



boogaerderie



Lastenboek



Projectgegevens

Projectnaam "Boogaerderie"
Frans Boogaertslaan
2500 Lier
www.boogaerderie.be

Bouwheer/Verkoper
PINGUWIN BV
Mechelsesteenweg 360
2500 Lier

Klantenbegeleiding
Evert Goossens
0494 29 24 20
info@pinguwin.be

 **boogaerderie** 



“Boogaerderie”

Lier is een charmante stad die historie en modern leven perfect weet te combineren. Met iconisch erfgoed zoals de Zimmertoren en het Begijnhof, en tradities als die van Sint-Gummarus en de “Schapenkoppen,” heeft Lier een sterk gemeenschapsgevoel dat zijn inwoners verenigt.

De stad bruist van cultuur, met een veelzijdig aanbod aan evenementen, musea en theaters die zowel jong als oud aanspreken. Voor sport- en natuurliefhebbers is er een breed scala aan faciliteiten en groene gebieden, op slechts een steenworp afstand van de BOOGAERDERIE.

Lier beschikt over uitstekende scholen, veilige fietspaden, en prachtige groene vesten, wat de stad aantrekkelijk maakt voor jonge gezinnen. Groene zones gaan hier naadloos over in een levendig stadscentrum met hippe hotspots. In het historische hart van Lier ervaar je een warme sfeer en gastvrije gemeenschap – een plek waar hoge levenskwaliteit hand in hand gaat met een rustige, maar levendige omgeving.

De BOOGAERDERIE ligt midden in het groen, in een rustige woonwijk binnen de ring van Lier. Deze ideale ligging biedt niet alleen vlotte toegang tot de belangrijkste verkeersaders en uitgebreide fietspaden, maar ook de perfecte balans tussen stedelijke voorzieningen en een groene omgeving. Op wandelafstand vind je een ruime keuze aan winkels, scholen en gezellige eetgelegenheden, wat het dagelijks leven praktisch en aangenaam maakt. Met het Heilig Hartziekenhuis dichtbij voor medische zorg en het nieuwe sportcomplex Lyra-Lierse met uitstekende sport- en recreatiefaciliteiten, heb je alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Kortom, een unieke locatie die een rustig thuis biedt, met de stad en de omliggende regio altijd in de buurt.

Ontdek de BOOGAERDERIE, een exclusief nieuwbouwproject aan de Frans Boogaertslaan in Lier, waar wij energieneutrale (E-0) woningen realiseren met een luxueuze afwerking die aansluit bij moderne woonwensen. Deze duurzame BEN-woningen zijn ontworpen met oog voor kwaliteit en bieden 3 tot 5 ruime slaapkamers en de optie voor 2 badkamers.

Elk huis heeft een privétuin, ondergrondse parkeergelegenheid en een wandelpad door het omliggende groen.

Met energiezuinige technieken en waterrecuperatie voldoen de woningen aan de strengste normen, wat niet alleen bijdraagt aan een lagere energiefactuur, maar ook aan een milieuvriendelijke toekomst.

Bij de BOOGAERDERIE staan kwaliteit en comfort voorop. Bijkomend geniet u van een financieel voordeel op lange termijn dankzij duurzame materialen en energiebesparende technologieën. Het project wordt persoonlijk opgevolgd door de zaakvoerders, die dankzij hun jarenlange ervaring en technische expertise elke woning tot in de kleinste details uitwerken. Bovendien krijgt u een uitgebreide keuze mogelijkheden vervangen naar u krijgt uitgebreide keuzemogelijkheden om uw droomwoning.

 **boogaerderie** 



Inhoudstafel

0. Algemeen	7
0.1 Inleiding	7
0.2 Algemene bepalingen	7
0.3 Keuzemogelijkheden	7
0.4 Klantenbegeleiding	9
0.5 Uitvoering	10
0.6 Oplevering	10
0.7 E-peil	11
1. Voorafgaande studies	12
1.1 Studie stabiliteit	13
1.2 Veiligheidscoördinator	13
1.3 Grondsondering	13
1.4 EPB - Energieprestatieregelgeving	13
1.5 Blowerdoor Test	14
2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen	14
2.1 Installatie van de bouwplaats	14
2.2 Grondwerken	14
2.3 Riolerings-en funderingswerken	14
2.3.1 Funderingswijze	14
2.3.2 Riolering	14
2.3.3 Septische put	15
2.3.4 Regenwaterput en infiltratie	15
3. Ruwbouw	15
3.1 Draagstructuur	15
3.2 Binnenmetselwerk	15
3.3 Beton en staal	15
3.4 Draagvloeren	15
3.5 Gevelmaterialen - buitenmetselwerk	15
4. Buitenschrijnwerk	16
4.1 Buitenschrijnwerk	16
4.2 Dorpels	16
5. Technische installaties	17
5.1 Sanitaire installatie	17
5.2 Verwarming - Warmtepomp	19
5.3 Ventilatie	19
5.4 Fotovoltaïsche zonnepanelen	20
5.5 Elektriciteit	21

