

Opdracht: Handelsgelijkvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
Opdrachtgevers: B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
Bouwplaats: 2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16

HET BOUWEN VAN HANDELSGELIJKVLOERS EN 9 APPARTEMENTEN EN KELDERBERGINGEN MET CAR-PORTS EN PARKEERPLAATSEN

Opdrachtgever: B&S-Constructions bvba

Adres: Mastenlaan nr. 11
2460 Kasterlee

Bouwplaats: 2460 Tielen
Tielendorp 14 - 16
3^{de} afdeling sectie B nr 711 A/2, 711 B/2 en 712/L

Lastenboek Afwerking



Opdracht: Handelsgelijkvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
Opdrachtgevers: B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
Bouwplaats: 2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16

Lastenboek afwerking

1) PLEISTERWERKEN

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst voor de uitvoering van plafonneerwerken d.w.z. met de regel gerecht en in lood, hoeken loodrecht en haaks. Dit alles door erkend bezetter. Het schilderklaar maken, zoals o.a. plamuren en uitvlakken van de muren en de plafonds, is niet voorzien.

De muren worden bezet met éénlagige bezetting.

De plafonds worden bezet met een éénlagige bezetting.

De houten roosteringen en schuine plafonds onder de daken worden uitgevoerd in Stucanet.

Aanbeveling

Wij adviseren U geen schilder- of behangwerken uit te voeren tot 8 maanden na de voorlopige oplevering, zodat het vocht goed uit het gebouw kan trekken. Hieromtrent worden opdrachtgever en architect ontslagen van elke verantwoordelijkheid m.b.t. verf of wanddecoratie die o.w.v. bouwvocht nog aanwezig in het gebouw zou reageren op dit bouwvocht.

2) BETEGELING

Omvat het lijmen en het opvoegen van alle voorziene betegeling (tot formaat 50*50) en plinten; de plaatsingskosten zijn inbegrepen voor een standard uitvoering.

- Slaapkamers: tegelvloeren met een handelswaarde van € 25/m² excl. BTW
- Living, hal, keuken, gang: tegelvloeren met een handelswaarde van € 30/m² excl. BTW
- Badkamer, toilet,berging,garage: tegelvloeren met een handelswaarde van € 25/m² excl. BTW

Er wordt een meerprijs gerekend bij volgende vloeren:

- indien formaat groter dan 50*50 : 15,- €/m² (dubbele verlijming)
- geresificeerde keramische vloertegel : 10,- €/m²
- natuursteen in grijze bedding : 20,- €/m²
- natuursteen in witte bedding : 25,- €/m²
- Mozaïk betegeling : 10,- €/m²
- indien een speciaal legpatroon gekozen wordt zal er vooraf een meerprijs berekend worden in functie van het legpatroon
- laminaat : 15,- €/m²
- parket : 25,- €/m²

Bij de tegelvloer wordt een bijpassende plint geleverd met een handelswaarde van € 10/lopende meter. De tegels worden voorzien over de volledige vloerooppervlakte waarop de plinten tegen de opgaande muren worden geplaatst. Er worden geen plinten geplaatst waar muurtegels voorzien zijn.

Waar nodig zal een betonnen trap voorzien worden naar een hoger gelegen verdieping. (Duplex). Deze trap wordt bekleed naar keuze door de koper met een budget van 1.000,- euro.

Opdracht: Handelsgelijkvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
Opdrachtgevers: B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
Bouwplaats: 2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16

3) WANDBETEGELING

Omvat het plaatsen, lijmen en het opvoegen van de wandbetegeling (keramische tegels); de plaatsingskosten zijn inbegrepen. Indien gekozen wordt voor een speciaal legpatroon, sierstrips of listels zal een meerprijs verrekend worden voor het plaatsen of leggen van deze wandbetegeling (10,-/lopende meter). De listels of sierstrips zullen eveneens apart aangerekend worden.

Indien geopteerd wordt voor natuurstenen wandbetegeling of glas mozaïken, zal een meerprijs aangerekend worden op de reeds voorziene plaatsingskosten. Deze zal eerst voorgelegd worden aan de client.

