

Lastenboek

De Pennelekker

BLOK C (LOT 5A, 6A, 7A EN 8A)



Inhoudsopgave

COMMERCIEEL LASTENBOEK 3

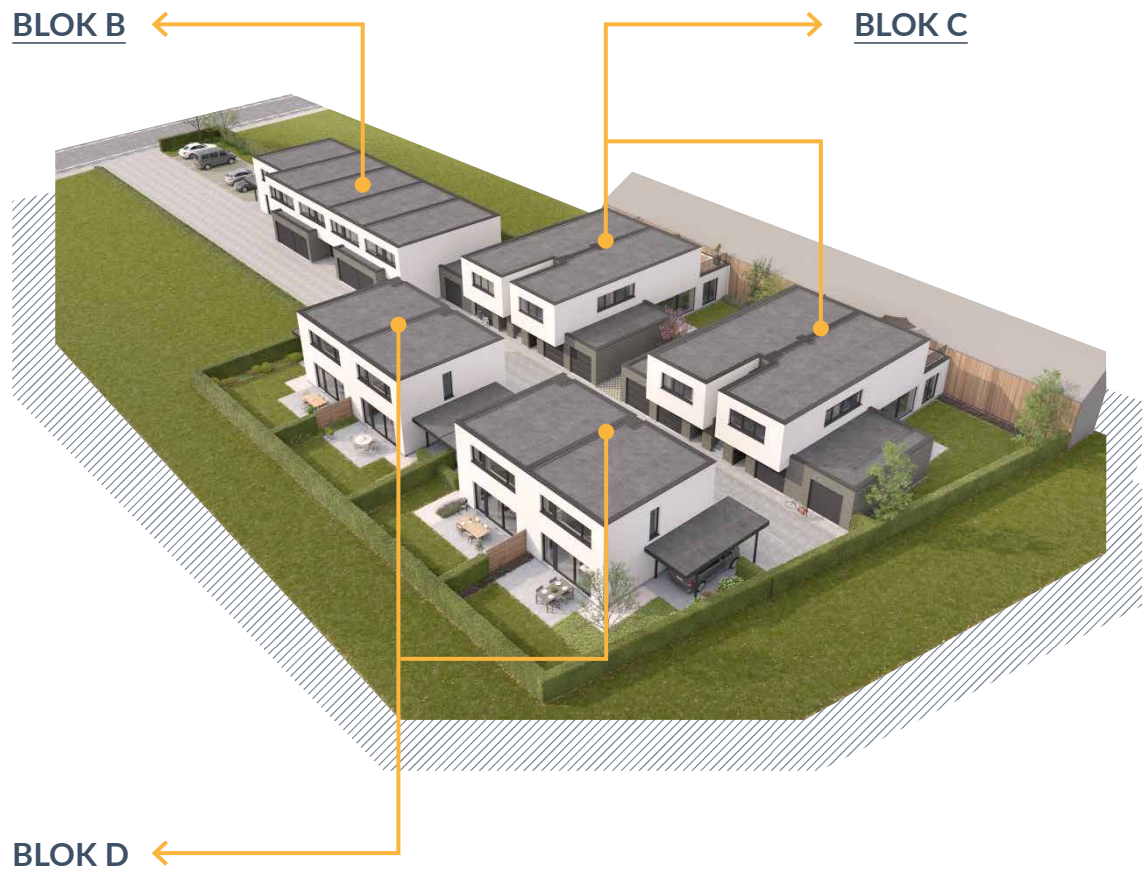
1. ALGEMENE KOSTEN	3
1.1. BOUWAANVRAAG EN OPVOLGING VAN DE WERKEN	3
1.2. ALGEMEENHEDEN	3
1.3. VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE	3
1.4. VERSLAGGEVING ENERGIEPRESTATIE-REGELGEVING (EPB)	3
1.5. VENTILATIEVOORONTWERP	3
2. DELF-, FUNDERING- EN RIOLERINGSWERKEN	4
2.1. DELF- EN FUNDERINGSWERKEN	4
2.2. RIOLERINGEN	4
3. RUWBOUW.....	5
3.1. DE BUITENMUREN	5
3.2. SPOUWISOLATIE	5
3.3. DE BINNENMUREN	5
3.4. PREDALLEN, GEWELVEN EN BETONBALKEN	5
3.5. DORPELS	5
4. DAKBEDEKKING.....	6
4.1. ISOLATIE	6
4.2. REGENWATER AFVOERBUIZEN	6
4.3. WATERDICHTING	6
5. BUITENSCHRIJNWERK.....	6
6. ELEKTRICITEITSINSTALLATIE	7
7. SANITAIR EN VERWARMING	8
7.1. LEIDINGEN	8
7.2. VOORZIENINGEN SANITAIR	8
7.3. TOESTELLEN (BLOK C, GELIJKVLOERS)	8
7.4. VERWARMING	10
7.5. RECUPERATIE VAN REGENWATER	10
8. VENTILATIESYSTEEM	10
9. FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN.....	10

