

Provincie Limburg

HEERS

SAMENVATTEND LASTENBOEK

Residentie Camelia, bouwen van een Woongeheel van 5 appartementen

Gelegen:

Nieuwe Steenweg 49 3870 HEERS

De Bouwheer:

**JBK PROJECTBOUW bvba
Dorpsstraat 47 bus 2
3840 WELLEN**

De Ontwerper:

Architectenbureau BURO-B Genk

Preambule

1. Het onderhavig lastenboek is een samenvatting van het bijzonder Bestek.
2. Op deze uitvoering zijn van toepassing:
 - a) Het Algemeen bestek voor de uitvoering van privé-bouwwerken, 2de deel, Technische Voorschriften, uitgegeven door het WTCB, FAB, en NCB, Lombaardstraat 41, 1000 Brussel.
 - b) Het algemeen bestek N.M./T80, van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting, Breydelstraat 12, 1040 Brussel.
 - c) Het Algemeen Bestek opgesteld door de architect,
3. De gebruikte materialen zijn beschreven in onderhavig bestek.
4. De koper aanvaardt de constructies in de staat zoals ze zich bevinden.
5. Indien er tegenspraak is tussen de plannen en het lastenboek, heeft het Lastenboek voorrang.

1. OMSCHRIJVING VAN DE RUWBOUW

ARTIKEL 1.1 GRONDWERKEN

Deze worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de Ingenieur.

ARTIKEL 1.2 BETONCONSTRUCTIE

1.2.1. Ontwerp van bouwwerken in gewapend beton.

Alle balken, kolommen, kelderwanden, dekken en andere betonuitvoeringen worden uitgevoerd volgens de studie van de betoningenieur.

1.2.2. Toepassingen.

- a. Betonbalken volgens detailplannen.
- b. Betonkolommen volgens detailplannen.
- c. Verdeelkussens daar waar nodig.
- d. Vloerplaat kelder volgens detailplannen
- e. Wanden kelder volgens detailplannen
- f. Overige betonwanden volgens detailplannen
- g. Trappen van gelijkvloers naar verdieping.

1.2.3 Terrassen

De terraselementen dewelke hangend aan de buitenzijde van het gebouw bevestigd zijn worden uitgevoerd in terrasbalustrades van gemoffeld metaal. De terrassen op een onderbouw betonstructuur worden uitgevoerd in keramische tegels op tegeldragers naar keuze van de promotor.



ARTIKEL 1.3 METSELWERKEN

1.3.1. Uitvoering van metselwerk

Volgende materialen zijn aan te wenden:

1. Metselwerk funderingen:
Uit te voeren in gegoten wanden, al dan niet prefab.
2. Dragend opgaand binnenmetselwerk:
Uit te voeren in silicaatblokken van 14cm/15cm dikte welke achteraf worden bepleisterd.
Metselwerk garage in gevoegde betonblokken.
3. Niet dragend binnenmetselwerk:
Uit te voeren in silicaatblokken van 10cm/15cm dikte.
4. Gevelmetselwerk:
Uit te voeren in handvorm steen. Het type gevelsteen zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de bouwheer. Het geheel van dit metselwerk is achteraf op te voegen met een aangepaste voeg.
Gevelsteen :
5. Paramenten in natuursteen:
De op de gevelplannen aangegeven elementen in natuursteen zijn uit te voeren in:
 - Blauwe hardsteen



ARTIKEL 1.4. ISOLATIE TEGEN VOCHT.

Alle opgaande muren zijn ter hoogte van de vloerplaat, voorzien van een gewafelde kunststoffolie om opstijgend vocht te vermijden.

ARTIKEL 1.5. DAKBEDEKKINGEN.

Uit te voeren in roofing, of evenwaardige, te plaatsen door een gespecialiseerde firma.
Al de materialen zijn strikt te verwerken volgens de voorschriften van de fabrikant.
De dakranden zullen uitgevoerd worden in speciale dakrandprofielen.

ARTIKEL 1.6. THERMISCHE ISOLATIE.

1.6.1. Spouwmuren:

Uit te voeren in PUR platen tand-groef met een dikte van 12 cm.
Te plaatsen en te verwerken strikt volgens de voorschriften van de fabrikant.

1.6.2. Platte daken:

Pur platen, dikte 220 mm, losliggend geplaatst op de draagvloer

1.6.3. Vloeren:

Op de dragende vloerconstructie gelijkvloers en andere bouwlagen wordt een PUR isolerende laag gespoten met een dikte van 6/10 cm.
De isolatielaag wordt doorlopend gespoten en is aaneensluitend.

ARTIKEL 1.7. BUITENSCHRIJNWERKEN.