- Badkamer: Er is een wandbetegeling voorzien op alle muren geplaatst tot op volle hoogte met particuliere handelswaarde van € 25/m² excl. BTW.
- Toilet: Er is geen wandbetegeling voorzien .
- Keuken: Tussen werkblad en bovenhangende kasten, zijn er wandtegels voorzien voor een maximum oppervlakte van 2,5m², met een particuliere handelswaarde van € 25/m² excl BTW.

4) RAAMTABLETTEN

Aan de binnenzijde van de ramen zijn venstertabletten voorzien in een natuursteen te kiezen door client/koper voor een maximum particuliere handelswaarde van € 130/ m².

5) DEURDORPELS

Binnen worden er geen deurdorpels voorzien.

Daar waar een overgang is van 2 verschillende materialen in het appartement wordt deze afgewerkt met een metalen sierstrip. Bij dezelfde vloeren wordt doorgetegeld.

6) TERRASSEN

De vloeren van terrassen op platte daken van het gebouw worden als volgt samengesteld: Welfsels, druklaag met bewapening, uitvullingslaag, isolatie en roofing. Daarop worden vorstvrije tegels van 60 x 60 x2 cm geplaatst op noppen of gelijkwaardig, kleur antraciet grijs-zwart gesinteld.

Er is een gelakte stalen buisleuningconstructie voorzien, zoals aangeduid op het plan.

7) BINNENSCHRIJNWERK

1) binnendeuren

De Binnendeuren zijn voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren, klaar om te schilderen. Voorzien van slot met baardsleutel, aluminium deurkruk volgens staal en sleutelplaten te bepalen door de opdrachtgever en architect en 3 aluminium scharnieren. De deuren worden omkast met een bijpassende deuumkasting, klaar om te schilderen.

Per binnendeur is een budget voorzien van € 200 excl BTW geleverd en geplaatst.

EPB-wetgeving: Op de aangeduide plaatsen wordt een doorstroomopening voorzien in de binnendeuren om een gezond binnenklimaat te garanderen. Deze doorstroomopeningen kunnen bestaan uit een verluchtingsrooster of een niet-afsluitbare spleet onderaan de binnendeur.

2) Inkomdeur privatieven

De inkomdeuren van de privatieven zijn brandvertragende deuren met een RF waarde van ½ uur. De zijde van de traphal wordt geschilderd door de bouwheer, het schilderen van de privé-zijde is voor rekening van de koper. De deuumkasting wordt gemaakt uit meranti hout of multiplex klaar om te schilderen.

8) KEUKEN

Opricht: Handelsonderzoekvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
Oprichtgevers: B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
Bouwplaats: 2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16

Per appartement is een keukenmeubel met toestellen voorzien, geleverd en geplaatst, voor een totale particuliere handelswaarde van € 7000 excl BTW.

9) ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1) De plaatsing en de uitvoering worden volledig uitgevoerd volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De plaatsing en keuringen gebeuren door een erkend aannemer, die hiervoor een keuringsverslag aflevert.

Voor de privatieven wordt een afzonderlijk verdeelbord voorzien voor elk appartement. Met een Fix-o-rail 150 opbouw doorzichtige of dichte deur met volgende automatische zekeringen:

- voor de verlichting 16A,
- voor de stopcontacten 20A,
- voor het kookvuur 32A (slechts indien er wordt gekozen voor een elektrische kookplaat)
- met een differentieel van 30mA en 300mA

De standaardkleur van de schakelaars en stopcontacten is voorzien in wit of beige.

De plaatsing en inplanting van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten in muren en plafonds wordt door de koper samen met de aannemer besproken, om ze op de meest gebruiksvriendelijke plaats uit te voeren.

2) Aantal voorziene schakelaars, lichtpunten en stopcontacten:

- Inkomhal:** Zie gemeenschappelijke delen
- Woonkamer:**
 - 2 lichtpunten(plafond) met 2 schakelaars
 - 6 stopcontacten
- Hal/Sas:**
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- Gang:**
 - 2 lichtpunten 2 schakelaars
- Keuken:**
 - 1 lichtpunt(plafond) met 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten boven het werktabelt
 - 1 stopcontact koelkast
 - 1 stopcontact dampkap
 - 1 stopcontact vaatwasmachine
 - 1 stopcontact oven (indien op elektriciteit)
 - 1 stopcontact kookplaat
- Bergplaats:**
 - 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact voor wasmachine en 1 stopcontact voor droogkast (**1 voorziening per appartement**)
 - 1 stopcontact voor CV-installatie (**1 voorziening per appartement**)
- Elke slaapkamer:**
 - 1 lichtpunt met 1 schakelaar
 - 3 stopcontacten
- Badkamer:**
 - 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
 - 1 stopcontact aan de lavabo
 - 1 lichtpunt (muur) ter hoogte van de lavabo
- Toilet:**
 - 1 lichtpunt(muur) met 1 schakelaar
- Terras:**
 - 1 lichtpunt(muur) en 1 schakelaar per terras

