



ABRIC nv

Werchtersesteenweg 126 – B-3150 Haacht
T +32 (0)16 52 58 00 – F +32 (0)16 46 12 44
info@abric.be – www.abric.be



lastenboek ABRIC – Veltem Village





Administratief lastenboek

BOUWHEER :

Tel. nr(s) : privé :
Werk : Van :
GSM (V):Van :
GSM (M):Van :
E-mail: @

BOUWPLAATS : VELTEM BEISEM – VELTEM VILLAGE

ARCHITECT : ARCHITECTENASSOCIATIE ATRIO
Tel. nr. 03 / 234 91 06

ADVISEUR :

WONING NUMMER :

ABRIC NV – WERCHTERSESTEENWEG 126 3150 HAACHT - TEL 016/52.58.00
REG. NR. 04.28.00 **FAX 016/46.12.44**

1. INLEIDING:

De werken zullen uitgevoerd worden conform dit lastenboek, onder leiding van een erkend architect en volgens de regels van de kunst.

1.1. GRONDWERKEN

De funderingen zullen uitgevoerd worden tot op noodzakelijke diepte, overeenkomstig de bepalingen van een gespecialiseerde funderingsstudie. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd en het terrein wordt genivelleerd opgeleverd. Eventuele grondaanvullingen onder de funderingsaanzet zullen uitgevoerd worden met speciaal aanvulzand en/of gestabiliseerd zand.

1.2. AARDINGSLUS

Voor de funderingswerken werden aangevat, heeft de aannemer een loden aardingslus met koperen kern (minimale sectie 35mm²) geplaatst op de bodem van de funderingen, dit in overeenstemming met de gegevens van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

1.3. FUNDERINGEN

Op basis van de grondsondering heeft de betoningenieur het funderingstype bepaald. Een doorvoer of energiebocht voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen is voorzien.

1.4. ONDERGRONDS METSELWERK

Het ondergronds metselwerk is uitgevoerd met betonblokken. De buitenkant van de funderingsmuren onder de gevels is met cementmortel bestreken en na droging afgewerkt met koolteer.

1.5. VOCHTISOLATIE

Als bescherming tegen opstijgend vocht is onder de vloerplaat een visqueen (plasticfolie) geplaatst. Onderaan alle muren is steeds een poly-ethyleenfolie voorzien. In de buitenmuren is deze in één stuk doorgetrokken tot onder de aanzet van de gevelstenen, om de vier of vijf stenen zijn open stootvoegen gelaten in het parament. Deze folie wordt tevens voorzien boven alle gevelopeningen en lateien, tussen alle contactpunten van spouwmuren en overal waar enig gevaar voor vochtdoordringing bestaat.

1.6. RIOLERING

Leidingen, hulpstukken en toezichtkamers zijn uitgevoerd in PVC. Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt, omdat de aflopen van sanitair afvalwater (lavabo's, keuken, ...) gescheiden worden van de WC-aflopen.

Dit systeem van aparte afvoerleidingen wordt aangehouden tot aan de dubbele eindkamer, waar de beide kamers gescheiden worden door een reukafsnijder.

Het rioleringsstelsel omvat de levering en plaatsing van:

- Alle benodigde aflopen in PVC voor de vuilwaterafvoer en de WC-afvoer.
- Een septische put met mangat en gietijzeren deksel, voor zover van toepassing.
- Een dubbele eindkamer, waarvan de eerste kamer (aansluiting sanitaire aflopen) afgewerkt wordt met een gietijzeren deksel en de tweede kamer (aansluiting WC-aflopen) met een PVC deksel dat ondergronds geplaatst wordt.

Is voorzien:

- Een betonnen regenwaterput met mangat en gietijzeren deksel, eventueel voorzien van de nodige infiltratievoorzieningen conform de stedenbouwkundige voorschriften.
- Type septische put met en deksel voor voetgangers.
- Aansluiting op de openbare riolering met toezichtspuit.

1.7. RUWBOUW

De volledige ruwbouw is uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Alle muren zijn gemetseld met isolerende snelbouwbakstenen.

