

LUITBERG16

Strombeek-Bever

VERKOOPLASTENBOEK

NBuild
PROJECTS

uw projectontwikkelaar



INHOUD

1. Inleiding	3	16. Verwarming	7
2. Grondwerken	3	17. Schouwkanalen	8
3. Aardingslus	3	18. Pleisterwerken	8
4. Funderingen	3	19. Vloer- en muurbekleding	9 - 10
5. Ondergronds metselwerk	3	20. Sanitair	10
6. Vochtisolatie	3	21. Elektriciteit	11 - 12 - 13
7. Riolering	4	22. Videofoon	13
8. Ruwbouw	4	23. Trappen	13
9. Dak	5	24. Binnenschrijnwerk	13
10. Terrassen en borstweringen	5	25. Keuken	13
11. Aflopen	5	26. Schilderwerken	14
12. Buitenschrijnwerk	5	27. Lift	14
13. Garage	5	28. Privatieve tuinen	14
14. Isolatie	6	29. Algemene opmerkingen	15
15. Ventilatie	7	30. Algemene verkoopvoorwaarden ..	15 - 18

1. Inleiding

De werken zullen uitgevoerd worden conform het lastenboek, opgesteld door G&G architecten en volgens de regels van de kunst.

2. Grondwerken

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

3. Aardingslus

Voor de funderingswerken worden aangevat, heeft de aannemer een loden of blanke aardingslus met koperen kern (minimale sectie 35 mm²) geplaatst op de bodem van de funderingen, dit in overeenstemming met de gegevens van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. De geleider dient geplaatst te worden in contact met de aarde.

4. Funderingen

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

5. Ondergronds metselwerk

Het ondergronds metselwerk is uitgevoerd met betonblokken of ter plaatse gestorte betonwanden.

6. Vochtisolatie

Als bescherming tegen opstijgend vocht is onder de vloerplaat een film in pvc of polyethyleen geplaatst. Een vochtwerend membraan, tegen opstijgend grondvocht ter hoogte van de plint en aflopend naar buiten toe, is voorzien.

7. Riolering

Leidingen, hulpstukken en toezichtkamers zijn uitgevoerd in pvc of polyethyleen conform de regelgeving. Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van riolering en wc's volledig geweerd wordt, omdat de afvoer van fecaliën, huishoudelijk afvalwater en regenwater gescheiden wordt.

Het afvoersysteem wordt voorzien met de nodige controlekamers, voldoende groot om een vlotte reiniging toe te laten en dit via een gescheiden stelsel tot aan de rooilijn.

8. Ruwbouw

De volledige ruwbouw is uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

Alle muren zijn gemetseld of verlijmd met kimblokken of snelbouwbakstenen.

De gevelstenen hebben een lichtgrijze/bruine genuanceerde kleur. Andere gevelbekledingen zijn hout, aluminium bekleding of een beplating in functie van de keuze van de architect.

De scheidingsmuren tussen de appartementen en gemene muren, zijn ontdubbeld en voorzien van isolatie.

De overkragende terrassen op de verdiepen zijn uitgevoerd in architectonisch beton in een kleur volgens keuze van de architect.

Alle betonelementen, balken, kolommen en platen zijn conform de stabiliteitsstudie en in gewapend beton.

De samenstelling en wapening zijn volgens de wettelijke normen en richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

9. Dak

De platte daken zijn voorzien van een hellingsbeton, een dampscherm, isolatie en een afdichting in EPDM.

De dakranden worden afgewerkt met een aluminium profiel.

10. Terrassen en borstweringen

De terrassen worden afgewerkt met tegels met een handelswaarde van 40 euro/m² (exclusief BTW).

Borstweringen worden voorzien in gelaagd glas en/of zwarte verticale stijlen in metaal, dit volgens keuze en ontwerp van de bouwheer en architect.

Terrasafscheidings op verdiepingen tussen twee appartementen worden uitgevoerd in een translucide afwerking, volgens detail van de architect.

De terrassen op de gelijkvloers worden afgescheiden door middel van steenkorven volgens detail van de architect.

11. Aflopen

Regenafvoer: hanggoten en afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in anthra-zink.

