



LASTENBOEK

residentie “Rosabel”

Oude Markt 15
Dessel

Neuts Woonprojecten BV

Ginderbroek 58
2400 Mol
Tel. 014/72.67.55

info@neutswoonprojecten.be
www.neutswoonprojecten.be

Erkenningsnr. 35853
Ond.nr. 0818.738.792





PROJECT

Residentie Rosabel
5 appartementen
Oude markt 15
Dessel

AANNEMER



ONTWERP

Architectenbureau
Louis Caron

Campus Blairon 480
2300 Turnhout

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 VLOER- EN WANDBEKLEDINGEN
 - 3.7.1 CHAPE
 - 3.7.2 VLOER
 - 3.7.3 WANDTEGELS
 - 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
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 WC
 - 7.3.3 BERGING
 - 7.3.4 KEUKEN
 - 7.4 VERLUCHTING
 - 7.5 REGENWATERRECUPERATIE
8. ELEKTRISCHE INSTALLATIE
 - 8.1 ALGEMEEN
 - 8.2 UITRUSTING
 - 8.3 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
 - 8.4 LIFT
 - 8.5 ZONNEPANELEN
9. VERWARMINGSINSTALLATIE
 - 9.1 ALGEMEEN
10. KEUKEN
 - 10.1 ALGEMEEN
 - 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 INRIJLAAN TUIN
 - 12.6 TUINEN
 - 12.7 FIETSENSTALLING
 - 12.8 SLEUTELPLAN
- 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, BETALINGSWIJZE EN OPLEVERING
 - 17.1 PRIJZEN
 - 17.2 BETALINGSWIJZE
 - 17.3 OPLEVERING
- 18. WERFBEZOEKEN
 - 18.1 ALGEMEEN
- 19. POSTINTERVENTIEDOSSIER
 - 19.1 ALGEMEEN
- 20. ANDERE
 - 20.1 ALGEMEEN
 - 20.2 DE SYNDICUS
 - 20.3 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.

Wij voorzien een standaard uitrusting, genaamd "Master-Line". Indien gewenst kan de koper kiezen voor de "Luxe-Line". De kostprijs van de "Luxe-Line" wordt telkens ook vermeld. Hiervan dient de prijs van de "Master-Line" in mindering worden gebracht.

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

De residentie bestaat uit

- o kelderverdieping:
 - o kruipkelder
- o Gelijkvloers:
 - o appartementen 1 en 2 met terrassen en tuintjes
 - o 1 gemeenschappelijke traphal met lift
 - o 1 gemeenschappelijke inrijlaan in betonklinkers zoals aangeduid op de plannen
 - o 2 gemeenschappelijke, open parkeerplaatsen met dubbele elektrische laadpaal
 - o 5 private parkeerplaatsen
 - o 1 gemeenschappelijke fietsenstalling in de tuin, afsluitbaar
 - o 1 gemeenschappelijke tuin met inheemse begroeiing
- o 1^e verdieping
 - o Appartement 3 en 4 met private terrassen en gemeenschappelijke traphal met lift
- o 2^e verdieping
 - o Appartement 5 met terras en gemeenschappelijke traphal met lift

Hoofdaansluitingen nutsvoorzieningen zijn voorzien van:

- ✓ Elektriciteit
- ✓ water
- ✓ telefoon en internet
- ✓ tv
- ✓ riolering

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

- ✓ per appartement is een individuele warmtepomp voorzien
- ✓ elk appartement is voorzien van vloerverwarming
- ✓ de keuken is een standaard voorstelling maar kan naar wens worden aangepast
- ✓ de sanitaire toestellen 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 grote zorg besteed aan zowel het thermische als akoestische comfort
- ✓ de ramen zijn voorzien van hoogrendementsglas
- ✓ een luxueus sleutelplan is voorzien
- ✓ individueel verluchtingssysteem per appartement
- ✓ per appartement een ruim zongericht terras
- ✓ degelijk afgewerkte gemeenschappelijke ruimten

De aanneming van dit bouwwerk gebeurt onder de Wet Breyne. Dit betekent o.a. dat de koper beschermd is door een "borgstelling", gedeponeed 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.

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 kruipkelder. Indien nodig wordt het grondwaterpeil kunstmatig verlaagd tot onder het uit te graven niveau. De uitgegraven grond blijft deels ter plaatse en zal later gebruikt worden om rondom het project te nivelleren tot de te bekomen hoogte volgens het bouwplan.

3. RUWBOUW

3.1 FUNDERINGEN

De fundering bestaat uit betonnen stroken, afmetingen volgens stabiliteitsstudie. Onder de fundering is een aardingslus voorzien welke aan beide uiteinden uitmondt in de elektriciteitskast.

