



LASTENBOEK

NIEUWBOUWVERKAVELING MOLENSTRAAT (KIELDRECHT)

WAAROM KOPEN IN DEZE VERKAVELING?

ENERGIEBEWUST

Bijna-Energie Neutraal (Ben-woning, E-peil < 30)

VEEL BESCHIKBARE RUIMTE

3 tot 5 slaapkamers mogelijk

FLEXIBILITEIT

Flexibele intekening kamers (tot de start van de bouwwerken)

STEVIGE GARANTIES

Kwalitatieve bouwwerken door een lokale, gereputeerde aannemer

1 PRIJS ZONDER VERRASSINGEN

Geen addertjes onder het gras, maar duidelijke afspraken en budgetten



ULVENHOUT

Commercialisatie en verkoop
Ulvenhout Vastgoed

Herentalsebaan 77
2150 Borsbeek



Aannemer & co-promotor
Bouwwerken Kegels

Sportpleinstraat 61
9130 Kieldrecht

INHOUDSTABEL

Waarom kopen in deze verkaveling?	1
Inhoudstabel	2
1. Energieprestatie, studies en veiligheidscoördinatie	3
1.1 Energieprestatie en binnenklimaat	3
1.2 Veiligheidscoördinatie	3
1.3 Studie stabiliteit en grondsondering	3
1.4 Algemene coördinatie	4
2. Voorbereiding, inplanting en ondergrondse werken	4
2.1 Inplanting	4
2.2 Voorbereiding bouwplaats	4
2.3 Grondwerken	4
2.4 Funderingswerken	4
2.5 Verzekering	4
3. Ruwbouw	4
4. Dakwerken	5
5. Buitenschrijnwerk	5
6. Binnenafwerking	6
6.1 Bepleistering	6
6.2 Vloerisolatie en dekvloeren	6
6.3 Vloer- en wandbekleding	6
6.4 Vensterbanken	7
6.5 Binnenschrijnwerk	7
6.6 Keuken	7
6.7 Sanitair	8
7. Technieken	8
7.1 Verwarming	8
7.2 Elektriciteit	9
7.3 Ventilatie	11
8. Buitenaanleg	12
8.1 Tuinaanleg	12
8.2 Oprit	12
8.3 Technieken	12
9. Algemene informatie	12
9.1 Schilderwerk	12
9.2 Oplevering	12
9.3 Onttrekken van werken uit de aanneming	12
9.4 Veiligheid	13
9.5 Keuze van de materialen	13
9.6 Opening meters nutsvoorzieningen	13
9.7 Betalingswijze	14
9.8 Prijzen	14
9.9 Diverse opmerkingen	14

Dit lastenboek is de exacte omschrijving van de werken die uitgevoerd zullen worden en de materialen die daarbij zullen worden gebruikt. Je vindt er ook de opties die je bijkomend kan voorzien in je woning.

1. ENERGIEPRESTATIE EN VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

1.1 ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT

EPB-regelgeving: dit lastenboek is ontwikkeld volgens de meest recente wetgeving en energienormen. Bij de bouw wordt deze regelgeving dan ook strikt gerespecteerd, zodat wordt bijgedragen aan een gezond binnenklimaat en een laag energieverbruik.

In samenwerking met het bureau VCCA (Wetteren) is een EPB-berekening opgemaakt. De bepalingen uit deze studie zullen strikt worden toegepast in de uitvoering van de bouwwerken om de vooropgestelde eisen te halen. In volgende tabel vindt u de E-peilen waarnaar gestreefd wordt:

Wooneenheid	E-peil
Wooneenheid lot 1	26
Wooneenheid lot 2	25
Wooneenheid lot 3	26
Wooneenheid lot 4	26
Wooneenheid lot 5	26
Wooneenheid lot 6	26
Wooneenheid lot 7	27

Door de voornoemde E-peilen zijn de te bouwen woning BEN-woningen (Bijna-Energie Neutrale woningen). De voordelen van een BEN-woning:

- Een korting van 50 % op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar, wat een extra voordeel van gemiddeld 1.000 euro per jaar betekent.
- Een voordelig BEN-krediet bij bepaalde banken.
- Een aanzienlijk lagere energiefactuur.
- Een enorme meerwaarde op je woning.

1.2 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door een veiligheidscoördinator van het studiebureau VCCA. Alle maatregelen die nodig zijn voor de veiligheid en gezondheid op de werf worden genomen en zijn inbegrepen in de prijs.