<u>Opricht:</u>	Handelsgelijkvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
<u>Oprichtgevers:</u>	B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
<u>Bouwplaats:</u>	2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16
<u>-Kelderberging:</u>	- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
	- 2 stopcontacten

De cliënt/koper mag in de mate van het mogelijke de plaats van de lichtpunten, stopcontacten en schakelaars zelf bepalen.

3) In elk appartement is 1 videofoonscherm binnenpost voorzien geplaatst naast de inkomdeur van het appartement. Aangesloten op het gemeenschappelijk frontpaneel met camera aan de inkom van het gebouw. Kleur en model te bepalen door de opdrachtgever en architect. Tevens wordt aan de inkomdeur van elk appartement een individuele belknop met bel in de hal voorzien.

4) *TV-Distributie*: De hoofdkom van de kabeldistributie (TV, zowel Telenet als Belgacom) is voorzien in de meterkast. Van daaruit vertrekt een kabel naar ieder appartement. Er is 1 televisie- aansluiting in de living voorzien. De plaats is te bepalen door de cliënt/koper. De aansluiting van de kabeldistributie gebeurt door de leverende maatschappij op kosten van de koper.

5) *Telefoon*: Er is een telefoonkabel voorzien van de algemene inkomhal van het gebouw naar de individuele appartementen. Er wordt per appartement 1 telefoonaansluitingspunt voorzien waarvan de plaats te bepalen is door de koper.

6) Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieven. Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zijn wel verlichtingsarmaturen voorzien naar keuze van de opdrachtgever en architect.

10) VERWARMING

1) Alle kamers worden verwarmd doormiddel van een centrale warmtepomp gecombineerd met vloerverwarming. Het systeem voldoet aan de wettelijke normen van de toepasselijke wetgeving. De voorziene temperaturen zijn uitgerekend volgens de geldende NBN norm, zijnde, bij een eventuele buitentemperatuur van -10° C moet er een mogelijkheid zijn om temperaturen te verzekeren van in de living 22° , keuken 20° , slaapkamers 18° en badkamer 24° .

2) *Radiatoren*: er zijn geen radiatoren. Overal is vloerverwarming voorzien.

3) *Thermostaat* : Regeling van de temperatuur geschiedt door een klokthermostaat dewelke in de woonkamer wordt geplaatst.

4) *Warm water* : Het warm water wordt geleverd door dezelfde warmtepomp.

11) SANITAIRE INSTALLATIE

Afhankelijk van de waterleverende maatschappij worden verschillende individuele meters geplaatst in de gemeenschappelijke tellerkast volgens aanduiding op het bouwplan. De werken omvatten alle leveringen en plaatsingen van de voorziene toestellen en aan- en afvoerleidingen die nodig zijn om het geheel perfect te laten functioneren.

Toestellen zijn voorzien met een budget van € 3000 excl BTW per appartement (=particuliere handelwaarde) voor

12) SCHILDERWERKEN

Er worden geen schilderwerken voorzien in de privatieve gedeelten van het gebouw, noch schilderklaar maken van muren en plafonds.

De deuren (langs halzijde) en muren van de gemeenschappelijke trap hal wordt door de opdrachtgever geschilderd ten laatste nadat alle appartementen bewoond zijn.

Opdracht: Handelsgelijkvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
Opdrachtgevers: B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
Bouwplaats: 2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16

13) RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente of stad.

14) TOEGANGSPAD NAAR DE VOORDEUR

Het gemeenschappelijke toegangspad naar de inkomhallen van het gebouw, de doorrit onder het gebouw en de parkeerplaatsen/car-ports zullen worden voorzien in betonklinkers. De zijkanen worden afgewerkt in grijze boordstenen van 20/6cm. Verlichting wordt voorzien met schemerschakelaar.