De muren bestaan uit betonblokken. Ventileringsstukken zijn voorzien. Liftmuren bestaan uit gestort beton, gewapend volgens de betonstudie.

3.2 RIOLERING

Het volledige gemeenschappelijke rioleringsstelsel wordt geplaatst met dikwandige Benor-gekeurde pvc-buizen. Standaard diameter is 110mm, 125mm en 160mm.

Als gemeenschappelijke standleidingen worden er Benor-gekeurde pvc-buizen voorzien met diameter 110mm. Deze bevinden zich in de schacht(en).

Op de standleiding worden de afvoerbuizen van de appartementen aangesloten.

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 uit in de buitenlucht.

Buiten zijn de nodige toezichtputten voorzien, dit is bij horizontale hoeken van 90°.

De regenwaterputten zijn voorzien van een zgn. Soccarex aanzuigbuis.

Deksels van de putten worden tot op de hoogte van het maaiveld geplaatst en voorzien van een gietijzeren (e.v. versterkt) deksel.

Er worden nooit bochten van 90° geplaatst maar steeds 2 bochten van 45°. Dit om verstopping te voorkomen.

Aansluiting op het openbare net is voorzien voor het rioleringswater en is voorzien van een inspectieput.

Overloop van de regenwaterputten gaat naar een wadi. Deze is voorzien in de rechtse gemeenschappelijke zijtuin.

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. Volgens de betonstudie kunnen ook predallen gebruikt worden.

De druklaag wordt uitgevoerd in beton met 350kg cement/m³ en kiff.

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 en is steeds voorzien van de nodige waterkerende lagen.

Hij bestaat uit een binnenmuur in traditionele snelbouw van 14 centimeter dikte, een geventileerde spouw, voorzien van 12 centimeter harde isolatieplaten, namelijk Eurowall van Recticel of gelijkaardige. En een buitenmuur in klassieke baksteen van 9 of 10 centimeter dikte. De spouwmuur is voorzien van de nodige spouwhaken; 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).

In de buitenmuur zijn de nodige open stootvoegen voorzien om eventueel binnengedrongen water af te voeren en de spouw te ventileren; net boven de onderste waterkerende laag 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.

3.5 VERDIEPINGSVLOERPLATEN

De verdiepingsvloerplaat bestaat telkens uit Benor-gekeurde welfsels. Of volgens de betonstudie predallen. De druklaag wordt uitgevoerd in beton met 350kg cement/m³ en kift.

3.6 VLOERISOLATIE

Op de druklaag van de gelijkvloerse vloerplaat volgt een uitvullingslaag in gespoten PUR van +/-14 centimeter dikte met bovenop een geluidsisolerende(contactgeluid) mat van 5mm, n.l. de Ethafoam of gelijke.

Op de druklaag van de verdiepingsvloerplaten komt +/-14 centimeter zgn GreanBeats (isolerend schuimbeton) met bovenop eveneens een geluidsisolerende mat.

3.7 VLOER- EN WANDBEKLEDINGEN

3.7.1 CHAPE

Op de vloerisolatie volgt 9 centimeter, met glasvezel gewapende, chape. Deze wordt pas afgewerkt, klaar om te vloeren of laminaat te leggen.

3.7.2 VLOER

In elke kamer, behalve slaapkamers en eventuele nachthal, wordt afgewerkte vloer voorzien. De plinten worden niet rechtstreeks óp de vloer geplaatst maar worden door een elastische voeg van 2 millimeter ervan gescheiden om de akoestische eigenschappen(contactgeluid) van de "zwevende" chape te optimaliseren.

In de badkamer wordt vloer geplaatst zonder plinten: hier zijn wandtegels voorzien. Omdat hier geen plinten voorzien zijn, wordt de voeg tussen vloer- en wandtegels ook met een elastische kit afgewerkt.

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 59cm bij 59cm wordt verrekend.

Alle tegels en vloeren worden gelijmd met een elastische lijm, geschikt voor vloerverwarming.

Invoegen gebeurt met kant-en-klare voegpasta of zand/cement-mengeling. Indien met meer dan één kleur dient te worden ingevoegd, wordt dit verrekend.

Onder de deuren lopen de vloeren gewoon door; er is geen stofdorpel voorzien. Wel kan er een uitzetvoeg voorzien worden;

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

Volgende waarden worden voorzien:

✓ Master-Line:		
○ Vloertegels 45*45 niet gerectificeerd:		33,00€/m ²
○ Plinten:		8,50€/lm
✓ Luxe-Line:		
○ Vloertegels 60*60 gerectificeerd:		42,00€/m ²
○ Plinten:		11,00€/lm

3.7.3 WANDETEGELS

Tegels zijn voorzien in de badkamer over gans de oppervlakte van de muren. Zij worden ofwel horizontaal, ofwel verticaal geplaatst.