De gevelstenen werden door de architect van het project zorgvuldig geselecteerd. Er is gekozen voor de gevelstenen Salvia en Lima van Vandersanden.

De draagvloeren zijn uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen met een draagvermogen volgens de geldende wettelijke normen. Welfsels worden door middel van een druklaag met stalen wapeningsnetten aan elkaar verankerd. De onderkant van de welfsels is ruw uitgevoerd om het pleisterwerk beter te laten hechten.

1.8. DAK

Het hout waaruit het dakgebint wordt vervaardigd is gedrenkt in een houtbederfwerend product dat de duurzaamheid bevordert. De dakbedekking is voorzien in een vlakke betonpan, zwart van kleur.

Dakvlakramen in hout zijn voorzien volgens plan, manueel bediend.

1.9. AFLOPEN

Regenafvoer: afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in gepatineerde zink, rond van vorm.

1.10. BUITENSCHRIJNWERK

PVC buitenschrijnwerk met superisolerend glas ($U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$). De thermisch onderbroken profielen zijn zwartgrijs gekleurd, RAL 7021. Opendraaiende ramen zijn van het type vast, draai-, draaikip- of kipraam conform aanduiding op de plannen. De voordeur is voorzien van een 3-puntssluiting. Invisivent roosters worden voorzien waar nodig.

1.11. PRIVATIEVE AUTOSTAANPLAATS

Privatieve autostaanplaatsen worden aangelegd in grasdallen

1.12. ISOLATIE

- Er zijn isolerende snelbouwbakstenen verwerkt.
- In de spouw van de buitenmuren is PUR of gelijkwaardig voorzien. Dikte isolatie = 12cm.
- Superisolerende beglazing is voorzien ($U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$).
- 10 cm gespoten PUR is voorzien op de vloerplaat of gelijkwaardig.
- Ter voorkoming van koudebruggen is een L-profiel gebruikt boven de ramen zodat de spouwisolatie aansluit op de profielen van de ramen.
- In de gemene muren is akoestische isolatie type party-wall 2 cm voorzien of gelijkwaardig.
- Voor de chapewerken wordt tegen alle bepleisterde muren randisolatie geplaatst ten einde de uitzetting van de vloeren mogelijk te maken.

VLOER	10 CM PUR of gelijkwaardig
MUUR	12 CM PUR of gelijkwaardig
HELLEND DAK	20 CM ROTSWOL of gelijkwaardig

1.13. VENTILATIE

Een energiebesparend ventilatiesysteem type C+Evo III met SmartZone-uitbreiding in de slaapkamers is voorzien.

Bij een gecertificeerd ventilatiesysteem C+Evo III komt er lucht binnen via roosters in de ramen en wordt er mechanisch lucht afgevoerd via een centraal vraag-gestuurd afvoersysteem. Sensoren op de motor meten 24u/24u hoeveel vocht en/of CO^2 er in de afgevoerde lucht zit. Afhankelijk van deze meting gaat het systeem de debieten bijregelen. Hierdoor wordt enkel lucht afgevoerd wanneer het nodig is en gaat men niet onnodig verwarmde lucht naar buiten blazen. De uitlaat van het systeem verloopt via de gevel of het dak.

1.14. VERWARMING

Gasverwarming met een hoog rendement condensatieketel met weersafhankelijke regeling. De ketel voldoet aan alle voorwaarden in verband met rendement, zuinigheid, veiligheid en milieuvriendelijkheid. Het HR Top kwaliteitslabel biedt een omnium waarborg van 5 jaar op het verwarmingslichaam.

De radiatoren type Radson Kompakt of gelijkwaardig zijn voorzien van thermostatische kranen. De collectoren, met geïntegreerde afsluitbare kranen, kunnen tijdens de tussenseizoenen afgesloten worden om zo enkel de badkamers te verwarmen. Verschillende types sierradiatoren kunnen op aanvraag en mits meerprijs ook worden voorzien.

De leidingen zijn kunststofbuizen (meerlagige buizen) en worden aangesloten volgens het tweepijpsysteem.