12. Buitenschrijnwerk

Aluminium buitenschrijnwerk met superisolerend glas (1,00 W/m²K). De profielen zijn thermisch onderbroken en in een kleur volgens keuze van de bouwheer en architect.

13. Garage

De ondergrondse garages worden afgesloten door een op afstand bedienbare sectionale poort.

14. Isolatie

Voldoet aan de EPB-eisen:

- In de spouw van de buitenmuren is PUR- of PIR-isolatie voorzien en de dikte van de isolatie is 14 cm.
- 12 cm gespoten PUR is voorzien op de vloerplaat van het gelijkvloers.
- 8 cm PUR wordt op de vloerplaten van de verdiepingen gespoten.
- Plat dak (gedeelte) 2 x 8 cm PUR.
- Superisolerende beglazing is voorzien ($U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$).

15. Ventilatie

Voor de verluchting is een balansventilatiesysteem (type D) voorzien met ingebouwde vochtsensor. Dit ventilatiesysteem zorgt voor voldoende verse lucht. Op die manier is het aangenaam wonen en vermijdt u vocht- en geurhinder. Het toestel is voorzien van een thermische wisselaar die zorgt voor warmterecuperatie, alsook van een zomerbypass.

De uitvoering gebeurt in nauwe samenwerking met de ventilatie-verslaggever. We streven naar een E-peil zonder energieverblindende en milieuvriendelijke technieken.

16. Verwarming

Een warmtepomp lucht/water staat in voor de vloerverwarming van de individuele appartementen en voor het aanmaken van warm water voor het sanitair. Deze wordt geplaatst in de berging, de buitenunit op het dak.

Dit systeem is ecologisch/energetisch gezien het meest performante dat vandaag beschikbaar is.

De warmtebehoefteberekeningen zijn conform NBN EN 12831:2003 en de bijhorende nationale bijlage NBN EN 12831 ANB:2015.

Woonkamer, eetkamer	22°C
Keuken	22°C
Inkom, nachthal	16°C
Slaapkamer	18°C
Badkamer	24°C

17. Schouwkanalen

De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op het plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren op voorwaarde dat er voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden indien deze normen dit vereisen.

18. Pleisterwerken

Alle wanden in metselwerk in de appartementen en traphal worden bepleisterd in gladde uitvoering.

De douchemuren zijn voorzien van een speciaal geschikte vochtbestendige cementpleister.

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

19. Vloer- en muurbekleding

Alle keuzes van de vloer- en muurbekleding worden gemaakt bij onze leverancier.

Privatieve delen:

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van keramische vloer opgenomen voor de inkom, nachthal, berging, keuken, badkamer, toilet, woonkamer en slaapkamers (aanduiding verkoopplannen). In de badkamer worden de muren aan het bad of in de douche betegeld tot plafondhoogte. Een inloofdouche met waterdichtingsmembraan kan niet worden toegestaan om reden van de opgelegde thermische en akoestische isolatie tussen de appartementen. De keuze van vloer- en muurtegels dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide aannemer.

De tegels (afm. max 60x60 cm) worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon en ingevoegd met geprefabriceerde voegmortel.

Een houten plint in mdf wordt voorzien. Op de plaats waar muurtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst. Handelswaarde levering vloer- en muurtegels: 40 euro/m² (exclusief BTW).

Gemeenschappelijke delen:

Voor de gangen en trapafwerkingen (gelijkvloers en verdiepingen) is er een keramische tegel voorzien. Hierbij zal een passende plint geplaatst worden.

Deze steen zal gekozen worden door de architect.

Opmerkingen:

- In geval van keuze van geresecteerde tegels bestaat de kans dat lichte oneffenheden ontstaan ter hoogte van de voegen tussen de diverse tegels onderling. Deze brengen tevens een meerkost mee ingevolge aangepaste verlijming en plaatsing.
- Indien de klant kiest voor parket in plaats van een vloertegel, zal de bouwheer hiervoor voorafgaandelijk een offerte opmaken. De klant wordt ook gewezen op mogelijke termijnsverlenging die de keuze van parket met zich kan meebrengen als gevolg van de verlengde droogtijden voor de chape en de eisen m.b.t. vochtigheidsgraad van het gebouw in afwerking.
- Indien de koper opteert voor een vloerbekleding in natuursteen, voor een keramische tegel in speciaal verband en/of voor parket, zal geval per geval een aparte offerte worden gemaakt op basis van de door de koper gekozen afwerking.