10. PLEISTERWERKEN	10
11. CHAPE EN VLOERISOLATIE	11
12. VLOER- EN TEGELWERKEN.....	11
12.1. RAAMTABLETTEN IN NATUURSTEEN	11
12.2. VLOERAFWERKING	11
13. BINNEN-SCHRIJNWERKEN	12
13.1. BINNENDEUREN	12
14. KEUKEN	12
15. BUITENAAANLEG	12
16. EINDE VAN DE WERKEN	12
17. NIET IN DE PRIJS INBEGREPEN	12

ADMINISTRATIEF LASTENBOEK 13

1. NUTSVOORZIENINGEN.....	13
1.1. VOORZIENINGEN	13
1.2. TELEFOON – EN TELEDISTRIBUTIE	13
1.3. KEURINGEN	13
2. DIVERSE BEPALINGEN	13
2.1. ALGEMEEN	13
2.2. LEVERANCIERS UNICAS	15

Inplanting



Dit project omvat volgende entiteiten:

- Blok B:
5 woningen
- Blok C:
8 stapelwoningen
- Blok D:
4 woningen





Inleiding

Dit commercieel en administratief lastenboek biedt u een omschrijving van de uit te voeren werken die u aan UNICAS toevertrouwt.

In dit document vindt u een gedetailleerde uiteenzetting van onze werkwijze die leidt tot het bouwen van uw woning volgens de regels van de kunst.

Het eerste deel omvat het commercieel lastenboek dat in hoofdzaak een technische specificatie omvat van de bouwwerkzaamheden. Het tweede deel, zijnde het administratief lastenboek, geeft eerder een overzicht weer van de rechten en plichten van beide partijen.

De prijsafspraken tussen de klant en UNICAS worden gevormd door verschillende documenten, hier vermeld in volgorde van hun belang en relevantie:

1. De prijsofferte.
2. Het commercieel en administratief lastenboek.
3. Het verkoopplan.

Budgetten of handelswaarden uitgedrukt in dit lastenboek en in de calculatie maken deel uit van de prijsofferte. Dit betekent dat men een richtprijs en richthoeveelheid voorzien heeft die in de prijs vervat zit. De uiteindelijke verrekening zal gebeuren in een later stadium.

Daar de prijsofferte wordt bepaald door verschillende uitvoeringshoofdstukken, is dit de meest variabele factor in het bouwproces. UNICAS houdt rekening met uw vooropgesteld budget en denkt samen met u in termen van oplossingen.

Wij stellen een aangenaam bouwproces in het vooruitzicht.



COMMERCIEEL LASTENBOEK

1. ALGEMENE KOSTEN

1.1. BOUWAANVRAAG EN OPVOLGING VAN DE WERKEN

Voor dit project werd reeds een bouwvergunning bekomen, alsook een uitvoeringsplan opgesteld. Het ereloon van de architect is in de aanbidding inbegrepen en omvat ook de opvolging van de werken.

1.2. ALGEMEENHEDEN

Wij zorgen zelf voor water en elektriciteit tot de definitieve tellers geplaatst kunnen worden, er zijn dus geen extra kosten voor voorlopige aansluitingen. Eens de tellers worden geplaatst, is het voor UNICAS toegestaan hiervan gebruik te maken. Wij zorgen voor een nette werf en voor de opvolging van alle wettelijke veiligheidsbepalingen voor de door ons uit te voeren werken.

1.3. VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

De coördinatietaken betreffende ontwerp en verwezenlijking van de woning volgens de wet van 4/8/1996, betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het KB van 25/1/2001, gewijzigd door het KB van 19/01/2005, betreffende de Tijdelijke of Mobiele Bouwplaatsen zijn voorzien.

1.4. VERSLAGGEVING ENERGIEPRESTATIE-REGELGEVING (EPB)

De verslaggever stelt de startverklaring op, dient de EPB-aangifte in en levert het energiecertificaat af. Een blowerdoortest wordt standaard voorzien. De luchtdichtheid van de woning wordt gemeten, wat onmiddellijk de goede plaatsing van de isolatie en dampscherm weergeeft (Blowerdoortest).

1.5. VENTILATIEVOORONTWERP

Het ventilatievoorontwerp is een plan waarop de verschillende ventilatiecomponenten aangeduid staan. Het ventilatievoorontwerp specificeert dus voor welk ventilatiesysteem gekozen werd en hoe het ventilatiesysteem in het gebouwoontwerp past. Het is eigenlijk een overzicht van de ventilatie-installatie die door de architect in uw woning wordt voorzien. Dit voorontwerp is niet bindend, het kan worden gezien als een voorstel dat later wordt gefinetuned en nagerekend.