1.3 STUDIE STABILITEIT EN GRONDSONDERING

Voor de opstart van de werken zal een onafhankelijke stabiliteitsstudie worden uitgevoerd. Indien de studie een aanpassing van funderingen en/of structurele elementen voorschrijft, is een aanpassing van de totaalprijs mogelijk.

1.4 ALGEMENE COÖRDINATIE

De werfcoördinatie door de architect en de projectleiding van de uitvoerend aannemer zijn eveneens in de totaalprijs inbegrepen.

2. VOORBEREIDING, INPLANTING EN ONDERGRONDSE WERKEN

2.1 INPLANTING

De inplanting van de woningen op de bouwgronden wordt bepaald op basis van het situatieplan van de architect en op basis van de bouwvergunning.

2.2 VOORBEREIDING BOUWPLAATS

Eerst en vooral dienen de nog te slopen constructies, zowel boven- als ondergronds, verwijderd en afgevoerd te worden vooraleer de werken van de nieuwe constructie worden gestart. Nadien wordt het terrein bouwklaar en toegankelijk voor de aannemer gemaakt. De bouwfirma zorgt voor elektriciteit en water op de werf. Al deze werken zijn in de prijs inbegrepen.

Ook alle andere benodigheden, zoals bouwkraan, werfomheining, ed. zijn voorzien en inbegrepen.

2.3 GRONDWERKEN

De grondwerken omvatten het uitgraven van de bouwput, de funderingssleuven en putten voor de rioleringsstoestellen en het nivelleren van de grond.

Deze grondwerken worden uitgevoerd op basis van het uitvoeringsplan. De uitgegraven aarde zal worden gebruikt voor het opvullen en nivelleren; de overschot zal worden afgevoerd.

2.4 FUNDERINGSWERKEN

De voorziene fundering is een traditionele ongewapende sleuvenfundering tot op de normale diepte van 0,90m onder het maaiveld. De eventuele meerprijs voor extra funderingen, die maar gekend zal zijn bij uitvoering en afhangt van de plaatselijke omstandigheden wegens bvb meerdiepte of ander type fundering, zal verrekend worden aan kostprijs.

In de fundering wordt de aardingslus voor de elektrische installatie ingewerkt, volgens het algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI).

2.5 VERZEKERING

De aannemer zorgt voor de nodige verzekeringen tijdens de looptijd van de bouwwerken (ABR polis).

3. RUWBOUW

Gevelbekleding: de buitenmuur bestaat aan de straatkant en linkerzijgevel uit klassieke gevelsteen "Caprice Salina Oranje-Rood gesinterd" waalformaat, gemetseld in wildverband. Aan de tuinzijde en rechterzijgevel bestaat de gevel uit crepibekleding in een lichte tint (wit of beigetint), te kiezen door de bouwfirma. Onderaan wordt een strook blauwe steen (hoogte +- 25 cm) voorzien, om bevuiling van de crepi door spatten ed. tegen te gaan. De puntgevels van lot 1&7 worden afgewerkt in vlakke dakpannen, verticaal geplaatst.

Voegwerken: de voegen worden uitgevoerd in een bijpassende tint. De voeger zal enkele tinten uitvoeren waaruit de bouwfirma haar keuze zal maken. Enkele verticale voegen worden opengelaten voor een goede verluchting van de spouwmuur. De voeg tussen gevelsteen en buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een soepele voeg.

Isolatie: achter de buitengevel wordt een ventilatiespouw van 2 à 3 cm voorzien, met daarna een laag PUR/PIR isolatieplaten van 10cm met een tand- en groefstelsel om goed aan te sluiten op elkaar. Waar met crepi gewerkt wordt, wordt EPS-isolatie van 16cm voorzien. Tussen de gemene muren voorzien we een akoestische isolatie type minerale wol met dikte 5cm.

Binnenmuren: de binnenmuur wordt uitgevoerd in snelbouwsteen. Ook de andere scheidingsmuren in de woning worden uitgevoerd in snelbouwsteen. Deze worden bepleisterd, met uitzondering van de muren in de garage. Het zichtbaar blijvende binnenmetselwerk wordt eveneens gevoegd. Boven raam- en deuropeningen worden prefab lateien voorzien, uitgevoerd in verhouding tot de spanwijdte en de belasting waaraan ze worden blootgesteld.

