voorlopige oplevering van de verkochte appartementen. Bij de voorlopige oplevering zal het gebouw verzekerd zijn tegen brand en storm. Deze verzekering dient het eerste jaar te worden overgenomen door de vereniging der mede eigenaars. Na het aflopen van de termijn van deze verzekering, doorgaans één jaar, kan de vereniging der mede eigenaars beslissen deze verzekering verder te zetten of naar een andere maatschappij over te schakelen.

21.3 TOT SLOT

Deze lastenboek bevat in totaal 26 bladzijden, inclusief titelbladen, en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst.

Dit document wordt in tweevoud opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke bladzijde dient voorzien te zijn van een paraaf van beide partijen.

Beide partijen verklaren een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit lastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het appartement werd verkocht zoals beschreven in dit lastenboek of verkoopsovereenkomst, zonder verdere uitzonderingen of mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de koper ondertekend.

Wij wensen de koper er op attent te maken dat elk facet van de woning "handenarbeid" is en geen "machinaal bandwerk" waardoor 100% perfectie niet bestaat. Alle facetten van uw woning worden uiteraard naar goed vakmanschap uitgevoerd, doch minimale ongeregelheden kunnen niet als minderwaardig of foutief worden bestempeld.