15) TUIN

De tuin vooraan en achter het gebouw is privé en zal ontdaan worden van bouwpuin en wordt vlak genivelleerd. Beplanting en tuinafsluitingen zijn niet voorzien en alzo ten laste van koper.

16) Fietsenstalling/vuilberging/car-ports

De fietsenstalling, car-ports en de vuilberging worden voorzien in grijze betonklinkers. Verlichting wordt voorzien met tijdsschakelaar.

17) NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, riolering, TV-FM distributie en telefoon) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de opdrachtgever voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geploegdheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen /overheden worden uitgevoerd/ gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

18) BUITENKRAANTJE

Er wordt een regenwaterput met filtersysteem geplaatst achteraan onder het gebouw.
Er wordt een buitenkraantje voor gemeenschappelijk gebruik geplaatst tegen de achtergevel van het appartementsgebouw. Dit buitenkraantje zal aangesloten worden op de regenwaterput.
Het gelijkvloerse appartement krijgt een eigen kraantje aangesloten op leidingwater.

19) ERELONEN

De erelonen van de architect en de ingenieur, veiligheidscoördinator zijn in de verkoopprijs begrepen, indien de koper echter zou overgaan tot belangrijke wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon worden gevraagd. Echter alleen na schriftelijk akkoord van de wijzigingen door de koper.

20) WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/opdrachtgever/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw (zoals voorzetrolluiken) en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en

Opricht: Handelsgelijkvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
Oprichtgevers: B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
Bouwplaats: 2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16

deze staat dit toe, dan zal de koper slechts 80% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal verrekend worden met de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de opdrachtgever uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de opdrachtgever en architect, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De opdrachtgever en architect worden in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de opdrachtgever en architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de opdrachtgever, architect en de hoofdaannemer of de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

20) GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De trappen bestaan uit een betonnen constructie, bekleed met een keramische vloer waarvan kleur en type te bepalen is door de architect en opdrachtgever.

In alle gemeenschappelijke gangen is er eveneens een tegelvloer voorzien aangepast aan de trapbekleding.

De algemene inkomdeur is volgens ontwerp.

De gemeenschappelijke inkomhallen hebben 1 of 2 lichtpunten met armatuur per verdieping.

De hal, de gang en de trapzaal van de gemeenschappelijke delen, worden geschilderd opgeleverd, kleur te bepalen door de opdrachtgever en architect. Deze werken worden uitgevoerd binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering van het gebouw.

In de traphallen is een lift voorzien, model en kleur is door de bouwheer te bepalen.

Er worden telkens zoveel brievenbussen geïnstalleerd in verhouding tot het aantal appartementen. Het belsysteem met camera wordt geïnstalleerd naast de voordeur.

In de meterkasten worden de metertellers van water en elektriciteit voorzien, deze zijn individueel voor de privaatieve appartementen.

De verlichting in de gang wordt voorzien van een minuterie. Op elk verdiep is er 1 schakelaar en 1 of 2 lichtarmaturen voorzien naargelang de verdieping. Het type armaturen en de kleur worden bepaald door de opdrachtgever en architect.

Er worden per appartement 2 sleutels geleverd van de algemene inkomdeur.

De opdrachtgever draagt er zorg voor dat de totaliteit van de gemeenschappelijke delen een uniform stijlvol geheel vormt.

21) AANVULLINGEN

De cliënt/koper zorgt ervoor dat hij alle materialen tijdig kiest bij de desbetreffende leverancier.

Dit lastenboek vermeldt alle werken die nodig zijn om de normale bewoonbaarheid van het bovenvermelde appartement te verzekeren (buiten binnenschilderwerken) voor de prijs die in het contract is vermeld.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect op basis van de voorgelegde opmetingsplannen. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek of de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

Dit bestek bevat 8 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst en zal steeds als bijlage eraan vasthangen. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Opdracht: Handelsgelijkvloers en 9 appartementen en kelderbergingen met car-ports en parkingen
Opdrachtgevers: B&S-Constructions BVBA, Mastenlaan 11, 2460 Kasterlee
Bouwplaats: 2460 Tielen, Tielendorp 14 - 16

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend. Het lastenboek bestaat uit 8 pagina's, alle genummerd en geparafeerd door de cliënt.

Datum ondertekening:

Voor Akkoord
Handtekening Koper

Voor Akkoord
Handtekening Verkoper