Het voorontwerp moet aan de EPB-startverklaring toegevoegd worden.

2. DELF-, FUNDERING- EN RIOLERINGSWERKEN

2.1. DELF- EN FUNDERINGSWERKEN

De funderingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de studie van het ingenieursbureau.

Op de bodem van de fundering wordt, als aarding voor de elektriciteitsinstallatie, een in lood omhulde koperdraad-aardingslus geplaatst. Deze voldoet zowel inzake samenstelling (koper en lood) als diameter (35 mm²) aan het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie). Op de plaats waar de teller van de elektrische installatie voorzien is, wordt de aardingslus omhoog geleid en later verbonden met de aardingsklemmen.

De uitgegraven funderingssleuven worden gevuld met stortbeton voor funderingen (Beton sterkteklasse C 20/25), aangemaakt door een betoncentrale met waarborgmerk Benor.

Telefoon, tv, elektriciteit, water en evt. gas moeten later worden binnengebracht via een ondergrondse aansluitbocht. Deze bestaat uit vijf aan elkaar gemonterde kunststof buizen. De aannemer levert en plaatst deze aansluitbocht. De effectieve aansluiting van de telefoon, tv, elektriciteit, water en evt. gas moet wel worden voorzien door de koper. De werkput ten behoeve van de nutsmaatschappijen voor het binnenbrengen van de leidingen is inbegrepen.

2.2. RIOLERINGEN

Bij het ontwerp van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aangelegde terrassen.

Het rioleringsnet wordt met lichte helling uitgevoerd in grijze, harde pvc-buizen, overal diameter 110 mm, met waarborgmerk Benor. De buizen worden gekoppeld met moffen. De wanddikte van de buizen en de hulpstukken is 3,2 mm. De afvoerbuizen worden in lichte helling uitgevoerd met een scheiding van regenwater en vuil water.

Er wordt een regenwaterput voorzien met een capaciteit van 5.000 liter.

Toezichtputten, sifonput, reukafsnijders en hulpstukken worden eveneens in pvc uitgevoerd. Toezichtputten en sifonput worden verhoogd en afgedekt met een pvc deksel. Zo zijn ze gemakkelijk toegankelijk voor onderhoud. De hulpstukken zijn voorzien van een kunststof dichtingsring. Het perfect op niveau brengen van putdeksels valt onder de post tuinaanleg.

Het rioleringsstelsel wordt gescheiden uitgevoerd tot net voor de rooilijn. Het circuit voor regenwater en afvoer van afvalwater kan nu (of later als de openbare riolering daar nog niet op voorzien is) gescheiden aangesloten worden, zonder dat er nog ingrijpende werken aan uw privé-rioleringsstelsel hoeven te gebeuren. De keuring van de privé-riolering is inbegrepen in onze aanneming.

De aansluitingen zijn ten laste van de koper.

3. RUWBOWW

3.1. DE BUITENMUREN

De buitenmuren van het gebouw zijn gedeeltelijk gemetselde geïsoleerde spouwmuren, als volgt samengesteld: een muur van gevelsteen, luchtspouw, isolatie en een binnenmuur van 14 cm dik. De andere buitenmuren worden opgebouwd uit een dragend metselwerk van 14 cm of 19 cm en een EPS isolatie van 14 cm voorzien van een harsgebonden siliconenpleister. De buitenmuren in gevelsteen worden door middel van gegalvaniseerde spouwankers met druipneus verankerd. De aanzet van alle snelbouwmuren wordt uitgevoerd met een superisolerende steen (type Ytong-Kimblok). Dit teneinde EPB te bevorderen.

De voorziene gevelsteen is Metropolis Aula Rood, formaat 240/65/40 Eco-brick. Deze wordt verwerkt in licht wildverband, dunbedmortel 5 mm toon op toon met de gevelsteen. Deze is voorzien van het waarborgmerk Benor en wordt beschreven in de prijsfiche van de woning. De verwerking gebeurt volgens de keuze en richtlijnen van de architect.

Boven 2 verschillende lagen wordt een gewapende DPC-folie geplaatst als dubbele bescherming tegen opstijgend grondvocht.

3.2. SPOUWISOLATIE

In de spouw tussen gevelsteen en binnenmuur wordt een spouwisolatie voorzien van 10 cm PUR of gelijkwaardig. De muurisolatie wordt verankerd met spouwhaken aan de binnenmuur. Tussen de isolatie en de gevelsteen is er een luchtspouw voorzien. Deze garandeert de goede ventilatie van de buitenmuren.

3.3. DE BINNENMUREN

De binnenmuren worden uitgevoerd in rode geperforeerde bakstenen (type Porotherm) met een breedte van 14 cm (dragende muren) of 9 cm (niet-dragende muren), en volgens de aanduidingen op het bouwplan.