De warmteverliezen van de woning worden berekend volgens de norm NBN B 62-003. Onderstaande ruimtetemperaturen worden gegarandeerd, voor zover de klant deze lokalen tegelijkertijd wenst te verwarmen:

RUIMTE	TEMPERATUUR
Zithoek, eetkamer	22° C
Inkom, nachthal	16° C
Keuken	22° C
Slaapkamer	18° C
Badkamer, douche	24° C
Bureau	22° C

Het vermogen van de cv-ketel wordt afgestemd op het totale warmteverlies en de behoefte aan sanitair warm water.

De plaats van de collectoren voor de leidingen naar de verwarmingslichamen wordt door de installateur bepaald in functie van een optimale werking.

1.15. PLEISTERWERKEN

Alle muren en plafonds zijn in één laag bepleisterd. De afwerking gebeurt met de hand. Alle uitspringende hoeken worden uitgewerkt met gegalvaniseerde hoekprofielen.

Op het gelijkvloers stopt de bepleistering op 2 à 3 cm boven de PE-folie geplaatst door de aannemer om eventueel opstijgend vocht te vermijden.

Tussen de spantenstructuur wordt er 20cm minerale wol geplaatst welke aan de binnenzijde wordt voorzien van een dampscherm en verder afgewerkt met stucanet.

Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimp scheurtjes in het pleisterwerk zich hebben gestabiliseerd.

1.16. VLOERBEKLEDING EN WANDTEGELS

Alle keuzes van de vloerbekledingen zijn te maken in onze toonzaal.

Alle keuzes van de wandtegels zijn te maken bij onze leverancier in zijn toonzaal, naast toonzaal Abric.

Voorzien in volgende ruimtes voor zover deze voorkomen in de woning:

PLAATS	BEKLEDING	(WAARDE) VLOER	(WAARDE) PLINT
Eethoek, zithoek	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric
Keuken	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric
Inkom	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric
Toiletruimte	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric
Berging *	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric
Nachthal 1 ^{ste} verdiep	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric
Bureau 1 ^{ste} verdiep	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric
Nachthal 2 ^{de} verdiep	geen vloerbekleding inbegrepen		
Bureau 2 ^{de} verdiep	geen vloerbekleding inbegrepen		
Slaapkamers	geen vloerbekleding inbegrepen		
Bad-/douchekamer	keramische vloertegel	collectie toonzaal Abric	collectie toonzaal Abric

* voor de berging is er een beperkte collectie van 6 vloertegels van 30x30 – met bijhorende plinten

In de badkamer worden wandtegels voorzien met een handelswaarde tot 35€/m² inclusief BTW. De wandtegels worden voorzien ter hoogte van de wanden van douchetub tot tegen het plafond. De inbegrepen totaaloppervlakte is beperkt tot 9m².

Opmerkingen:

- In het geval van keuze van gerectificeerde tegels bestaat de kans dat lichte oneffenheden ontstaan ter hoogte van de voegen tussen de diverse tegels onderling. Deze tegels brengen tevens een meerkost mee ingevolge aangepaste verlijming en plaatsing.
- Indien de koper opteert voor een vloerbekleding in natuursteen, voor een keramische tegel in speciaal verband, voor tegels met afwijkende afmetingen (tegel groter dan 445x45), zal geval per geval een aparte offerte worden gemaakt op basis van de door de koper gekozen afwerking.

1.17. VENSTERTABLETTEN

Alle ramen, behalve in niet-bepaalde ruimtes (voor zover deze zich zouden voordoen), worden afgewerkt met tabletten naar keuze, inbegrepen volgens collectie toonzaal Abric

1.18. SANITAIR

Totale waarde van de sanitaire toestellen: 5.241,06€ exclusief BTW en inclusief plaatsing. Een gescheiden toevoernet voor regenwater is voorzien voor de wasmachine en de buitenkraan. De regenwaterpomp is voorzien.