Eventuele buitenhoeken worden voorzien van een pvc-hoek afwerkingsprofiel.

Het invoegen gebeurt in één kleur met kant-en-klare voegpasta of zand/cement-mengeling. Indien met meer dan één kleur dient te worden ingevoegd, wordt dit verrekend.

Let op; een gevloerde inloopdouche wordt niet toegestaan.

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



Volgende waardes worden voorzien:

- ✓ Master-Line:
 - Wandtegels 50*25 niet geresectificeerd: 32,00€/m²
- ✓ Luxe-Line:
 - Wandtegels 90*30 geresectificeerd: 55,00€/m²

3.7.4 LAMINAAT

Op de slaapkamers en eventuele nachthal wordt laminaat van 7mm dikte voorzien van het merk Balterio, Haro of gelijke.

Tevens worden witte mdf-plinten voorzien én een zachte, geluids dempende ondervloermat van 2mm dikte.

Volgende waardes worden voorzien:

- ✓ Master-Line:
 - Laminaat: 17,50€/m²
 - Plinten: 5,00€/lm
- ✓ Luxe-Line:
 - Parket gelijmd : 60,00€/m²
 - Plinten: 12,50€/lm²

3.7.5 VENSTERTABLETTEN EN DORPELS

Venstertabletten worden overal voorzien in 'Azul Valvedere' natuursteen, behalve bij een eventuele raam in de badkamer en bij ramen tot op de grond; Bij ramen tot op de grond lopen de vloertegels door tot tegen de raam. In de badkamer wordt de eventuele raamopening volledig afgewerkt met tegels.

Volgende waardes worden voorzien:

- ✓ Master-Line:
 - Tablet Azul Valverde verzoet: 170,00€/m²
- ✓ Luxe-Line:
 - Tablet Witte marmercomposiet snowwhite 2cm: 207,00€/m²

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

3.7.6 BEREKENINGSWIJZE

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

Als Master-Line vloertegel beschouwen wij een tegel van 45x45cm en 8 stuks per pak.

Als Master-Line wandtegel beschouwen wij een tegel van 25x50cm en per 16 stuks verpakt.

Als Master-Line laminaat beschouwen wij laminaat verpakt per 2,13m². Plinten per 2,40lm.

Uw keuze/bestelling wordt steeds vergeleken met de Master-Line bekledingen.

De oppervlakte van de kamer 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 Master-Line 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.

Ondanks dat u binnen de standaard budgetten blijft, kán het zijn dat dit toch een kleine meer- of minprijs genereert; Dit heeft te maken met het aantal m²/pak.

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



Concreet betekenen de Master- en Luxe-Line de volgende budgetten per appartement, geplaatst:

✓ App 1			
○	Master-Line vloertegel:	4066,52	€
○	Master-Line Laminaat:	1164,30	€
○	Master-Line wandtegels:	1302,65	€
○	Master-Line raamtabletten:	444,60	€
○	Luxe-Line vloertegels:	4621,40	€
○	Luxe-Line parket:	2570,08	€
○	Luxe-Line wandtegels:	1986,20	€
○	Luxe-Line raamtabletten:	473,46	€
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		2673,08 €
✓ App 2			
○	Master-Line vloertegel:	3627,68	€
○	Master-Line Laminaat:	1151,17	€
○	Master-Line wandtegels:	1269,65	€
○	Master-Line raamtabletten:	444,60	€
○	Luxe-Line vloertegels:	4125,24	€
○	Luxe-Line parket:	2561,44	€
○	Luxe-Line wandtegels:	1882,80	€
○	Luxe-Line raamtabletten:	473,46	€
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		2549,89 €
✓ App 3			
○	Master-Line vloertegel:	3308,81	€
○	Master-Line Laminaat:	876,51	€
○	Master-Line wandtegels:	1396,65	€
○	Master-Line raamtabletten:	763,80	€
○	Luxe-Line vloertegels:	3722,04	€
○	Luxe-Line parket:	1568,72	€
○	Luxe-Line wandtegels:	2085,60	€
○	Luxe-Line raamtabletten:	813,38	€
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		2028,27 €
✓ App 4			
○	Master-Line vloertegel:	3439,04	€
○	Master-Line Laminaat:	687,64	€
○	Master-Line wandtegels:	1303,40	€
○	Master-Line raamtabletten:	763,80	€
○	Luxe-Line vloertegels:	3823,40	€
○	Luxe-Line parket:	1562,64	€
○	Luxe-Line wandtegels:	1987,20	€
○	Luxe-Line raamtabletten:	813,38	€
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		1992,75 €
✓ App 5			
○	Master-Line vloertegel:	3675,56	€
○	Master-Line Laminaat:	801,91	€
○	Master-Line wandtegels:	1799,40	€
○	Master-Line raamtabletten:	1060,20	€
○	Luxe-Line vloertegels:	4107,88	€
○	Luxe-Line parket:	1662,64	€
○	Luxe-Line wandtegels:	2782,40	€
○	Luxe-Line raamtabletten:	1129,02	€
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		2344,88 €

3.8 TERRASSEN EN BALKONS

3.8.1 GELIJKVLOERS

De woonegelegenheden op de gelijkvloerse verdieping beschikken over een terras uit betonklinkers. Grootte; zie kenmerken van de appartementen.