6. Afwerking	25
6.1 Dekvloer en vloerisolatie	25
6.2 Pleisterwerken	25
6.3 Plafonds onder vloerelementen	25
6.4 Plafonds onder gebinte en onder niet-ingerichte zolder	25
6.5 Vloer- en wandafwerking	26
6.5.1 Keramische vloeren	26
6.5.2 Laminaat vloeren	26
6.5.3 Wandtegels	26
6.5.4 Plinten	27
6.6 Binnenschrijnwerk - Binnendeuren	27
6.7 Trappen	27
6.8 Keuken	27
7. Buitenaanleg	29
7.1 Algemeen	29
7.2 Aanleg Terras	29
7.3 Aanleg Voortuin	29
7.4 Aanleg Tuin + tuinafsluiting	29
8. Diverse en opties	29
8.1 Nutsvoorzieningen	29
8.2 Optie pakketten	30
8.2.1 Optiepakket 'Exterieur'	30
8.2.2 Optiepakket 'Techniek en installaties'	31
8.2.3 Optiepakket 'Interieur en comfort'	31
9. Algemene informatie	32
9.1 Prijszetting	32
9.2 Betalingswijze	32
9.3 Buitencontractuele aansprakelijkheid	33
10. Veel gestelde vragen	33
10.1 Plannen en lastenboek	34
10.2 Levering en plaatsing	34
10.3 Wijzigingen uitvoering	34
10.4 Meer- en minwerken/werken in eigen beheer	35
10.5 Zetting van het gebouw/materialen	35
10.6 Oplevering - sleutels	35
10.7 Annulatie	35
10.8 BTW	36
11. Ondertekening	38

 **boogaerderie** 



0. Algemeen

0.1 Inleiding

Onderhavig lastenboek heeft als doel de koper uitgebreid te informeren over de voorziene constructiemethodes en afwerkingskeuzes binnen het project. Daarnaast vormt het lastenboek zowel voor u als voor ons de contractuele leidraad en omvat het een aantal belangrijke afspraken. Wij raden u dan ook aan dit document (ook voor uw aankoop) grondig door te nemen.

0.2 Algemene bepalingen

De verkoopplannen, het lastenboek en de verkoopovereenkomst vormen samen de basis van de verkoop. De foto's en renders die in dit lastenboek zijn opgenomen of op enig ander document worden afgebeeld zijn beelden die slechts de sfeer van het project weergeven.

De afmetingen die zijn opgegeven op de verkoopplannen zijn theoretische "ruwbouw" afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk.

De maten en maatcijfers vermeld op de plannen en tekeningen zijn plus-minus maten en zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien.

Het verschil (ook al bedraagt dit meer dan één/twintigste) blijft ten voor- of nadele van de koper zonder enig verhaal tegen de verkoper en kan geen aanleiding geven tot enig recht op vergoeding of teruggave van de verkoopprijs, noch tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoop.

Alle binneninrichting, zoals meubilair, aankleding of tapijten, die mogelijk worden weergegeven op de verkoopplannen of op ander beeldmateriaal, zijn louter suggestief. Deze dienen om een beeld te geven van een mogelijke inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen, tenzij specifiek bepaald in onderhavig lastenboek. Het goed wordt verkocht zonder roerende goederen. Vaste verlichting is niet voorzien. Keukentoeestellen zijn wel voorzien. Onderhavig lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen en andere documenten, tenzij specifiek wordt vermeld dat er van het lastenboek wordt afgeweken.

Onderhavig lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen of andere documenten, tenzij er specifiek wordt vermeld dat er van het lastenboek wordt afgeweken.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die in dit lastenboek ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere vereiste voorschriften.