Vloer- en spouwisolatielagen, en vloerisolatielagen onderling, kunnen geen rechtstreeks contact maken. Om de thermische snede te behouden, en deze lineaire bouwknopen EPB-aanvaardbaar te maken,

wordt de onderste laag snelbouw vervangen door een laag cellenbeton, merk Ytong, type kimblok. Binnen-spouwblad en dragende binnenmuren 14 cm dik, niet dragende binnenmuren 9 cm dik.

3.4. PREDALLEN, GEWELVEN EN BETONBALKEN

Boven de ramen en deuren worden gewapende betonbalken geplaatst (beton sterkteklasse C 25/30), en er wordt gewerkt met L-ijzers. De hoogte en wapening van betonbalken wordt bepaald in functie van de belasting en de overspanning, in overeenstemming met het ingenieursbureau. De nodige bekisting wordt aangebracht. De wapeningskorf wordt in de werkplaats gemaakt, gelast en geplaatst. Het beton wordt gestort en na voldoende wachttijd ontkist.

Eventuele stalen profielen zijn vooraf behandeld met een roestwerende verf.

Het plafond boven het gelijkvloers bestaat uit gladde predallen uit hoogwaardig beton. Deze geprefabriceerde, voorgewapende betonplaten worden, na het plaatsen van de nodige bijkomende bewapening, voorzien van een supplementaire betonlaag, zodat één massieve betonplaat wordt bekomen (beton sterkteklasse C 25/30). De gespecialiseerde fabrikant maakt een legplan voor de constructie. De nuttige belasting is 400 kg/m².

Het plafond boven de verdieping bestaat uit betonwelfsels uit hoogwaardig beton getrild in metalen bekisting en thermisch verhard (waarborgmerk Benor) volgens studie architect. Bovenop de betonwelfsels wordt een druklaag geplaatst, gewapend met een net in staal met mazen van 15 bij 15 cm. De gespecialiseerde fabrikant maakt een legplan voor de constructie. De nuttige belasting is 400 kg/m².

3.5. DORPELS

Aan de opening van ramen, buitendeuren en garagepoort worden langs de buitenzijde dorpels geplaatst, hetzij in blauwe hardsteen, hetzij in aluminium zoals voorzien op het plan, voorzien van een waterlijst. De dorpel onder de garagepoort wordt tussen de dagopening geplaatst. De voegen worden opgespoten met een plastisch voegmiddel.

4. DAKBEDEKKING

4.1. ISOLATIE

De voorgestelde isolatie voldoet aan alle normen en wetgevingen.

Plat dak: 12cm PUR of gelijkwaardig.

4.2. REGENWATER AFVOERBUIZEN

De niet in de gevel zichtbare afvoerbuizen worden uitgevoerd in kunststof (PVC). De nodige hulp- en bevestigingsstukken worden voorzien om een afloop volgens de regels van de kunst mogelijk te maken.

4.3. WATERDICHTING

Het plan wordt als volgt uitgevoerd:

- Hellingschape
- Dampscherm
- Thermische isolatie: 12 cm PUR
- Afdichting bestaande uit een bitumineus membraan
- Dakrandprofiel in aluminium, in een kleur harmoniserend met de gevel waartegen ze zich bevindt

5. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren worden op maat gemaakt en zijn vervaardigd uit Aluminium Reynaers profielen, reeks Masterline 8, of gelijkwaardig. Hefschuif- deuren zijn vervaardigd uit profielen reeks CP 130 LS, in de kleur RAL 8019.

De beglazing Thermobel top 1.0 voorzien van een zwarte Warm Edge spacer, en heeft een warmte-doorgangscoefficiënt $U_g = 1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

De thermisch geïsoleerde aluminium profielen hebben een bouwdiepte van 77 mm voor de buitenkader, en van 87 mm voor de vleugel. Het buitenaanzicht van de buitenkader en van de vleugel is vlak. De glaslat heeft een rechthoekig aanzicht. Het systeem laat toe om glasdiktes tot 62 mm te plaatsen in de vaste kader en 72 mm in de vleugel.

Verdere technische profielbeschrijvingen zijn verkrijgbaar op eenvoudig verzoek.

- Raam en deurkrukken in Alu RAL 8019
- Een voordeur en bijhorende trekker worden voorzien volgens het ontwerp van de architect.
- Vaste Alu panelen volgens ontwerp inclusief.
- Indien een garage wordt voorzien volgens het plan van de woning, is standaard een geautomatiseerde sectionaalpoort voorzien.
- Aanvoer van verluchting via roosters boven de ramen.

6. ELEKTRICITEITSINSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het 'Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie' (A.R.E.I.).

Er wordt door de installateur een elektrisch schema van de installatie opgesteld.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type inbouw, merk Niko original, wit of beige en zijn voorzien van een kinderbeveiliging en een aardingspen.