Achter deze gelijkvloerse terrassen zijn de private tuinen gelegen. Deze zijn standaard aangelegd in gras en omheind met zwarte tuindraad van 1,20m hoogte. Tuinpoortjes zijn voorzien.



Vanaf de achtergevel zijn er tussen de gelijkvloerse appartementen twee rijen tuinschermen in composiet of hout voorzien om de privacy te vrijwaren. Zij zijn +/-1.80m hoog. Tussen deze rijen worden de buitenunits van de verwarming geplaatst(app1 en 2).

3.8.2 ETAGES

De woongelegenheden op de 1^e en 2^e verdieping beschikken ook over een ruim terras aan de achterzijde. Dit wordt afgewerkt met hardhouten vloerplanken klasse II van 25mm dik. Grootte; zie kenmerken van de appartementen.

Aan de achterzijde van het terras is een leuning in glas voorzien. Tussen de terrassen van appartement 3 en 4 zijn twee scheidingen voorzien in composiet of houten tuinschermen ivm de privacy. Tussen deze schermen worden de buitenunits van deze 2 appartementen geplaatst zodat zij niet/minimaal in het zicht komen.

Afwerking opstaande muurtjes in een dakrandprofiel in RAL-kleur.

3.9 POUTRELS

Alle poutrels zijn gestraald en geleverd 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.

4. BUITENSCHRIJNWERK

4.1 RAMEN EN DEUREN

Standaard zijn ramen en deuren in 7-kamer pvc-profiel voorzien. Merk Shuco. Kleur te bepalen door Neuts Woonprojecten.

Ramen en deuren steeds met driepuntsluiting en veiligheidsbeslag.

Glas heeft een k-waarde van 1,0 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 een schuifdeur (voorzien van cilinderslot (met sleutelplan) voor de gelijkvloerse verdiepingen).

De ramen in de droge ruimtes zijn voorzien van een zelfregelend verluchttingsrooster 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 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.

5. DAKCONSTRUCTIE

5.1 DAKOPBOUW IN SPANTEN

Standaard wordt het dakgebint opgebouwd met spanten. Steeds met de nodige stippen en spanstukken. De zijkanten van de dakkapellen zijn bekleed met vezelcementplaten of gelijke. Kleur te kiezen door Neuts Woonprojecten.

Tussen het timmerwerk plaatsen wij zachte isolatiedekens van minimum 20 centimeter dikte. Het dampscherm wordt steeds naar de warmste kant toe geplaatst. Onderdak is voorzien.

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

In appartement 5 is in de leefruimte géén plafond in welfsels voorzien waardoor een open loft-gevoel wordt gecreëerd. Tegen het dak komen enkele balken in het zicht. Onderkant dak wordt bepleisterd.

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 of gekleurde loodvervanger..

5.4 PLAT DAK

De dakdichting bestaat uit epdm welke wordt geplaatst met een minimum aan lijmnaden.



Isolatie van minimum 12cm en een dampscherm in roofing zijn voorzien.

Het epdm-membraam wordt op de borstwering gelijmd en afgewerkt d.m.v. aluminium dakrandprofielen of betonnen afdekstenen.

6. BEPLEISTERING

6.1 ALGEMEEN

Alle muren en plafonds van de privégelegenheden worden bepleisterd.

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 een waterwerende-, zgn. Kerdidoek geplaatst.

Daar waar wordt bepleisterd op overgangen tussen verschillende materialen (baksteen, beton, poutrels,...), kunnen, ondanks het feit dat deze worden voorzien van een glasvezelwapening in de pleisterlaag, zgn. Gitex, scheurtjes ontstaan. Daarom wordt aangeraden eerst te behangen met een glasvliesbehang alvorens te schilderen.

6.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Alle muren van de inkom- en traphal worden bepleisterd.

De onderkant van de betonnen (prefab)trappen en de eventuele prefabbordessen wordt ook bepleisterd.