20. Sanitair

Het budget voor de aankoop van sanitaire toestellen is bepaald op een handelswaarde van 4.000 euro (exclusief BTW) en is vrij te kiezen in de toonzaal die door de bouwheer zal aangeduid worden.

21. Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd en voorzien van een aarding, conform de voorschriften van de maatschappij, die voor de elektriciteitsverdeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Elk appartement beschikt over zijn eigen dag- en nachtmeter in het technisch lokaal van de kelder. Een zekeringkast met automaten en differentieels (30 en 300 mA) wordt voorzien in de berging van elk appartement. Elke installatie wordt onderworpen aan een individuele keuring en beantwoordt aan de huidige voorschriften. We voorzien tevens een pre-installatie voor telefonie, internet en TV.

Privatieve delen:

Er worden standaard in de privatieve delen geen armaturen of lichttoestellen aangeboden. Er worden rookmelders geplaatst volgens de geldende wetgeving. De elektrische installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig met de bepalingen van de stroomleverende maatschappijen, conform het AREI.

De inplanting van de schakelaars en stopcontacten wordt in overleg met de koper besproken om ze op de meest gebruiksvriendelijke plaats uit te voeren. Schakelmateriaal is van het merk NIKO met witte afdekplaatjes of gelijkwaardig.

Alle leidingen zijn ingebouwd met uitzondering van de ondergrondse verdieping waar via opbouw gewerkt wordt.

Voorziene schakelaars/stopcontacten:

keuken:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar en indien kookeiland 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact frigo
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact vaatwasmachine (rechtstreekse aansluiting op verdeelbord)
- 1 stopcontact oven (rechtstreekse aansluiting op verdeelbord)
- 1 stopcontact inductiekookplaat (rechtstreekse aansluiting op verdeelbord)

living:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 tv-aansluiting
- 1 telefoonaansluiting

bergplaats:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine (rechtstreekse aansluiting op verdeelbord)
- 1 stopcontact droogkast (rechtstreekse aansluiting op verdeelbord)
- 1 stopcontact warmtepomp (rechtstreekse aansluiting op verdeelbord)
- 1 stopcontact

per slaapkamer:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

toilet:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

badkamer:

- 2 lichtpunten met 1 schakelaar
- 1 stopcontact

inkom:

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 1 stopcontact

terras:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Gemeenschappelijke delen:

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van de nodige lichtpunten met een eigentijdse verlichtingsarmaturen. De bediening gebeurt enerzijds door detectie of anderzijds via verlichte drukknoppen met minuterie. De lichtarmaturen van gemeenschappelijke delen en andere plaatsen waar ze dienen voorzien te worden, worden door de architect bepaald teneinde eenvormigheid te garanderen.

22. Videfoon installatie

In elk appartement is er 1 videfoon binnenpost voorzien, geplaatst naast de inkomdeur in de hal van het appartement, aangesloten op de gemeenschappelijk frontplaat aan de inkom van het gebouw en voorzien van een knop voor het elektrisch openen van de algemene inkomdeur.

23. Trappen

Betonnen trappen met keramische afwerking naar de verdiepingen. Keuze kleur en materiaal wordt gemaakt door de architect.

24. Binnenschrijnwerk

Voorgelakte tubespaan schilderdeuren voorzien van een RVS deurkruk met bijhorende paumellen. De inkomdeur van het appartement is brandwerend en voorzien van een deurkruk met sleutelplaten in RVS met een cilinderslot met een driepuntsluiting. Alle deuren van de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse verdieping zijn brandwerend.

25. Keuken

Voor elk type van appartement is er een hedendaagse standaardkeuken inbegrepen van hoogwaardig materiaal. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten. De voorziene waarde is 10.000,00 euro (exclusief BTW).