Welfsels: er wordt gewerkt met voorgespannen welven, inclusief wapening cfr. de opgemaakte stabiliteitsplannen.

4. DAKWERKEN

Dakconstructie: de dakconstructie wordt opgebouwd met dakpanelen type UNILIN UNIPUR PLUS GYP, geplaatst op muurplaten en houten gelamineerde balken, verankerd in muren en vloeren. Per dak zijn 2 veluxramen afmetingen 114x118cm voorzien aan de tuinkant van de woning. Optioneel en tegen meerprijs kan verduistering voor de veluxen worden voorzien.

Dakbedekking: de dakbedekking wordt uitgevoerd met vlakke dakpannen van het merk Wienerberger "Actua LT" of gelijkwaardig, antracietkleurig. Alle hulpstukken zijn voorzien om de dakbedekking volledig af te werken (panlatten en stofflatten). De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel, in een bij de dakpannen bijpassende kleur. De dakgoten en regenpijpen worden uitgevoerd in Antrazink

Zonnepanelen: per woning is een voldoende performante installatie van fotovoltaïsche panelen voorzien, bovenop de dakbedekking langs de straatkant. Het aantal voorziene panelen wordt berekend i.f.v. de bewoonbare oppervlakte. Eveneens in de prijs inbegrepen: voorzien en aansluiten van een omvormer en aanmelden van de installatie bij Eandis en Sunny Portal.

5. BUITENSCHRIJNWERK

Ramen en deuren: de ramen en deuren worden op maat gefabriceerd in PVC, van het merk Deceuninck, in antracietgrijze kleur aan de buitenkant en wit of crèmewit aan de binnenkant.

Profieltype: Deceuninck Zendow premium 6-kamer vleugelprofiel (UF=1,1 W/m² K).

Beglazing type: Polyplus Super HR-1 (UG=1,0 W/m²).

De ramen zijn voorzien van draai-/kipbeslag, zijn van veiligheidsklasse WK1 met 4 stuks inbraakwerende veiligheidssluitingen op de hoeken (SKG gekeurd), hebben antifout bediening en hebben een veiligheidsraamkruk met gepantserde binnenplaat.

De deuren zijn voorzien van zelfvergrendelend meerpunten veiligheidsslot (KFV 2750), voorzien van 2 slotkasten met haak en pen, ingebouwde automatische tochtafsluiter, veiligheidskruk, meegelaste hoekverbindingen en zware drie dimensioneel regelbare scharnieren.

Aan de binnenkant worden de ramen en deuren met PU-schuim opgespoten.

Garagepoort: de garagepoort is van het type sectionaalpoort met gelijke delen, van het merk Hörmann, in dezelfde RAL-kleur als de ramen en deuren, met aandrijvingsmotor met handzender. U-waarde 1,4 W/m² K.

6. BINNENAFWERKING

6.1 BEPLEISTERING

Op de gemetselde muren (m.u.v. de muren in de garages) wordt één laag pleister van het merk Knauf of gelijkwaardig aangebracht. Schilderwerken zijn ten laste van de koper. Vooraleer geschilderd kan worden, dienen de muren voorbereid en geplamuurd te worden.

De betonnen plafondwelfsels worden in één laag bepleisterd met pleister van het merk Knauf of gelijkwaardig. De plafonds onder de dakconstructie worden afgewerkt met gipskarton platen en afgewerkt met één laag enduisering.

6.2 VLOERISOLATIE EN DEKVLOEREN

In alle ruimtes wordt een vloerisolatie uitgevoerd met een PUR-schuimlaag van 10cm dikte.

Op elke vloer wordt een chape (oftewel “dekvloer”) gelegd van +- 6cm. De bovenkant van de chape is klaar voor de plaatsing van een vloerbedekking (gelijmd of zwevend). In functie van uitzonderlijke keuzes in vloerbekleding kan een andere chapedikte vereist zijn. In dat geval zal een meerprijs gevraagd worden.

6.3 VLOER- EN WANDBEKLEDING

De keuze van de vloer- en wandbekleding kan door de koper worden gemaakt, in functie van de vorderingen van de bouwwerken, in de door de bouwfirma aangeduide toonzaal.