7. SANITAIRE INSTALLATIE

7.1 AANVOERLEIDINGEN

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

De volgende warme aansluitingen zijn voorzien;

- ✓ 1 bad/douche
- ✓ 1 lavabo badkamer
- ✓ 1 spoelbak keuken
- ✓ 1 uitgietbak berging

De volgende koude leidingen zijn voorzien;

- ✓ 1 bad/douche
- ✓ 1 lavabo badkamer
- ✓ 1 spoelbak keuken
- ✓ 1 wasmachine
- ✓ 1 leiding warmtepomp
- ✓ 1 handwasser toilet
- ✓ 1 uitgietbak berging

De volgende koude leidingen zijn voorzien met regenwater;

- ✓ 1 buitenkraan
- ✓ 1 wc

De collectoren van sanitaire leidingen én verwarming 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 handwasser, minimum 40mm voor keuken, douche, bad, wasmachine en lavabo.

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

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

7.3 SANITAIRE APPARATEN

7.3.1 BADKAMER



- ✓ Master-Line:
 - 1 douchebak in kunstmarmar met thermostatische douchekraan en handsproeier.
 - Budget twv 1274,57 €
 - 1 wit badkamermeubel 90cm met 1 waskom in kunstmarmar, 2 kolomkasten, mengkraan met automatische lediging, spiegelpaneel én spiegellicht met sensor.
 - Budget twv 1777,54 €
- ✓ Luxe-Line:
 - 1 mat witte douchebak van 120 x 90cm met zwarte thermostatische douchemengkraan.
 - Budget twv 1646,43 €
 - 1 badkamermeubel 90cm met wastafelblad in 'smoaked oak', 1 opbouwspoelbak, 2 kolomkasten, zwarte wastafelmengkraan, spiegelkast én spiegellicht met sensor.
 - Budget twv 2310,16 €

7.3.2 WC

- ✓ Master-Line:
 - 1 hangtoilet 'Pro Casa Normus'.
 - Budget twv 627,30 €
 - 1 handwasbakje met kraan.
 - Budget twv 195,25 €
- ✓ Luxe-Line:
 - 1 hangtoilet "Vitra Integra" met soft-close.
 - Budget twv 760,55 €
 - 1 handwasbakje met zwarte kraan.
 - Budget twv 421,20 €

7.3.3 BERGING

- ✓ Master-Line én Luxe-Line:
 - 1 uitgietsbak met keukenmengkraan.
 - budget twv 321,07 €



Masterline douchebak + douche set chroom



Masterline handenwasser + kraan in chroom



Masterline bad meubel (wit) + kranen (chroom) + spiegel (led - sensor)



Masterline toilet



Luxe/ masterline uitgietsbak + mengkraan (chroom)





Luxe line douchebak + douche set (mat zwart)



Luxe line handenwasser + kraan in (mat zwart)



Luxe line bad meubel (Smoked oak) + kranen (mat zwart) + spiegel (led - sensor)



Luxe line toilet



Masterline + Luxe line uitgijsbak + mengkraan (chrom)

7.3.4 KEUKEN

- ✓ Master-Line én Luxe-Line
 - 1 dubbele spoeltafel in inox mét sifon
 - 1 keukenmengkraan
 - Deze toestellen zijn inbegrepen in de prijs van de keukens.

Sanitaire apparaten dienen gekozen te worden bij de aangeduide specialzaak. Tenzij toestellen worden gekozen die speciale of uitgebreide plaatsingseisen vragen, is de plaatsingskost in begrepen.

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 worden voorzien in de berging, keuken, wc en badkamer en slaapkamers.

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

De verplaatsing van de lucht tussen de 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 centrale woonhuisventilator wordt per appartement voorzien, in de berging. Enkele metalen spiraalbuizen of flexibels zullen zichtbaar zijn tegen het plafond in de berging. Behalve in de berging zal, wanneer een verluchtingsbuis tegen het plafond wordt opgehangen, deze worden af gekast met gyproc of mdf.

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

De dampkap is van het type recirculatie. Hierdoor is er geen afvoer voorzien voor de dampkap.



7.5 REGENWATERRECUPERATIE

De toiletten en buitenkraantjes van de residentie zijn aangesloten op regenwater. Er is een voorfilter voorzien aan de regenput en aan de pompinstallatie. De bewoners dienen in te staan voor het goede onderhoud van de installatie en reinigen van de filters.

Wanneer de regenput leeg is, zal automatisch op Pidpa water worden overgeschakeld.

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. Plaatjes zijn crèmekleurig.

Er wordt gebruik gemaakt van automatische zekeringen.

Alle stopcontacten en lichtschakelaars worden in de muur ingebouwd. Behalve in de kelderverdieping en een eventueel buitenstopcontact, stopcontact voor de warmtepomp en ventilatie box.

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 verticaal uitgeslepen.

Elke woongelegenheden is voorzien van een videofooninstallatie en deurbel.