Het geheel van deze werken is uit te voeren in **Aluminium Ral kleur 9005** waarvan de profielkeuze wordt gemaakt door de architect in samenspraak met de promotor.
De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water, lucht en geluid. Zij zullen bovendien bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden.
Een detailplan van dit geheel zal ter inzage liggen bij de verkoper. Op dit plan zijn de opengaande delen van de ramen en de draairichting van de deuren aangegeven.
De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden en het geheel zal nadien vakkundig worden aangespoten met een tiocol teneinde een perfecte dichting te waarborgen.



ARTIKEL 1.8. BEGLAZING IN VENSTERRAMEN EN BUITENDEUREN.

Vensterglas dat lager komt dan 90cm zal van het gelaagde type zijn volgens de norm NBNS23 – 002. Al de beglazingen zijn uit te voeren in geslepen dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m².
K-waarde = 1,0W/m²K

2. OMSCHRIJVING VOORZIENE AFWERKING

ARTIKEL 2.1. PLEISTERWERKEN

Alle muren en plafonds worden glad bepleisterd, de ramen worden ingeplakt. De muren van de garage worden niet gepleisterd, maar achter de hand gevoegd door de aannemer ruwbouw. Alle vrije hoeken worden voorzien van hoekijzers tot een minimumhoogte van 2 meter.

Alle betonelementen die in rechtstreeks contact staan met de buitenmuur worden geïsoleerd teneinde zoveel mogelijk koudebruggen en condensvorming te vermijden. De plafonds worden glad gepleisterd. De plafonds garage zijn gladde welfsels en worden niet gepleisterd

ARTIKEL 2.2. VLOER- EN WANDBEKLEDINGEN

2.2.1. Algemeen:

Volgende aankoopbudgetten zijn voorzien (prijzen excl. btw)

- Leefruimte, inkomhal, toilet, keuken, slaapkamers, badkamer en bergplaats

Vloer aankoopbudget 30,00€/m²

Plinten 4,00€/lm

- **Wandtegels aankoopbudget 20,00€/m²**

De wandtegels zijn voorzien in de badkamers en toiletten tot net onder plafondhoogte.

De prijzen van de plaatsing zijn gebaseerd op keramische vloeren. Indien de klant natuursteen of formaten vanaf 60/60 kiest zal er een meerprijs van 2€/m² worden aangerekend voor plaatsing. Bevloeringen in parket, laminaat, lynolium, enz. zijn eveneens mogelijk doch dienen op voorhand in onderling overleg en mits ondertekening van een nieuwe offerte worden overeengekomen.

2.2.2. Vloersamenstelling:

De draagstructuur bestaat uit vol gestort beton dikte 13cm op breedvloerplaten van 7cm.

Een isolerende laag PUR 6cm/10cm

Daarboven gewapende chape (min 7 cm) met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbedekking.

ARTIKEL 2.3. BINNENSCHRIJNWERKEN.

2.3.1. Binnendeuren (gelakte deuren):

Standaard afgewerkte binnendeuren.

Budget van 400,00€/deur excl. btw

Algemeen standaard gelakte traphaldeuren dit is een Rf 30 deur, gelakt

Algemeen standaard gelakte inkomdeuren dit is een Rf 30 deur, gelakt en voorzien van een cilinderslot en driepuntsluiting.

2.3.2. Keukenmeubels:

Voorzien budget voor de keuken bedraagt:

8.000,00€ excl. btw

Dit budget is inclusief toestellen en plaatsing. De keuken bestaat uit:

- Onderkasten met aluminium afgewerkt gedeelte onder spoelbakken en ingebouwde vuilemmer,
- Hangkasten bovenzijde met telescopische dampkap ingewerkt in de hangkast,
- **Natuursteen werktablet (jazzberg)**



- **inductiekookplaat 80cm touch**



- 1 schuif met bestekindeling,
- combi oven, **vaatwasser**, en een ingebouwde koelkast met diepvriesvak.
- De spoelbak zal bestaan uit 2 bakken FRANKE en is uitgerust met een **keramische kraan** van een gekend merk.

2.3.3. Badkamermeubels:

Inbegrepen in het voorziene budget voor sanitaire toestellen.

2.3.4. Slaapkamermeubels:

Niet voorzien in verkoopprijzen.

2.3.5. Venstertabletten

Het aanwezig zijn van venstertabletten is gelinkt aan de uitvoering van de ramen, mogelijk zijn er plaatselijk geen venstertabletten aanwezig!!!

Uit te voeren in natuursteen met een dikte van 20mm.