Dit budget houdt rekening met de volgende keuzes:

- Toiletten: staand toilet wit porselein met spaarjachtbak type D-Code en toiletrolhouder
- Handwasser wit porselein type New Jamaica met toiletkraan Ultien Basic
- Dubbel meubel, kleur naar keuze volgens stalen in de toonzaal, voorzien van onderkast met 2 deuren en 2 geïntegreerde waskommen, spiegelkast met verlichting en 2 lavabokranen
- Douchebak in acryl (90x90) met thermostatische mengkraan, stang, slang en sproeier (douchedeurl niet inbegrepen)

Varianten kunnen gekozen worden bij de leverancier. Hiervoor zal een aparte offerte opgemaakt worden. Eventuele extra of aanvullende plaatsingskosten voortvloeiend uit de gemaakte keuze van de koper, zullen eveneens verrekend worden.

1.19. HERNIEUWBARE ENERGIE

Fotovoltaïsche panelen met een minimaal vermogen van 1,50 kWp worden voorzien. Deze installatie wordt steeds geplaatst met een optimaal zuidelijk gerichte oriëntatie. Alternatieven voor de hernieuwbare energie, zoals een zonneboiler kunnen mits meerprijs gekozen worden.

1.20. ELEKTRICITEIT

	ST	LP	SCH	3G6/5G4	BEL	TV	INT/TEL
Zithoek	3	1	2			1	1
Eethoek	3	1	2				
Keuken	5	1	1	1			
Inkom	1	1	2		1		
WC		1	1				
Berging	1	1	1				
Nachthal		1	2				
Slaapkamers	3	1	1				
Bureau	2	1	1				1
Badkamer	2	2	1				
Voorgevel		1	1				
Achtergevel	1	1	1				

<i>ST</i>	<i>stopcontact</i>
<i>LP</i>	<i>lichtpunt</i>
<i>Bel</i>	<i>belinstallatie</i>
<i>SCH</i>	<i>schakelaar</i>
<i>TV</i>	<i>televisie (coax)</i>
<i>INT/TEL</i>	<i>internet / telefoon (UTP = RJ45)</i>
<i>3G6/5G4</i>	<i>stopcontact voor kookplaat</i>

Tevens inbegrepen:

- belinstallatie*
 - stopcontact voor distributie*
 - stopcontacten voor gaswandketel, ventilatiemotor en regenwaterpomp*
 - voedingskabel voor kamerthermostaat van de centrale verwarming*
 - rookmelders conform de voorschriften*
- Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien.*

De installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Het schakelmateriaal en afdekplaatjes van het merk Niko zijn wit of crème en van het type "Original".

1.21. TRAPPEN

Een open, rubberwood trap, behandeld met kleurloze vernis of olie, wordt voorzien.

Gelijvloers => 1^{ste} verdieping: voorzien van een trapeuning type evenwijdige planken met paalkoppen voorzien van een pyramidepunt.

1^{ste} verdieping => 2^{de} verdieping: langs de buitenwand voorzien van een handgreep

Indien de koper opteert voor een andere trapafwerking zal hiervoor een aparte offerte opgemaakt worden.

1.22. BINNENDEUREN

Vlakke schilderdeuren type honingraat voorzien van een inox klink met bijhorende paumellen.

Indien de koper opteert voor een ander type binnendeuren zal hiervoor een aparte offerte opgemaakt worden.

1.23. KEUKEN

In de basisverkoopprijs van de woning is een budget voorzien voor de keuken ten bedrage van 5.500€ (excl. BTW). Het betreft een pakket waarin volgende toestellen zijn inbegrepen :

- combi-oven,
- keramische kookplaat,
- koelkast
- recirculatie dampkap

De op de plannen getekende keukens gelden als voorbeeld en zijn louter illustratief. De keuze van de keukenmeubelen en toestellen dient te gebeuren in de toonzaal van de leverancier bepaald door Abric.

1.24. TUINAANLEG

Behoudens het uitspreiden van de grond , zijn de aanleg van de tuinen en terrassen niet inbegrepen in voorliggende aanneming.

2. ALGEMENE OPMERKINGEN

Voorzien in de prijs:

- De erelonen van de architect, landmeter (niveaumeting) en ingenieurs.
- De kosten voor de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.
- De aansluitingen op het rioleringsnet.
- De wachtleidingen voor de nutsleidingen.