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

Per appartement is de nodige bedrading voorzien voor internet 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 z.g.n. 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	1	6	
Eethoek	1	1	1	1
Keuken**	1	1		
Keukenmeubel	1*	1	3	
Berging/technische ruimte	1	1		
Slaapkamer 1	1	1	2	
Slaapkamer 2**	1	1	2	
Terras	1	1		
Badkamer	1	1		
Inkomhal	1	3** 2		
Toilet	1	1		
Badmeubel	1	sensor	2	
Gem. fietsenberging			1	
Aansluiting thermostaat			1	
Wasmachine			1	
Droogkast			1	
Aansluiting telefoon			1	



Aansluiting tv			1	
fornuis			1	
vaatwasser			1	
ijskast			1	
Microgolf			1	
Berging/ Telenetblok 3-dubbel			1	
Dampkap			1	
Warmtepomp binnen			1	
Warmtepomp buiten			1	

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

**=enkel app1 en app2

8.3 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

In de inkom- en traphal bevindt zich een meervoudige lichtbediening met vindverlichting en tijdsinterval. Zij is zo opgesteld dat een vlotte inschakeling kan gewaarborgd worden.

Per verdiep is in de traphal een lichtarmatuur voorzien.

In de inkomhal is een gemeenschappelijk stopcontact voorzien.

8.4 DE LIFT

De lift heeft een hefvermogen van 630kg en 3 stopplaatsen(0,1,2).

De liftkooi heeft volgende eigenschappen:

-breedte: 110cm

-diepte: 140cm

-hoogte: 215cm

-bedieningspaneel: inox met LCD-uitlezing, voorzien van alarm-, bedienings-, en deur-open- en deur-sluiten-knoppen. Alsook een handenvrij ingebouwd telefoontoestel, inox handleuning en spiegel 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, telescoop schuifdeur, voorzien van sluitbeveiliging

-plafond: wit gelakte staalplaat, voorzien van LED-inbouwspots en noodverlichting

De lift is "machinekamerloos"; de bediening bevindt zich naast de lift op de 2^e verdieping.

Eerste keuring en onderhoud is gebeurd bij oplevering. De vereniging der mede-eigenaars dient vanaf dan zelf in te staan voor onderhoud en keuring van de liffinstallatie.

8.5 ZONNEPANELEN

✓ Masterline:

Door gebruik te maken van een verwarmingssysteem met zuinige warmtepomp, wordt bij elk appartement een E-peil bereikt minder dan 30. Zonnepanelen zijn bijgevolg niet nodig om aan de epb-eisen te voldoen.

✓ Luxe-Line:

De Luxe-Line voorziet in >1200kwh zonnepanelen (3 panelen) met omvormer. Behalve een gunstiger E-peil, zorgt deze installatie ook voor minder elektrisch verbruik. Meerprijs voor deze installatie, geplaatst: 3400€
Zonnepanelen worden in principe geplaatst op het hellende dak aan de zuidkant.

9. VERWARMINGSINSTALLATIE

9.1 ALGEMEEN

Volledig appartement is van vloerverwarming voorzien, aangestuurd door een lucht/water-warmtepomp van Vaillant, of gelijke.

De warmtepomp zorgt ook voor het warm water dmv een boiler van 190 liter.

Sturing dmv weersafhankelijke regeling, 1 kring.

In de badkamer is een elektrische handdoekdroger voorzien.

Niet tegenstaande de buitenunits superstil zijn, worden ze zodanig opgesteld dat ze een minimum aan geluidsoverlast kunnen teweeg brengen; tussen de terrassen(app1, 2, 3 en 4) of op het terras(app5).



Binnen units worden in de berging geplaatst. Zij hebben een elektrische weerstand als back-up voor in de winter.

Het cv-systeem zorgt niet alleen voor aangename warmte in de winter maar kan ook koelen in de zomer.

10.KEUKEN

10.1 ALGEMEEN

De keuken wordt kook klaar opgeleverd.

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

De deuren zijn voorzien in kunststof, 18mm. De 4 kanten zijn afgeboord met een pvc-stootrand.

De keuken wordt afgewerkt tot aan het plafond.

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

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

In de spoelbakkast ligt een aluminium bodem.

Vuilbak, handdoekrek en besteklade zijn inbegrepen. Alle schabben zijn verlegbaar.