De tabletten steken 2 cm uit t.o.v. het pleisterwerk en zijn aan de zijkant niet ingewerkt in de muren

ARTIKEL 2.4. SANITAIRE INSTALLATIES

Het geheel van deze werken is uit te voeren volgens voorschriften van de waterleverende maatschappij en bestaat in hoofdzaak uit het hiernavolgende:

- De op de plannen aangeduide sanitaire toestellen hebben een totaal aankoopbudget inclusief plaatsing van:

3.750€ excl. btw

- De nodige warm- en koud waterleidingen in kunststofbuizen:
Bergruimte: (k)-water wasmachine, (k + w) –water uitgietbak
Keuken: (k + w) -water spoelbak, k- water vaatwasser
Wc: 2x (k) -water, **wc zelf op regenwatercircuit**
Terras: **dubbel dienstkraan op regenwatercircuit**
Badkamer: (k + w) -water voor bad en douche en lavabomeubel.
- De nodige ontluchting – en standleidingen
- Een aparte teller per eenheid in het tellerlokaal. De aansluitingen hiervan dienen te gebeuren op initiatief van de bewoner zelf. De kosten die hieruit voortvloeien zijn ten koste van deze laatste.
- Aansluiting van het geheel op het rioleringsysteem.

ARTIKEL 2.5. ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden volgens de reglementen van de stroomleverende maatschappij. De teller wordt aangebracht in het teller lokaal. Voor de telefoon-, en de kabel - t.v. aansluiting worden de nodige leidingen gelegd. De aansluitingen hiervan dienen te gebeuren op initiatief van de bewoner zelf. De kosten die hieruit voortvloeien zijn ten koste van deze laatste.

Voorzieningen:

Opmerking: lichtarmaturen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijzen.

* Inkomhal	2 lichtpunten dubbel richting 1 stopcontact 1 videofooninstallatie BTCINO
* Terras	1 lichtpunt 1 stopcontact spatwaterbestendig
* Living	2 lichtpunten dubbelrichting 8 stopcontacten Aansluiting voor tv/internet Aansluiting voor telefoon Thermostaat

* Keuken	2 lichtpunten 1 aansluiting voor elektrisch vuur 1 aansluiting voor koelkast 1 aansluiting voor vaatwasmachine 1 aansluiting voor dampkap 1 aansluiting voor combioven 4 stopcontacten
* berging:	1 lichtpunt 2 stopcontacten Aansluiting wasmachine 1 aansluiting droogkast 1 voeding gas wandketel 1 voeding centraal verluchtingssysteem
* Wc	1 lichtpunt
* Slaapkamer 1	1 lichtpunt 4 stopcontacten Leidingen voor TV/internet
* Slaapkamer 2/3	1 lichtpunt 4 stopcontacten Leidingen voor TV/internet
* Badkamer	1 lichtpunt 1 voeding voor lavabo meubel 3 stopcontacten

ARTIKEL 2.6. VERWARMING

De woningen worden individueel verwarmd door middel van een warmtepomp, gestuurd via een centrale thermostaat en buitenvoeler.

Vloerverwarming!!!!:

Dimensionering volgens voorschriften en warmtecalculatie fabrikant
De verwarming wordt dusdanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ volgende minimumtemperaturen bereikt worden:

- living:	22°C
- keuken:	20°C
- slaapkamers:	18°C
- badkamer:	24°C

De wc, de berging en de circulatieruimtes worden niet verwarmd.

ARTIKEL 2.7. T.V. en TELEFOON

De aansluitingskosten voor de tv, respectievelijk de telefoon zijn niet in de prijs inbegrepen, en vallen ten laste van de bewoners.

ARTIKEL 2.8. SCHILDERWERKEN

In de opgegeven verkoopprijzen zijn de schilderwerken van de individuele woningen niet inbegrepen. Deze vallen integraal ten laste van de kopers welke naar eigen goeddunken en smaak voor dit werk zullen instaan. De schilderwerken van de gemene delen zijn inbegrepen in de verkoopprijzen. In de kelder zijn er GEEN schilderwerken voorzien. Schilderwerken mogen pas na een jaar bewoning uitgevoerd worden teneinde de zetting van het gebouw te laten uitwerken.

ARTIKEL 2.9. METAALWERKEN

Deze zullen worden uitgevoerd volgens detailplannen.
De hier bedoelde metaalwerken zijn handgrepen aan de trappen leuningen binnen en buiten, enz...

ARTIKEL 2.10. VERLUCHTING

De badkamer, keuken, slaapkamers, berging en de Wc worden intelligent verlucht via een aangepast verluchtingsysteem (BEMAL met RENSON ventilatie unit)
Voor de luchtafvoer van de dampkappen wordt een koolstoffilter voorzien



ARTIKEL 2.11. OPMERKING

Het is de koper niet toegestaan om zelf in te staan voor de aankoop van vloeren, wandtegels, keukenmeubels, sanitaire toestellen bij andere handelaars dan deze aangeduid door de promotor.

Indien de koper dit toch zou beslissen dan zal de promotor recht hebben op een coördinatievergoeding van 50% te rekenen op de voorziene aankoopbudgetten vermeld in dit bestek.