Ook wanneer er technische studies blijken dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen, bijvoorbeeld de inplanting van radiatoren, vloerverwarming, muren van technische kokers, uitvoeringsdikte, bevestigingsmethoden van balkons, ramen, breedtes van trappen en muren, behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor zonder voorafgaand bericht deze wijzigingen door te voeren zonder verhaal van de koper.

De hierboven beschreven goederen van het lastenboek staan weergegeven in de plannen opgemaakt op datum van x met referentie x door architecten LiNiaal architecten met adres de x straat x. Deze plannen, architectuurplannen en verdere schetsen maken één geheel deel uit van dit lastenboek. Bovendien wordt er verwezen naar bijhorende bouwvergunning met nummer x en voorafgaande verkavelingsvergunning opgemaakt door landmeter x op datum van x met prekadaster nummer x, verkregen op datum van x en definitief geworden op datum van x volgens het dossier met nummer x. De architectuur- en verkoopplannen zijn onderhevig aan alle berekeningen van de ingenieurstabiteit, alsook de technische

en bouwkundige mogelijkheden zoals bepaald volgens de bouwvoorschriften, technische keuringen en de regels van de kunst.

De architectuurplannen zijn op dit vlak slechts indicatief en niet bindend. De vermelde maten, waaronder diktes, hoogtes, lengtes en breedtes, zijn richtinggevend maar kunnen wijzigen indien noodzakelijk in gevolge stabiliteitsberekeningen, praktische uitvoeringskeuzes of naar aanleiding van werfvergaderingen tijdens de uitvoeringsfase. Werkelijke maten en oppervlakte kunnen in min en meerdere mate afwijken van de vermelde planmaten welke niet bindend zijn. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien. Het verschil, ook al bedraagt dit meer dan een twintigste, blijft ten voor of ten nadele van de koper zonder enig verhaal tegen de verkoper en kan geen aanleiding geven tot enig recht op vergoeding of teruggave van de verkoopprijs, noch tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot een verbreking van de overeenkomst zoals opgenomen in de verkoopovereenkomst. Een kopie van het plan van het gekochte goed en de gehele verkaveling wordt bij huidig lastenboek gevoegd en door de koper ondertekend.

0.3 Keuzemogelijkheden

De afwerking in dit project is gebaseerd op een sleutel- op-de-deur concept. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat mits het maken van een aantal keuzes op afgesproken tijdstippen uw aankoop volgens de afgesproken prijs en planning kan worden opgeleverd.

Om uw aankoop te kunnen personaliseren, bieden wij, indien de planning het toelaat, volgende keuzemogelijkheden aan:

- Inplanting elektriciteit
- Inplanting sanitaire toestellen excl. toilet (voor zover technisch en ruimtelijk mogelijk)
- Sanitaire toestellen
- Afwerking keuken
- Afwerking vloeren en wandbetegeling
- Materiaal binnendeuren en binnentrappen

De klantenbegeleider van de bouwheer zal de mogelijkheden inschatten volgens de planning en kan om technische redenen steeds bepaalde keuzes weigeren.

Alle keuzes gebeuren ook steeds bij de door de bouwheer vastgelegde leveranciers, zonder dat de koper het recht heeft om deze op welk tijdstip dan ook te wijzigen. De werken voorzien in onderhavig lastenboek maken integraal deel uit van uw aankoop en onze overeenkomst. Er kunnen dus in geen geval bepaalde werken uit die opdracht worden gelicht, noch in mindering worden gebracht met uitzondering van de afwijkingen bepaald in art 5.1 (sanitaire installatie) en art. 6.8 (keuken).

0.4 Klantenbegeleiding

Na aankoop zal u door de klantenbegeleider in detail worden geïnformeerd over de keuzemogelijkheden, het verloop en de planning waarbinnen deze keuzes dienen gemaakt te worden. Dit om de organisatie en planning van de bouwwerken vlot en volgens afspraak te laten verlopen. De klantenbegeleider zal op dat ogenblik ook melden bij welke leveranciers de keuzes kunnen gemaakt worden.

Waar mogelijk zal de klantenbegeleiding u bijstaan met advies en helpen bij het maken van de juiste keuzes binnen de afgesproken prijs of het eventuele extra budget dat u zelf heeft voorzien. Een eventuele overschrijding van de prijs ten gevolge van de door u gemaakte keuzes zal steeds voor uitvoering van desbetreffende werken door de klantenbegeleiding worden gecommuniceerd en ter goedkeuring worden voorgelegd.