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

Verschil tussen Master-Line en Luxe-Line: Luxe-Line heeft

-een natuurstenen werkblad en achterwand

-een inductie kookplaat van 77 cm i.p.v. een keramische kookplaat van 60cm

-ledverlichting

Volgende waardes zijn voorzien, volledig kookklaar geplaatst:

- ✓ app. 1:
 - Master-Line: 9944 €
 - Luxe-Line: 13444 €
 - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 3500 €



- ✓ app. 2:
 - Master-Line: 9944 €
 - Luxe-Line: 13444 €



- Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 3500 €



- ✓ app. 3:
 - Master-Line: 9944 €
 - Luxe-Line: 13444 €
 - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 3500 €



- ✓ app. 4:



- Master-Line: 9944 €
- Luxe-Line: 13444 €
 - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 3500 €



- ✓ app. 5:
 - Master-Line: 9040 €
 - Luxe-Line: 12040 €
 - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 3000 €



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

- 10.2 UTRUSTING Master-Line
 - ✓ 1 keramische kookplaat van 60cm



- ✓ 1 geïntegreerde dampkap 90cm
- ✓ 1 geïntegreerde vaatwasser
- ✓ 1 geïntegreerde koelkast van 167 liter
- ✓ 1 geïntegreerde microgolfoven

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

11. BINNENSCHRIJNWERK

11.1 BINNENDEUREN

Volgende waardes zijn voorzien:

- ✓ Master-Line:
 - Binnendeuren - 283,20€/deur:
Standaard is een vlakke kwaliteitsschilderdeur voorzien.
Het deurblad bestaat uit tubespaan vulling, zichtvlakken voorgeverfd, kanten onbehandeld.
De dagstukken en deurlijsten in mdf kliksysteem om te schilderen.
Scharnieren in aluminium, 3 stuks. Deurkruk standaard recht model in aluminium.
 - Glasdeur - 600,00€/deur:
De deur tussen inkomhal en leefruimte is een glazen deur in veiligheidsglas.
Dagstukken en deurlijsten ook in mdf kliksysteem om te schilderen. (enkel app 1 en 2)
 - Inkomdeur appartement - 412,95€/deur:
De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een vlakke brandwerende deur (30 minuten) met brandwerende afkasting en cilinderslot.
Zij worden door Neuts Woonprojecten geschilderd aan de kant van de gemeenschappelijke traphal.
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.
- ✓ Luxe-Line:
 - Binnendeuren – 609,60€/deur:
Vlakke wit gelakte kwaliteitsdeur met tubespaan vulling.
Dagstukken en deurlijsten in wit gelakt kliksysteem. Scharnieren in aluminium, 3 stuks. Deurkruk standaard recht model in aluminium.
 - Glasdeur – 3238,24€/deur:
Een ware eye-catcher is de luxe glasdeur Retro, zwart gelakt. Zie foto.
 - Inkomdeur appartement – 998,40€/deur:
Idem als bij de Master-Line maar dan wit gelakt.



De Luxe glasdeur Retro AO-SA Model R



Concreet betekenen de Master- en Luxe-Line de volgende budgetten per appartement, geplaatst:

- ✓ App1
 - Master-Line: 2628,95€
 - Luxe-Line: 7184,64€
 - Opleg tussen Master- en Luxe-Line: 4555,69€
- ✓ App2
 - Master-Line: 2628,95€
 - Luxe-Line: 7184,64€
 - Opleg tussen Master- en Luxe-Line: 4555,69€
- ✓ App3
 - Master-Line: 1745,75€
 - Luxe-Line: 3436,80€
 - Opleg tussen Master- en Luxe-Line: 1691,05€
- ✓ App4
 - Master-Line: 1745,75€
 - Luxe-Line: 3436,80€
 - Opleg tussen Master- en Luxe-Line: 1691,05€
- ✓ App5
 - Master-Line: 1745,75€
 - Luxe-Line: 3436,80€
 - Opleg tussen Master- en Luxe-Line: 1691,05€

De binnendeuren dienen te worden gekozen bij onze leverancier.

12. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

12.1 ALGEMEEN

De gemeenschappelijke delen bestaan uit de inkomhal, traphal, de in- en uitrit naar de tuin, tuinberging voor fietsen, 2 bovengrondse parkeerplaatsen met dubbele laadpaal en de gemeenschappelijke tuin.

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

De gemeenschappelijke delen binnen het gebouw worden gevloerd afgeleverd. De vloer is eerste keus vloer, te kiezen door Neuts Woonprojecten.

Bepleurde muren en plafonds binnen de gemeenschappelijke delen worden geverfd opgeleverd. Kleur te kiezen door neuts Woonprojecten.

Voor elke woongelegenheden 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. 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 woongelegenheden en gemeenschappelijk deel, geschiedt door de reeds eerder besproken ontdubbelde muur is voorzien van een brandwerende deur met brandweerstand van 0,5uur.

Gebruikte materialen zijn conform de brandrichtlijnen.

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



In de gemeenschappelijke traphal is een rookluik voorzien welk zich in het dakvlak bevindt. Dit rookluik kan geopend worden vanaf de gelijkvloers.