3. GEMEENSCHAP

ARTIKEL 3.1. MAATREGELEN TEGEN BRAND

Het gebouw voldoet in zijn geheel aan de normen voorgeschreven door de Brandweer specifiek voor dit Project. De nodige branddeuren, brandhaspels, brandblussers, pictogrammen enz. zullen geplaatst worden in absolute conformiteit met het Brandweerverslag.

ARTIKEL 3.2. ELECTRICITEIT

De gemeenschap is volledig uitgerust met armaturen, lampen en noodverlichting. Er is een minuterie voorzien in de trapzaal en de inkom, in de gemeenschappelijke gangen.

ARTIKEL 3.3. TRAPPEN EN VLOEREN

Deze zullen worden uitgevoerd in prefab naar keuze van de Promotor. De leuning van de trappen zijn uit te voeren in gemoffeld metaal.

ARTIKEL 3.4. LIFT

Het gebouw is uitgerust met een kwaliteitsvolle lift van minimum 6 personen. De lift zal van het type met elektrische schachtmotor zijn.

ARTIKEL 3.5. INRIT EN PARKINGS

Uit te voeren volgens inrichtingsplan in grijze betonklinkers of geruwde betonlaag naargelang hellingshoek.

ARTIKEL 3.7. TUIN

De tuin zal worden uitgevoerd conform het inrichtingsplan voor tuin en verhardingen en zoals weergegeven op het inplantingplan.

4. ALGEMENE OPMERKINGEN:

ARTIKEL 4. 1. PLANNEN

De plannen van het gebouw aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter goede trouw opgemaakt door de architect, voor opmeting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot eender welke schadevergoeding ook door één der partijen rechtvaardigen.

De getekende kasten, meubels, enz... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De sectie en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor – achter en zijgevels worden gerekend met het binnen spouwblad.

ARTIKEL 4.2. LASTENBOEK

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hem zelf nodig worden geacht.

ARTIKEL 4.3. MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen). Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Materialen van een geringere verkoopswaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard.

ARTIKEL 4.4. ERELONEN ARCHITECT/INGENIEUR

Het ereloon van de architect en van de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

ARTIKEL 4.5. WIJZIGINGEN

Omwille van wijzigingen, die gevraagd zijn door de koper, mag er geen enkele vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer/architect/ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en uitvoering – en coördinatie kosten. De veranderingswerken worden betaald na uitvoering.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van de afgesproken opleveringsdatum.

Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

ARTIKEL 4.6. AANSLUITING

De water-, elektriciteit-, gas-, tv- distributie-, telefoon-, en rioleringsaansluiting, alsmede het plaatsen van de meters, blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn woning. Dit geldt eveneens voor de huur, het verbruik, vast recht, enz...

ARTIKEL 4.7. TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

ARTIKEL 4.8. ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp en zettingbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of architect of ingenieur. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Zie paragraaf schilderwerken!!!

ARTIKEL 4.9. OPLEVERING VAN HET GEBOUW

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval worden verwijderd.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het volledige saldo hebben betaald.

De min – en meerwerken worden eveneens afgerekend voor het afgeven van de sleutels.

Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper stilzwijgende zijn appartement als opgeleverd.

ARTIKEL 4.10. UITVOERING VAN WERKEN DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegestaan om voor de oplevering van het appartement werken te laten uitvoeren door derden, zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de Promotor.

5. BETALINGEN:

ARTIKEL 5. 1. GRONDPRIJS

Bij het afsluiten van de verkoopsovereenkomst zal bij wijze van voorschot 5% van het netto aankoopbedrag betaald worden.

ARTIKEL 5. 2. CONSTRUCTIEWAARDE

De constructiewaarde, zijnde de totale prijs min het grondaandeel, zal betaald dienen te worden volgens de hiernavolgende schijven.

Bij elke schijf dient ook de daarop verschuldigde btw betaald worden.

1. Bij aanvang der werken	5 %
2. Na uitvoering vloerplaat	15 %
3. Na uitvoering welfsels boven gelijkvloers	10 %
4. Na uitvoering welfsels boven 1 ^{ste} Verdieping	10 %
5. Na uitvoering welfsels boven 2 ^{de} Verdieping	10 %
6. Bij einde metselwerken en dakwerken	10 %
7. Na uitvoering buitenschrijnwerkerij	10 %
8. Na uitvoering pleisterwerken	10 %
9. Na uitvoering vloeren en wandtegels	10 %
10. Bij voorlopige oplevering voor overhandiging sleutels	5 %

ARTIKEL 5. 3. NOTARISKOSTEN

Al de notariskosten met betrekking tot aankoop grond, appartement, standplaats, kelder, parking, enz. evenals de bijdrage in de kosten van de basisakte zullen bij het verlijden van de akte vereffend worden door de kopers.