6.3.1 VLOERBEKLEDING

Standaard wordt voor de inkomhal, leefruimte, toiletten, keuken, berging en badkamer een afwerking met vloertegel voorzien met handelswaarde van 30 euro per m² (excl. btw). Voor de slaapkamer wordt een laminaatvloer voorzien met handelswaarde van 20 euro/m² (excl. btw). Voor de garage is een garagevloer voorzien met een handelswaarde van 15 euro/m², excl. btw). Voor de zolderruimtes (m.u.v. lot 7) wordt standaard geen vloerbedekking voorzien. De koper kan er echter wel voor opteren om, tegen meerprijs, ook hier een vloerbedekking te voorzien.

Standaard wordt een rechte plaatsing van vierkante niet-gerectificeerde tegels met formaat 30/30 tot en met 60/60 voorzien. Andere tegeltypes, formaten of specifieke legwijzen kunnen een meerprijs veroorzaken ten laste van de koper. Een bijpassende keramische plint met handelswaarde van 8 euro/m² (excl. btw) is eveneens voorzien.

Indien gewenst kan de koper kiezen voor een laminaat- of parketvloer met eenzelfde handelswaarde.

6.3.2 WANDBETEGELING

In de badkamer is faience voorzien met een handelswaarde van 30 euro/m² (exc. btw). Is standaard voorzien: omkasting van het bad + plaatsing van wandtegels boven het bad (met een hoogte van 1.20m vanaf de vloer gemeten) en in de douche (met een hoogte van 2,05m vanaf de vloer gemeten). Tegen meerprijs kunnen extra wandtegels worden uitgevoerd).

Niet standaard voorzien: betegeling boven het werkblad in de keuken en omkasting van de toiletten.

6.4 VENSTERBANKEN

Alle ramen worden voorzien van arduinen raamtabletten, verzoet.

6.5 BINNENSCHRIJNWERK

6.5.1 TRAPPEN

Per woning zijn 2 vaste trappen voorzien. Het betreft, afhankelijk van de plaatsing, een enkele of dubbele kwartdraai trap, beuk vernist, open of gesloten, met leuning.

6.5.2 BINNENDEUREN

De standaarduitvoering is een schilderdeur (handelswaarde 215 euro excl. btw), standaardhoogte 211cm, zelf nog af te werken door de koper, inclusief meranti deurlijsten. Optioneel kan de koper, eventueel tegen meerprijs, andere type binnendeuren kiezen bij de door de bouwfirma aangeduide toonzaal.

Voor de deurklinken zal de koper kunnen kiezen uit een gamma deurklinken, uitgekozen door de bouwfirma.

6.6 KEUKEN

In iedere woning is een keuken voorzien volgens detailplannen in samenspraak (i.f.v. de vorderingen van de werken) met de toonzaal door de bouwfirma aangeduid.

Model en kleur van de deurfronten zijn vrij te kiezen door de koper binnen het aangeboden gamma. De keukentoeestellen (oven, kookplaat, dampkap, koelkast, vaatwas) zijn van een kwalitatief hoogstaand merk en zijn in de kleur inox-look. Een dubbele afwasbak en kraan zijn eveneens standaard voorzien. Werkblad is van het materiaal graniet 3cm.

Volgende handelswaardes zijn voorzien: 10.283 euro excl. btw (loten 1 t/m 6) en 11.642 euro excl. btw (lot 7), inclusief plaatsing.

6.7 SANITAIR

In iedere woning is een badkamer voorzien volgens detailplannen in samenspraak (i.f.v. de vorderingen van de werken) met de toonzaal door de bouwfirma aangeduid.

In elk badkamer is een bad en aparte douche voorzien inclusief kranen, een badkamermeubel met dubbele wasbak inclusief kranen en één kolomkast. In woningtype 1 is een inbouwtoilet (systeem

Geberit) in de badkamer voorzien. In woningtype 2 en 3 is een apart toilet op verdieping 1 voorzien (eveneens met inbouwtoilet type Geberit).

Op het gelijkvloers is in elke typewoning een apart gastentoilet voorzien, uitgerust met een hangtoilet type Geberit en een handenwasser met kraan.

Volgende handelswaardes zijn voorzien voor de totale basisinstallatie van het sanitair: 4995.76 euro excl. btw, inclusief plaatsing.

7. TECHNIEKEN

7.1 VERWARMING

7.1.1 GASWANDKETEL

Centrale verwarming op gas is voorzien. Er wordt een condensatieketel van het type Junkers Ceraput SmartTOP 22/28 ZWB, of gelijkwaardig, voorzien, inclusief klokthermostaat. Afvoer gebeurt via schouwen door het dak. Alle nodige leidingen en koppelingen zijn voorzien om de werking te garanderen. Een gaskeuring is eveneens voorzien.