Volgende apparaten zijn in alle keukens standaard inbegrepen (2 jaar garantie):

- gootsteen met mengkraan
- multifunctionele oven
- recirculatie dampkap met koolstoffilter
- inbouw vitro-keramische kookplaat
- geïntegreerde frigo
- vaatwas

Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits bijbetaling.

26. Schilderwerken

Privatieve delen:

Schilderwerken zijn niet voorzien in de privatieve gedeelten, noch het schilderklaar maken van muren en plafonds. Enkel de voordeuren van de appartementen in de gemeenschappelijke delen zullen schilderklaar opgeleverd worden (enkel zijde gemeenschappelijke delen, RAL-kleur wordt bepaald door de architect).

Gemeenschappelijke delen binnen:

De muren en plafonds van de inkom en de gemeenschappelijke traphal zullen geschilderd worden. De kleur is te bepalen door de architect. De binnenschilderwerken zullen gebeuren na de voorlopige oplevering.

27. Lift

Er wordt een lift voorzien volgens plan. Deze zal rolstoeltoegankelijk zijn en voldoen aan al de opgelegde eisen van toegankelijkheid en voorschriften van de brandweer.

28. Privatieve tuinen

Deze zullen aangelegd worden volgens de keuze van de bouwheer en architect.

29. Algemene opmerkingen

Voorzien in de prijs:

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

Niet voorzien in de prijs:

- De eigenlijke aansluitingen met de diverse nutsmaatschappijen en bijhorende elektriciteitswerken (tellerbatterij, inleidingskabels en meetmodules).
- Het aandeel in de kosten van de basisakte.
- De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht gaan tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de kopers.

30. Algemene verkoopvoorwaarden

Algemeen principe

De appartementen worden 'sleutel op de deur' verkocht overeenkomstig met de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkooplastenboek dat de koper erkent te hebben ontvangen.

Wederverkoop door de koper is slechts toegestaan ten vroegste na de oplevering.

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, ondergrondse berging en parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper of diens vertegenwoordiger.

Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkooplastenboek opgegeven maten en maatacijfers zijn indicatief.

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 voorzien in de aanneming, 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, de dragende structuur, de leidingschachten en gevel- en dakelementen.

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 zouden worden ingegeven of door de architect nodig geacht kunnen worden.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.

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

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectverantwoordelijke van NBuild Projects meegedeeld. Deze zullen dan verwerkt worden in de 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 ondertekenen. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering.

Materialen

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

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect. Zij mogen 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 aangerekend 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 en eventueel ander te kiezen materiaal vastleggen bij de door de verkoper gekozen onderaannemer/leverancier. Deze uitnodiging zal per aangetekend schrijven of per e-mail betekend worden. Vanaf datum van deze betekening heeft de koper 30 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de verkoper het recht de standaard materialen, conform het verkooplastenboek, te plaatsen. De periode van 30 kalenderdagen kan door de verkoper eenzijdig ingekort worden indien de vooruitgang van de werken dit noodzakelijk maakt.

Bezoek van de werf

Een bezoek van 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 NBuild Projects. In alle andere gevallen kan NBuild Projects niet aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen.

Postinterventiedossier & EPC

De verkoper levert na de oplevering van de werken een postinterventiedossier en EPC-certificaat af.

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

In geval van tegenspraak tussen de onderhuiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

1. Basisakte
2. Notariële aankoopakte
3. Onderhandse verkoopsovereenkomst
4. Verkoopslastenboek
5. Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Dit document werd opgemaakt te Strombeek op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De verkoper,

De koper,

Gevolmachtigde,

Contactgegevens

Bouwheer

NBuild Projects

Wielewaallaan 49
1850 Grimbergen
T 0475 42 84 47

Ontwerper

G&G Architecten

Prinsenstraat 26
1850 Grimbergen
T 02 270 45 25

Studiebureau stabiliteit

ISSB

Beigemsesteenweg 369
1852 Grimbergen
T 02 268 68 59

Veiligheidscoördinator
EPB verslaggever

Adviesbureau Dirk De Groof

Mechelbaan 657
2580 Putte
T 015 23 57 67

Verkoop

CBI IMMO

Verbeytstraat 1 bus 1
1853 Strombeek
T 02 267 60 75