Afspraken rechtstreeks met leveranciers, noch met onderaannemers, worden niet aanvaard en hebben geen enkele bindende waarde. Wij vragen u daarom nadrukkelijk louter afspraken te maken met de in onderhavig lastenboek vermelde contactpersonen optredend voor de bouwheer en langs de voorziene weg.

Indien de keuzes door de koper niet binnen de vastgelegde termijn en planning gebeuren, behoudt de bouwheer zich het recht om de hierdoor geleden schade, kosten en impact op de planning te verhalen op de koper. Een scenario waar wij in geen geval op hopen en dat te allen tijde door partij- en dient vermeden te worden. De schadekosten en impact op de planning te verhalen op de koper niet enkel beperkt kan zijn tot de eigen woning, maar tot een volledig project.



0.5 Uitvoering

Een team van specialisten ter zake ontlast u van de coördinatie en opvolging zowel voor, tijdens en na oplevering van de bouwwerken.

Een keuze voor PINGUWIN vergt dan ook vertrouwen in de expertise en aanpak van die specialisten door hen aangesteld. Zij hebben als doel en taak om uw aankoop volgens afspraak te kunnen afwerken.

Het is voor uw veiligheid verboden op eigen initiatief de werf te gaan bezoeken of betreden, noch tijdens de werkuren, noch buiten de werkuren. Wij begrijpen zeker de nieuwsgierigheid bij de koper en trachten als bouwheer u te informeren over het verloop van de werken.

Tevens zullen er ook twee momenten ingepland worden – in samenspraak met de klantenbegeleider – waar u samen met de klantenbegeleider en/of projectleider de werf kan bezoeken.

Deze twee bezoeken zullen plaatsvinden – louter richtinggevend en niet bindend: één bezoek na de chape- en bezettingswerken en één bezoek ongeveer een maand voor de voorlopige oplevering.

Bij vragen, problemen of opmerkingen vormt de door de bouwheer aangestelde klantenbegeleider het rechtstreeks aanspreekpunt. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling, steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen. De koper mag zich enkel op de werf begeven vergezeld van de architect of van een afgevaardigde van de bouwheer.

0.6 Oplevering

Voorlopige oplevering

Van zodra het einde der werken in zicht is zal de bouwheer u uitnodigen voor de voorlopige oplevering van uw aankoop. U zal bij die voorlopige oplevering samen met de bouwheer een rondgang maken waarbij de nodige toelichting en info over de werking en het beheer van uw aankoop wordt gegeven. Het betreft hier een officieel en belangrijk moment waarop u mee dient na te gaan of de werken volgens afspraken en overeenkomst werden uitgevoerd.

Voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer reeds een eerste opkuis van uw aankoop en het gebouw voorzien teneinde de voorlopige oplevering correct en in een enigszins nette omgeving te kunnen laten doorgaan. Het blijft wel aangewezen om als koper nadien nog grondig ramen, vloeren en sanitaire toestellen bijkomend te reinigen.

Eventuele zichtbare gebreken dienen onherroepelijk op dat moment gemeld te worden en worden genoteerd in een door bouwheer en koper ondertekend verslag. Neem dus zeker uw tijd en let mee op details. Na die voorlopige oplevering is het voor ons immers onmogelijk om nog te achterhalen wie verantwoordelijk is voor eventuele schade en valt deze onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Indien u uiterlijk bij de voorlopige oplevering de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen voor uw aankoop heeft betaald, ontvangt u op dit moment ook de sleutels.

Het is de koper niet toegestaan voor de voorlopige oplevering zelf of op eigen initiatief (door vb. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Het eventueel gebruiken of betrekken van de aankoop alsook het eventueel uitvoeren van werken door derden, zonder formele voorlopige oplevering genoteerd in een door partijen ondertekend verslag, impliceert namelijk de aanvaarding van de werken door de koper in de toestand waarin de aankoop zich bevindt en verplicht de koper tot het integraal betalen van de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen verbonden aan die aankoop binnen de 7 kalenderdagen na de eerste ingebruikname door de koper.

Definitieve oplevering

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering stilzwijgend plaats.