De kosten van aansluiting vanaf de zekeringkast, evenals eventuele door de plaatselijke maatschappij geëiste uitvoeringen (o.a. tellerkast, teller, aansluitkabel, exvb, coax) zijn ten laste van de koper. Boven de ondergrondse aansluitbocht wordt een houten plaat geplaatst die dient als bevestigingsbasis voor de tellers.

Het keuren van de elektriciteitsinstallatie door een erkend organisme, de daaraan verbonden kosten en het opstellen van de elektrische schema's zijn in deze aanbieding inbegrepen.

Volgende uitrusting is voorzien:

Op verzoek kan Unicas N.V. een offerte opstellen voor het monteren van verlichtingsarmaturen of het opstellen van een lichtstudie.

BLOK C (GELIJKVLOERS):

GROTE SLAAPKAMER:

- 3 tweevoudige stopcontacten
- 1 lichtpunt met 3 schakelaars

SANITAIRE RUIMTE BIJ GROTE SLAAPKAMER:

- 1 tweevoudig stopcontact
- 3 lichtpunten met dubbelpolige schakelaar

LEEFRUIMTE:

- 4 tweevoudige stopcontacten
- 1 enkelvoudig stopcontact
- 1 lichtpunt met 2 schakelaars - 2 stuks
- 2 plafondspots met 2 schakelaars
- 1 internetaansluiting
- 1 telefoonaansluiting
- 1 coax (TV)
- voeding thermostaat
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar

KEUKEN:

- volgens keukenplan leverancier
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars

BERGING:

- 1 tweevoudig stopcontact (wasmachine + droogkast)
- voeding zonnepanelen
- voeding centrale verwarming
- voeding ventilatie
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar met verklikkerlampje

HAL:

- 3 lichtpunten met 3 schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact

BADKAMER:

- 2 lichtpunten met 1 dubbelpolige schakelaar
- 3 lichtpunten met 1 dubbelpolige schakelaar
- 2 enkelvoudige stopcontacten

TOILET:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

KLEINE SLAAPKAMER:

- 2 tweevoudige stopcontacten
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

TERRAS:

- 1 wandspot met 2 dubbelpolige schakelaars
- 1 enkelvoudig stopcontact (waterdicht) in opbouw

BUITEN T.H.V. DE VOORDEUR:

- standaard belinstallatie (ding dong)
- 1 wandspot met 1 dubbelpolige schakelaar met verklikkerlampje

GARAGE/BERGING:

- 1 tweevoudig stopcontact
- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- voeding RW-pomp
- voeding garagepoort
- 1 UTP zonnepanelen

7. SANITAIR EN VERWARMING

7.1. LEIDINGEN

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd volgens studie technieken.

De collectoren en leidingen van de nutsmaatschappijen worden niet afgekast.

De afvoeren worden uitgevoerd in pvc-buis met bijhorende hulpstukken en worden aangesloten op de riolering.

De waterteller wordt aangesloten met een watermeterkoppeling en voorzien van een terugslagklep type EA.

Dubbele dienstkranen op leidingwater zijn voorzien van een beluchter.

7.2. VOORZIENINGEN SANITAIR

Leidingen en toebehoren voor:

Wasmachine	1 leiding koud water met mantel 1 afvoerpunt klein 1 afwerkset wasmachine: Sifon Gekeurde dubbeldienstkraan
Buitenkraan	1 leiding regenwater - Leveren en plaatsen vorstvrije buitenkraan
Handenwasser toilet gelijkvloers	1 leiding koud water met mantel 1 afvoerpunt koud
2 hangtoiletten	2 leidingen regenwater 2 afvoerpunten groot
Keuken	1 leiding koud en warm water met mantel 1 afvoerpunt klein 1 afwerkset keuken - Enkele hoekstopkraan warm water - Dubbele hoekstopkraan koud water
1 douche	1 leiding koud en warm water met mantel 1 afvoerpunt klein
Badkamermeubel	2 leidingen koud en warm water met mantel 2 afvoerpunten klein

Leveren en plaatsen van een aansluiting aan de waterteller

- Leidingen en werk
- Watts drukverminderaar 3/4M

Waterkeuring

Opmaak uitvoeringsplan

7.3. TOESTELLEN (BLOK C, GELIJKVLOERS)

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien:

WC GELIJKVLOERS:

Hangwc type combipack wandtoilet architectura, met duofix wc element en sigma duwplaat