De gaswandketel zal worden geplaatst op de zolder.

7.1.2 RADIATOREN

Radiatoren van het type Henrad Premium zijn voorzien. Het betreft naadloos omkaste radiatoren, kleur wit, met ingebouwd thermostatisch kraanwerk en ontluchter, met niet-zichtbare leidingen uit de muur. Volgende radiatoren zijn voorzien (o.b.v. warmteberekening door een gespecialiseerde firma):

- 2 radiatoren in leefruimte + open keuken
- 1 radiator in inkomhal
- 1 radiator per slaapkamer
- 1 radiator in de badkamer

Er is geen radiator voorzien op de zolder (behalve in lot 7 op de slaapkamer)

De afmetingen van de radiatoren zijn afhankelijk van het warmtevermogen waarover ze moeten beschikken volgens de warmtestudie en de geldende normen om de volgende binnentemperaturen te bekomen (berekend bij een buitentemperatuur van -12°C):

- ✓ Kamers: 20°C
- ✓ Hal: 18°C
- ✓ Leefruimte en keuken: 22°C
- ✓ Badkamer: 24°C

De plaatsing kan, i.f.v. de vorderingen van de werken, door de koper worden gekozen.

De koper kan ervoor opteren om, tegen meerprijs, andere radiatoren (vlakke platen, sierradiatoren, ...) te voorzien bij de door de bouwfirmas aangeduide leverancier. Bij afwijkende keuzes dient steeds een nieuwe warmteberekening opgemaakt te worden (kostprijs ten laste van de koper).

De leidingen worden onder de dekvloer gelegd in Henco meerlagenbuis met kunststof mantel. Collectoren groeperen de wateraanvoer- en vertrekleidingen.

7.2 ELEKTRICITEIT

7.2.1 ALGEMEEN

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De laatste uitgave van het technisch reglement van de Vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België is van toepassing.

De installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkende dienst voor controle. Keuringsverslag is ten laste van de verkoper en zal aan de koper worden bezorgd bij oplevering.

Per lot is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Deze bevinden zich in de garage of bij lot 7 in de inkomhal

7.2.2 VOORZIENINGEN

Volgende elektrische installatie wordt voorzien per woning:

Algemeen

- Schakelkast met automatische zekeringen, aarding, voedingskabel tot de tellerkast.
- De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien. Er zijn echter geen armaturen voorzien.
- Het voorziene schakelmateriaal is van Niko (wit of cremekleurig), of gelijkwaardig. Andere kleuren en types zijn optioneel en tegen meerprijs door de koper te kiezen.
- De installatie is ingewerkt in alle ruimtes, met uitzondering van de garage waar de installatie in opbouw is.
- De verkoper voorziet de technische uitrusting en keuring, maar de aansluitingskosten en het afsluiten van een individueel contract is ten laste van de koper (zie 9.6).

Inkomhal

- 2 lichtschakelaars (3 schakelaars in type 3)
- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt

Gastentoilet

- 1 lichtpunt
- 1 lichtschakelaar

Garage

- 2 lichtschakelaars (1 schakelaar in type 3)
- 1 enkel en 1 dubbel stopcontact
- 1 lichtpunt met TL-armatuur
- 1 stopcontact voor de automatische garagepoort
- 1 stopcontact droogkast en 1 stopcontact wasmachine (enkel in type 1)

Berging gelijkvloers (enkel bij type 2 en 3)

- 1 lichtschakelaar
- 1 lichtpunt

- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact droogkast en 1 stopcontact wasmachine

Keuken

- 1 lichtschakelaar (2 schakelaars bij type 1)
- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten aan het werkblad
- 5 stopcontacten voor de keukentoestellen

Living

- 2 lichtschakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 TV-voorziening
- 1 datavoorziening
- 2 lichtpunten
- 1 thermostaat

Badkamer

- 2 lichtschakelaars
- 2 lichtpunten
- 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 1, 2 en 3

- 1 lichtschakelaar
- 1 enkel en 1 dubbel stopcontact
- 1 lichtpunt

Berging verdiep 1 (enkel bij type 1 en 3)