12.3 DE INKOMHAL

De inkomhal is voorzien van vloer t.w.v. 33,00€. Plinten; 8,50€/lm.

De voordeur is voorzien van een cilindrisch slot. Deze deur kan, om veiligheidsredenen, steeds langs binnen geopend worden, ook zonder sleutel.

Elke eigenaar ontvangt 3 sleutels van het gebouw.

12.4 DE TRAPHAL

De trap bestaat uit een betonnen trap, afgewerkt in natuursteen. De overlopen worden gevloerd opgeleverd.

12.5 INRIJLAAN TUIN

De inrit naar de tuin, fietsenstalling en laadpaal-parkeerplaatsen is aangelegd in klinkers en deels in gazonspoor.

Deze wege is voorzien van lage sfeerverlichting welke zorgt voor een betere zichtbaarheid en veiligheid bij nachtelijk gebruik ervan.

Er zijn 2 open parkeerplaatsen met een dubbele laadpaal. Deze werkt via een batch-systeem zodat een beurtrol kan bepaald worden en iedereen zijn eigen verbruikte stroom betaalt.

12.6 TUINEN

Er is een collectieve tuin voorzien. Deze is aangelegd met en/of bomen en/of struiken en/of bodembedekker en/of gazon, naargelang de stemmen van de kopers.

De volledige tuin is omheind met tuindraad van +/-1.80m hoog.

Een wadi is voorzien om het infiltreren van teveel opgevangen regenwater te verzekeren.

12.7 FIETSENSTALLING

Achteraan de tuin is een ruime fietsenstalling voorzien in hout. Er is per appartement een stopcontact voorzien om elektrische fietsen op te laden.

Deze fietsenstalling is afsluitbaar dmv de huissleutel(sleutelplan).

12.8 SLEUTELPLAN

Elke eigenaar ontvangt 3 sleutels van het gebouw. Deze sleutels maken deel uit van een sleutelplan; zij kunnen gebruikt worden voor:

- Inkomdeur residentie
- Inkomdeur appartement
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- Eventuele tuinpoort (app1 en 2)
- Eventuele schuifdeur (app1 en 2)

13.VOEGWERKEN

13.1 ALGEMEEN

Alle gevels worden gevoegd in wit, beige of grijs.

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 180 werkdagen ná begindatum der werken voor projecten tot 165 m². De oplevering der appartementen en gemeenschappelijke delen zal ten laatste plaats vinden op 180 werkdagen na het winddicht afwerken van het gebouw. Voor grotere werken worden beide termijnen verlengd met 60 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, onderaannemers óf door overmacht (oorlog, pandemie,...) kan Neuts Woonprojecten BV 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 BV 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. Alle afmetingen op de plannen zijn "circa"-afmetingen. Noodzakelijke aanpassingen van algemeen belang om constructieve of esthetische redenen, zijn toegelaten zonder voorafgaandelijke toelating van de koper.

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 BV.

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 BV 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 werken, 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 2650€.
- ✓ 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 BV.

17. PRIJZEN, BETALINGSWIJZE EN OPLEVERING

17.1 PRIJZEN

Onze Master-Line-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.

Door de onstabiele prijzen in de bouwmaterialensector, kunnen we de prijzen van de Luxe-Line enkel garanderen gedurende een maand na ondertekenen van de verkoopovereenkomst bij onze leveranciers. Alleen het definitieve contract is binden 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 (<2mndn 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 elektriciteit 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 ontvangt hij de sleutel.

Wanneer vóór de aankoop, optionele afwerking werd gekozen/geplaatst door de promotor, welke duurder is dan de Master-Line, wordt deze meerprijs voorgelegd aan de koper en verrekend.

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 verkoper. 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 eventuele 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 BV 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 BV 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 woongelegenheden.

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.ANDERE

20.1 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 BV, welke deze doorstuurt naar de koper. De koper rekent af met Neuts Woonprojecten BV, tenzij anders overeengekomen. Neuts Woonprojecten BV 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 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 BV 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 BV werd afgesloten en welke door de vereniging der mede eigenaars dient worden overgenomen; zie 22.2.

20.2 DE SYNDICUS

Een eerste kennismaking, zal georganiseerd worden door Neuts Woonprojecten BV, zo snel mogelijk na de voorlopige oplevering van de verkochte appartementen.

Een eerste algemene vergadering zal worden georganiseerd door de syndicus. Deze syndicus werd aangesteld door Neuts Woonprojecten BV, tenzij iemand van de eigenaars kenbaar maakte de taak van syndicus op zich te willen nemen.

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. Ná 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.

20.3 TOT SLOT

Deze lastenboek bevat in totaal 25 bladzijden, inclusief titelbladen, en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst.

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 verkoopovereenkomst, 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.