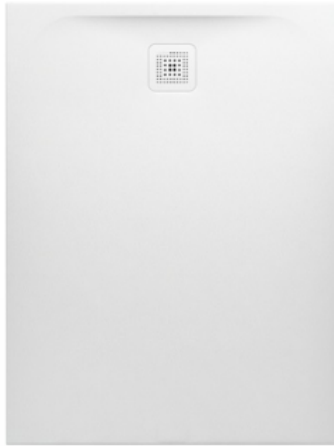


Handwasser met koudwaterkraan

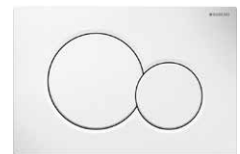


BADKAMER 1

Douchetub 150x 80, voorzien van douchewand en thermostatische kraan



1 dubbel lavabomeubel TYST 140cm met spiegel met ledverlichting en 2 ééngreepsmengkranen



1 enkel lavabomeubel TYST 60cm met spiegel met ledverlichting en 1 ééngreepsmengkranen



7.4. VERWARMING

De centrale verwarmingsinstallatie is een verwarmingssysteem op aardgas. De verwarmingsketel is een compacte, milieuvriendelijke en energiebesparende condensatieketel. De ketel zorgt zowel voor de centrale verwarming als de productie van sanitair warm water.

De afmetingen en type verwarmingslichamen zijn in functie van studie technieken.

7.5. RECUPERATIE VAN REGENWATER

Het regenwater wordt aangezogen ong. 15 cm onder het wateroppervlak (drijvende vlotter), waar het zuiverste water zich bevindt. De pomp maakt het gebruik van regenwater mogelijk voor sanitair gebruik en is voorzien van droogloopbeveiliging en versterkte aanzuigleiding (tot 10m). Het is gebruikelijk om de toiletten en de tuinkraan hierop aan te sluiten. Het maakt geen prijsverschil om regenwater of leidingwater op een toestel aan te sluiten.

Eventueel kan geopteerd worden voor een waterontharder (meerprijs), afhankelijk van de hardheid van het lokale leidingwater, uitgedrukt in Franse Graden.

8. VENTILATIESYSTEEM

Er wordt een ventilatiesysteem type C voorzien, inclusief verluchttingsrooster boven de ramen in de droge lokalen (volgens de EPB normregelgeving).

9. FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN

Wij voorzien een set van 4 PV panelen van 320 Wp.

10. PLEISTERWERKEN

Alle wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd.

Er zal geen bezetwerk worden uitgevoerd op de onderzijde van de predallen in de garage.

De koper wordt er op gewezen dat de muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te schilderen.

Kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf toegemaakte sleuven,...behoren tot het normale werk van de schilder bij het schilderen van een nieuwe woning.

11. CHAPE EN VLOERISOLATIE

Op de betonvloeren wordt overal een gladde cementchape voorzien. Als wapening voor deze chape worden in de garage wapeningsnetten voorzien en in de overige kamers vezelwapening.

Tegen alle opgaande muren van het gelijkvloers en de verdieping wordt een samendrukbare randisolatie voorzien. Het doel hiervan is om schade te voorkomen aan de vloer bij uitzetten en krimpen.

Onder de cementchape van het gelijkvloers wordt 10 cm PUR gespoten (of gelijkwaardig), dit i.f.v. het EPB-verslag.

Keramische wandtegels in de badkamer met een handelswaarde van € 30/m² zijn inbegrepen ter hoogte van de douche. Afmetingen 20x40 of 30x60, wit of cementgrijs gevoegd. Indien de wandtegels tot op de vloer doorlopen, is er ter hoogte van deze wandtegels geen muurplint voorzien. Hoekprofielen worden standaard voorzien in PVC wit.

De vloeren lopen door van lokaal tot lokaal. Indien een binnendeurprofiel gewenst is, kan dit.

U zal gecontacteerd worden door onze leverancier om ter plaatse een keuze te maken.

Alle andere keuzes kunnen leiden tot meerprijzen qua plaatsing (andere afmetingen, legpatronen, verbanden, motieven,...).

12. VLOER- EN TEGELWERKEN

12.1. RAAMTABLETTEN IN NATUURSTEEN

De ramen, die niet met de vloer aansluiten, worden onderaan afgewerkt met een tablet in natuursteen mokka (er kan tegen meerprijs ook een andere natuursteen gekozen worden) of uitgepleisterd zonder meerprijs.

12.2. VLOERAFWERKING

Er wordt met volgende handelswaarden (excl. btw) rekening gehouden:

KAMER	HW TEGEL	HW PLINT
leefruimte/eetruimte	€ 35/m ²	€ 10,5/lm
keuken	€ 35/m ²	€ 10,5/lm
WC gelijkvloers	€ 35/m ²	€ 10,5/lm
badkamer	€ 35/m ²	€ 10,5/lm
WC verdieping	€ 35/m ²	€ 10,5/lm
berging	€ 25/m ²	€ 10,0/lm
garage	€ 25/m ²	€ 10,0/lm

Er zijn tegels voorzien 60x60/45x45/30x30 recht geplaatst.

In de nachthal en slaapkamers wordt laminaat voorzien met een handelswaarde van €30/m² en bijhorende laminaatplinten aan €10/m.