Niet voorzien in de prijs:

- De eigenlijke aansluitingen met de diverse nutsmaatschappijen, inleidingskabel, distributiekabel, tellerkast en meetmodule.
- Terras, tuinaanleg, tuinhuis en omheining.
- Het aandeel in de kosten van de akte van neerlegging van de verkavelingsvergunning.
- De kosten van opmeting en afpaling. Deze worden apart gecontracteerd.

3. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

De woningen worden verkocht “sleutel op de deur” overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkooplastenboek, dat de koper erkend te hebben ontvangen.

Wederverkoop door de koper is slechts toegestaan na de oplevering.

Plannen en tekeningen:

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatsijfers zijn plusminus maten. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.

De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard. Deze zijn niet in de aanneming inbegrepen, tenzij anders vermeld in dit lastenboek.

Wijzigingen:

De wijzigingen die aan het onderhavige verkooplastenboek op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, dragende structuur, de leidingschachten, gevel- en dak elementen.

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectverantwoordelijke van Abric meegedeeld. Deze zal ze dan verwerken in de uitvoerings- en afwerkingsplannen van het gebouw. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de klant (samen met eventuele bijhorende financiële consequenties) die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal signeren. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering. De meerprijs voor wijzigingen en supplementen wordt gefactureerd aansluitend na goedkeuring en zijn betaalbaar 14 dagen na factuurdatum. Slechts na de voorlopige oplevering kan de koper zelf werken (laten) uitvoeren.

De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels van de kunst worden ingegeven, of door de architect nodig geacht kunnen worden.

Iedere door de koper gevraagde wijziging/supplement wordt door de koper schriftelijk goedgekeurd nadat hem de meerprijs is bekendgemaakt.

Op de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen wordt door de bouwheer-promotor een coördinatie fee van 15% aangerekend. Wijzigingen en supplementen geven aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Materialen:

De bouwheer-promotor mag materialen vermeld in het verkooplastenboek vervangen door andere, gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijk voorziene materialen.

Zetting van het gebouw:

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect. Zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

Architectuurplannen en erelonen:

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden, zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden.

Leveringen en keuzes van materialen:

Alle leveringen van badkamermeubelen, binnendeuren, tegels, e.a. gebeuren door de leveranciers aangeduid door de verkoper. Op de eerste vraag van de verkoper zal de koper zijn keuzes voor de keuken, het sanitair, de vloeren, deuren, trappen en eventueel ander de kiezen materiaal vastleggen bij de door de verkoper gekozen leverancier en/of in de toonzaal van Abric tijdens de dag van materiaalkeuze. Deze uitnodiging zal schriftelijk of

per e-mail betekend worden. Na de dag van materiaalkeuze heeft de koper ongeveer 30 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de verkoper het recht de standaardmaterialen, conform het verkooplasterboek, te plaatsen. De periode van 30 kalenderdagen kan door de verkoper eenzijdig ingekort of verlengd (tot maximaal 60 kalenderdagen) worden voor zover de vooruitgang van de werken dit toelaat en/of mogelijk maakt.

Bezoek van de werf:

Een bezoek aan de bouwplaats is enkel mogelijk op volgende voorwaarden:

- Enkel tijdens de normale werkuren en voor zover de werfactiviteit het toelaat.
- Enkel na afspraak en in aanwezigheid van een verantwoordelijke van Abric. In alle andere gevallen kan Abric niet aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen.

De koper kan slechts werken (laten) uitvoeren na de voorlopige oplevering.

Postinterventiedossier (PID) en EPB:

De verkoper levert na de oplevering van de werken een postinterventiedossier af en dient het EPB eindverslag in bij het Vlaams Energie Agentschap.

Deze documenten worden ten laatste 6 maand na de voorlopige oplevering overgemaakt.



Desbetreffend lastenboek bestaat uit 10 bladzijden + titelblad en elk der partijen verklaart één exemplaar te hebben ontvangen te op datum van/...../.....

Voor gelezen en goedgekeurd en geparafeerd op ieder blad.

De Bouwheer:

voor Abric

.....

.....