- 1 lichtschakelaar
- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt

Toilet verdiep 1 (enkel bij type 2 en 3)

- 1 lichtschakelaar
- 1 lichtpunt

Nachthal verdiep 1

- Lichtschakelaars (type 1: 5x, type 2: 4x en type 3: 3x)
- 3 lichtpunten (2 lichtpunten bij type 3)
- 1 enkel stopcontact

Zolder (type 1 en 2)

- 1 lichtschakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact CV
- 1 stopcontact ventilatie

- 2 lichtpunten

Zolder (type 3)

- 2 lichtsakelaars
- 2 lichtpunten

Berging 2 (enkel bij type 3)

- 1 lichtsakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact CV
- 1 stopcontact ventilatie
- 1 lichtpunt

Buiten

- 2 lichtpunten
- 1 spatvrij stopcontact (opbouw)

7.3 VENTILATIE

Voor een optimale luchtkwaliteit wordt een ventilatiesysteem voorzien, conform de wettelijke bepalingen. De ventilatie is van type C+, vraaggestuurd, met 4 afzuigpunten in type 1 (keuken, badkamer, berging en gastenwc) en 5 afzuigpunten in type 2 en 3 (keuken, badkamer, berging, gastenwc en toilet verdieping 1).

De afvoerkanalen verlopen in de vloeruitvulling; de afblaas van dorre lucht zal gebeuren via het dak. De ventilatieunit Renson Healthbox EVO II (of gelijkwaardig) is voorzien op de zolder in de buurt van de CV-ketel).

8. BUITENAANLEG

8.1 TUINAANLEG

De tuin zal worden opgehoogd met het voor de bouwput uitgegraven zand. Het terrein zal geëgaliseerd worden, maar het effectief klaarmaken voor inzaaien van gras of het plaatsen van grasrollen is ten laste van de koper.

Tussen de tuinen wordt een draadafsluiting hoogte 1,20m geplaatst in de kleur zwart.

Voor elke woning zal aansluitend op de achtergevel een terras aangelegd worden met een breedte van 2.0m. Dit terras zal bestaan uit lichtgrijze betonklinkers geplaatst op stabilisé (exacte kleurtint te kiezen door de bouwfirm, passend bij de gevelsteen en de crepi), afgewerkt met boorddekstenen.

8.2 OPRIT (ENKEL BIJ TYPE 7)

Bij type 7 zal een oprit worden aangelegd rechts naast de woning, tot aan de achterliggende vrijstaande garage.

Er worden lichtgrijze betonklinkers geplaatst op stabilisé (exacte kleurtint te kiezen door de bouwfirma, bijpassend bij de gevelsteen en de crepi), afgewerkt met boorddekstenen.

8.3 TECHNIEKEN

In de tuin wordt een vorstvrije buitenkraan voorzien.

9. ALGEMENE INFORMATIE

9.1 SCHILDERWERK

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de woningen. De muren worden “schilderklaar” afgeleverd, d.w.z. gepleisterd. Eventuele grondlagen of voorbehandelingslagen en/of sliswerken horen bij de schilderwerken en zijn dus ten laste van de koper.

9.2 OPLEVERING

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na verwijdering van alle puin en afval.

De voorlopige oplevering van de woning gebeurt door de aannemer en de koper voor de verhuis. Na de oplevering, afrekening en na het ontvangen van betaalbewijs van de bank worden de sleutels aan de koper overhandigd.

De definitieve oplevering gebeurt een jaar na de voorlopige oplevering.

9.3 ONTTREKKEN VAN WERKEN UIT DE AANNEMING

Indien de koper beslist om de wand- en vloertegels, plinten, vloerbekleding, parket, deuren, keuken, sanitair of enig ander afwerking materiaal bij andere handelaars te kopen dan deze die door de promotor worden voorgesteld, zal de promotor een coördinatievergoeding van 30 % aanrekenen, berekend op het budget.

Het plaatsen zal dan niet meer door de promotor gebeuren.

Alle verantwoordelijkheid van de zaken die uit het bestek worden getrokken, gaat uiteraard over naar de koper.

Deze eigen bestelde werken mogen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering en na volledige betaling van de aankoopssom van de woning.

Tevens dient de koper hiervoor een schriftelijke toelating te vragen aan de promotor.

Het is de promotor toegestaan niet op deze vraag in te gaan.