13. BINNEN-SCHRIJNWERKEN 15. BUITENAANLEG

13.1. BINNENDEUREN

Er is een budget van **€ 750,- exclusief btw** voorzien voor het leveren en plaatsen van binnendeuren, inclusief kruk en hang- en sluitwerk.

14. KEUKEN

Er is een budget voorzien van €10.000 voor het leveren en plaatsen van een keuken. De keukenleverancier voor dit project is Interieur Lin.

De keukenindeling met betrekking tot de indeling en positie van de toestellen en technieken ligt vast.

Buitenaanleg wordt voorzien zoals ingetekend op het plan;

- tuinen worden gescheiden met paal en draad conform voorstel architect.
- de tuinen worden netjes ingezaaid
- elke woning beschikt over een aangelegd terras volgens afmetingen plan en keuze architect

16. EINDE VAN DE WERKEN

Bij het einde van de werken wordt het bouwafval van de werf verwijderd. Dit wordt gesorteerd en gerecycleerd.

17. NIET IN DE PRIJS INBEGREPEN

- 21% btw
- De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen en eventueel daarvoor supplementair gevraagde uitvoeringen

ADMINISTRATIEF LASTENBOEK

1. NUTSVORZIENINGEN

De rioleringen van de woning worden aangesloten op het openbare net in functie van de eisen van de gemeente.

Volgende **nutsaansluitingen** worden aangevraagd door Unicas, in opdracht en voor rekening van **de koper**:

Uw persoonlijke projectbegeleider zal u hierin begeleiden.

1.1. VOORZIENINGEN

- Het waterleidingsnet van de woning moet worden aangesloten op het openbare waterleidingsnet. Dit wordt volgens de reglementen opgemaakt en door de openbare maatschappij uitgevoerd. De watervoorziening gebeurt via een individuele watermeter.
- De individuele gasmeter moet worden geplaatst.
- De individuele elektriciteitsmeter moet worden geplaatst.

1.2. TELEFOON – EN TELEDISTRIBUTIE

Er kan op vraag van de koper bekabeling worden voorzien.

Aansluitkosten en abonnementskosten zijn ten laste van de koper.

1.3. KEURINGEN

De aannemer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen.

2. DIVERSE BEPALINGEN

2.1. ALGEMEEN

- Alle vermelde prijzen zijn geldig bij opmaak van deze documenten.
- Het wijzigen van het btw-percentage zal steeds ten voor- of nadele gebeuren van de koper en dit in functie van de wijziging. Het gebruikte btw-percentage is dit hetwelke van kracht is op het moment van het uitschrijven van de factuur.
- Het is de aannemer toegelaten sommige materialen zoals vermeld in dit bestek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde.
- Meerwaarden en wijzigingen van de standaardvoorzieningen kunnen slechts uitgevoerd worden indien er een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord bestaat tussen aannemer en de koper en voor zover de technische uitrusting dit toelaat.
- Wanneer wijzigingen van de standaardvoorzieningen op verzoek van de klant aanleiding geven, op de geïndividualiseerde post waarop betrekking, (vb. vloer badkamer, tegels keuken of wc) tot een negatieve waarde, dan wordt deze niet terug gegeven aan de klant.
- De koper dient de aannemer in de mogelijkheid te laten zijn verbintenis uit te voeren. Hij zal dan ook binnen de 8 dagen antwoorden op elk schrijven van de aannemer. Indien de koper geen reactie uitbrengt aan de aannemer binnen deze termijn dan wordt de koper geacht akkoord te gaan met de keuzes gemaakt door de aannemer.
- De bouwtermijn voor de woning is bepaald in de verkoopovereenkomst.

- Voor deze werf zal de aannemer een erkend veiligheidscoördinator alsook een EPB verslaggever aanstellen.
- Aangezien het gebouw nieuw is, kunnen er zich lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsook een eventuele zetting, veroorzaakt door materiaalkrimp, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Hierdoor kunnen noch de promotor, noch de architect, noch de ingenieur, noch de hoofdaannemer verantwoordelijk worden gesteld. Geen van dezen is bijgevolg verantwoordelijk voor de schade door te vroegtijdige schilder - en/of behangwerken, uitgevoerd door de koper.
- Regenwaterrecuperatie: omwille van de inwerking van zonlicht op bitumineuze dakdichtingen, bestaat de kans dat er lichte verkleuring optreedt in gerecupereerd hemelwater. Dit is een onschadelijk en normaal fenomeen.
- De secties van positionering van balken en kolommen worden bepaald door de leidinggevende ingenieur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, putdeksels, ed. al dan niet vermeld op de plannen.

2.1.1 VERBODSBEPALINGEN T.A.V. DE KOPER

Het is de koper verboden tijdens de werken en vóór de voorlopige oplevering van zijn kavel andere aannemers op de werf te brengen en werken aan zijn woning te laten uitvoeren.

Het is de koper verboden zelf werken uit te voeren tijdens deze periode zonder toezicht van de aannemer of architect.

Indien dit gebeurt, dan onttrekt de koper de volledige verantwoordelijkheid van de aannemer t.o.v. de koper voor het desbetreffende werk en wordt het goed als aanvaard (opgeleverd) door de koper erkend.

Het is ten strengste verboden tijdens de duurtijd van de werken de werf te betreden, zelfs op eigen risico. De kopers kunnen door de aannemer uitgenodigd worden op de werf. Dit bezoek gebeurt volledig op eigen risico van de koper die bij ongevallen van welke aard ook, onder geen beding verhaal kan halen op de aannemer of diens aangestelde. Deze maatregel is

ingevoerd omwille van de veiligheid van éénieder en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Als de koper wijzigingen uitvoert betreffende de constructie van zijn woning na de voorlopige oplevering, is dit voor eigen rekening en op eigen verantwoordelijkheid. Wijzigingen die betrekking hebben tot de dragende constructie zijn verboden.

2.1.2 OPLEVERINGEN

Indien de koper zich laat bijstaan door zijn eigen architect of raadgever tijdens de oplevering, zijn alle kosten hieraan verbonden ten zijnen laste. In het geval van een betwisting tussen de koper en de aannemer, zal de uitspraak van de expert van de koper geen bindende kracht kennen. De contractuele bepalingen gelden enkel tussen de koper en de aannemer. De koper zal de woning niet in bezit nemen, vooraleer een proces-verbaal is opgesteld en ondertekend tussen de koper en de aannemer in het bijzijn van de architect. Slechts na de ondertekening voor akkoord van de koper van het PV, het verlijden van de akte en de betaling van de laatste schijf, worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woonst, zonder te voldoen aan de hierboven vermelde stappen en voorwaarden, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

De werf wordt bezemschoon gemaakt, met verwijdering van alle niet steenachtig bouwafval. Indien de klant een grondigere reiniging van de werf verlangt, kan hiervoor een offerte worden voorgelegd.

2.1.3 DOCUMENTATIESET

De verkoop-/aannemingsovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Bij tegenstrijdigheden tussen de voornoemde documenten zal de volgorde van prioriteit gelden zoals hierboven voorzien.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die er zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden door een beëdigd landmeter als aanvaardbare afwijkingen

die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Alle op plan aangeduide indicaties van binnenafwerking, decoratie, meubelen en invulling zijn slechts ten titel van illustratie en inlichting en niet in de prijs begrepen, tenzij anders vermeld.

Huidig lastenboek werd opgemaakt en voor ontvangst gehandtekend in twee exemplaren waarbij elke partij bevestigt één exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij kennis genomen te hebben van de inhoud van voorliggend commercieel en administratief lastenboek. De onduidelijkheden werden op vraag van de koper door de aannemer verklaard. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met een afwerking zoals voorzien in huidig lastenboek, zonder enige afwijking of mondelinge overeenkomst behalve indien deze door de beide partijen schriftelijk onderkend werd.

2.2. LEVERANCIERS UNICAS

Onderstaande leveranciers contacteren u zelf om een afspraak vast te leggen:

TRAPPEN

(ENKEL OP AFSpraak)

Trappen Demunster

Watervren 6

8501 Kortrijk (Heule)

Tel : 056/44.05.35

Contactpersoon : Charlotte De Rynck

BINNENDEUREN

(ENKEL OP AFSpraak)

Dubo Style

Joseph Cardijnstraat 8

9420 Erpe - Mere

Tel : 053 / 80.23.49

Contactpersoon : Patrick Van Damme

SANITAIR

(ENKEL OP AFSpraak)

Paepens

Ten Beukenboom, 19

9400 Ninove

054 / 31 88 80

KEUKEN

Interieur Lin

Doelstraat 55,

1741 Ternat

Tel : 02 / 582 03 76

VLOEREN

Tegelcentrum Schelfhout:

Varkensmarkt 12

9300 Aalst

Tel: 053 / 77 88 77

De bouwpromotor behoudt zich het recht om de keuze van leveranciers te wijzigen.

Het voorliggend commercieel en administratief lastenboek bestaat uit 16 bladzijden en is opgemaakt om gevoegd te worden bij de verkoopovereenkomst.

Opgemaakt inexemplaren, waarbij elke partij één exemplaar heeft ontvangen te.....

op/...../.....

Voor akkoord, handgeschreven gelezen en goedgekeurd

De aannemer/promotor

De Koper

UNICAS NV

.....
(Naam)

Project:

De Pennelekker

Lotnummer:



KERKSTRAAT 38, 1755 OETINGEN

UNICAS.BE | 0488 300 301 | INFO@UNICAS.BE