9.4 VEILIGHEID

Het is de koper niet toegestaan de werf te betreden zonder toestemming en begeleiding van de projectleider of zijn afgevaardigde/promotor. Indien de koper de werken wil bezoeken, kan hij op voorhand een afspraak maken met de aannemer.

De koper dient zelf te zorgen om in orde te zijn met de veiligheidsvoorschriften.

Indien de koper zonder toestemming de werf betreedt, is dit op eigen risico en zal hij zelf alle verantwoordelijkheid dragen.

9.5 KEUZE VAN MATERIALEN

Het is zeer belangrijk dat wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd gebeuren. Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd. De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord van de koper. Een laattijdige reactie betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Volgorde van werken die te allen tijde dient gerespecteerd te worden:

- Eventuele wijzigingen ruwbouw
- Nazicht van de draairichting van de ramen
- Keuze van de keuken, sanitair en de technieken
- Vloer- en tegenwerken

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen. Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper de nodige documenten, die te gepasten tijde met desbetreffende onderaannemers moeten worden besproken.

9.6 OPENING METERS NUTSVOORZIENINGEN

De privé-meters van gas, elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper. Bij de indienstname van de woning dient er een aansluitkost betaald te worden van €4.500,00 incl. BTW voor de kosten van de aansluitingen.

9.7 BETALINGSWIJZE

Aangezien de aankoop gebeurt onder de regelgeving van de Woningbouwwet ("Wet Breyne"), gebeurt de facturatie procentgewijs naargelang de vorderingen van de werken. De precieze betaling in schijven gaat als volgt:

- 5% voorschot bij ondertekening onderhandse verkoopovereenkomst
- 10% na realisatie afbraakwerken
- 15% na realisatie funderingswerken
- 10% na vloerplaat 1^e verdieping
- 10% na vloerplaat 2^e verdieping
- 10% na realisatie dakwerken
- 10% na realisatie buitenschrijnwerk
- 10% na het plaatsen van de buizen sanitair, centrale verwarming en elektriciteit
- 5% na stukadoren en chappen
- 5% na het plaatsen van de vloeren
- 5% na plaatsing keuken en badkamer
- 5% bij voorlopige oplevering (te vermeerderen met eventuele meerwerken)

9.8 PRIJZEN

De vermelde prijzen omvatten de materialen en de levering en de plaatsing ervan. Ook de dossierkosten ed. zijn inbegrepen. De term “handelswaarde” dient te worden verstaan als de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, exclusief btw.

9.9 DIVERSE OPMERKINGEN

9.9.1 BARSTEN EN SCHEUREN

Krimp- of zettingsbarsten of haarscheuren veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw zijn inherent aan de bouw/bouwprocessen en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en architect.

9.9.2 MATERIALENGEBRUIK

De aannemer heeft het recht andere materialen van dezelfde kwaliteit dan deze die in het bestek voorkomen te gebruiken, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheid, nuts-, distributie- en/of verzekeringsmaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst of nog, in de mate dat de aannemer tijdens de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en falen van de leveranciers of onderaannemers, enz.

9.9.3 GARANTIEBEWIJZEN

Er worden bewijzen afgeleverd van de 10-jarige garantie voor de dakafdichting.

9.9.4 PLANNEN

De commerciële plannen van de woningen en de gebruikte 3D-computerbeelden welke aan de kopers zijn getoond en/of overhandigd zijn, zijn louter illustratief en niet bindend. De bepalingen in dit lastenboek en de aanduidingen op de technische en architectuurplannen hebben altijd voorrang.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten.

De koper wordt gevraagd vòòr het ondertekenen van de verkoopovereenkomst de uitvoeringsplannen na te zien en te controleren met de overhandigde plannen bij de onderhandelingen zodat deze zich een duidelijk beeld kan vormen van het onroerend goed dat zijn belangstelling heeft. De plannen zijn ter inzage op het verkoopkantoor.

De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5% van de oppervlakte. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

9.9.5 UITVOERINGSTERMIJN

De uitvoeringstermijn wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst. Deze termijn kan in onderling overleg verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of wijzigingen.

De hierna vermelde dagen zullen niet als werkdag worden gerekend: zaterdag, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop ten minste 2 uur niet kan gewerkt worden als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de promotor of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (vb. wegenswerken, oorlogen, ongevallen en de daar aan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

VERKLARING

De kopers verklaren hierbij ontvangen te hebben:

Lastenboek op 2017

AANTEKENINGEN