Dit gebeurt niet noodzakelijk via een formele rondgang of geschreven verslag, tenzij de koper dit zou wensen. In die periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering kan de koper eventuele bij voorlopige oplevering verborgen gebreken steeds melden aan de bouwheer, die deze dient te onderzoeken en waar nodig dient te verhelpen. Deze dienen binnen een redelijke termijn na ontdekking (en liefst onmiddellijk) doch alleszins vóór het einde van de periode van 1 jaar, op schriftelijke wijze, aan de bouwheer gemeld te worden.

Dit geeft ons de kans om een eventueel gebrek binnen een aanvaardbare termijn en zonder eventuele gevolgschade te herstellen. Ook hier blijven wij als bouwheer uw aanspreekpunt en gelden enkel meldingen waarvan wij in kennis worden gesteld. Meldingen bij onderaannemers of leveranciers, zonder ons medeweten, zijn niet geldig.

Na exact 1 jaar wordt die termijn geacht stilzwijgend te zijn verstreken, behoudens in geval van formele rondgang met geschreven verslag op verzoek van de koper waar desgevallend de datum van het geschreven verslag geldt als datum van definitieve oplevering.

Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren (krimp-en zettingsbarsten) kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedplaatvloer, welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (muren, betonnen wanden, valse plafonds, betegeling, douches en baden, enz. ...). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar maar zijn eigen aan de ingebruikname en moeten als zodanig door de koper worden aanvaard. Tussen materialen met een essentieel verschillend uitzettingsgedrag (vb. aansluiting gipsplaten plafond van roosterstructuur met wanden in baksteen) dient de voeg door de klant eveneens te worden afgewerkt met een soepel materiaal (vb. siliconen).

Elke rechtsvordering uit hoofde van gewone verborgen gebreken is slechts ontvankelijk indien ze ingesteld wordt binnen de zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

0.7 E-peil

De EPB-adviseur berekent voorafgaandelijk aan de werken en in overleg met de architect en ingenieur technieken het E-peil van de woning. Dit E-peil dient minstens te voldoen aan de wettelijke vereisten van kracht op het moment van de bouwaanvraag, die in dit geval werd ingediend in het jaar 2024.

Deze voorafgaandelijke berekening is louter indicatief en kan na de bouw nog afwijken (in plus en min). De EPB-adviseur dient uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering de definitieve berekening en het verzoek tot attestering over te maken aan de bevoegde overheden.

Het E-peil wordt bepaald door:

- Het volume en de compactheid
- De oriëntatie en bezonning
- De thermische isolatie van gevels en buitenschrijnwerk, uitgedrukt in de term "K-peil".
- De luchtdichtheid van hetgebouw (kan optioneel na uitvoering gemeten worden)
- De wijze van ventileren en verluchting
- Het type verwarmingsinstallatie
- De eventuele aanwezigheid van nieuwe technieken (warmtepompen, ...)

Hieronder kan u de voorlopige en indicatieve berekeningen van de EPB-adviseur vinden per woning. Hoe lager het E-peil, hoe lager het verbruik.

Lot	E-peil	S-peil	Vermogen PV-panelen
Lot 1	-0.0	25.0	Wp 5400,00

Lot 2	-2.0	22.0	Wp 5400,00
Lot 3	-3.0	22.0	Wp 5400,00
Lot 4	-1.0	24.0	Wp 5850,00
Lot 5	-3.0	25.0	Wp 5400,00
Lot 6	-7.0	21.0	Wp 5400,00
Lot 7	-7.0	21.0	Wp 5400,00
Lot 8	-2.0	24.0	Wp 5400,00
Lot 9	-2.0	25.0	Wp 5400,00
Lot 10	-7.0	21.0	Wp 5400,00
Lot 11	-7.0	21.0	Wp 5400,00
Lot 12	-7.0	21.0	Wp 5400,00
Lot 13	-2.0	24.0	Wp 5400,00

1. Voorafgaande studies

Voor de realisatie en uitvoering van de werken beschreven in onderhavig lastenboek is de expertise en studie van interne en externe specialisten vereist. Zij zorgen waar nodig voor de vereiste plannen, rekennota's, rapporten en details vereist voor een ontwerp en uitvoering volgens de regels der kunst en de vigerende wetgeving.

Zijn vervat in uw aankoop en maken integraal deel uit van de prijs:

- Uitvoeren en rapportage grondsonderingen
- Uitvoeren en rapportage milieu hygiënisch grondonderzoek
- Opmeting van de terreinen in initiële toestand door een landmeter
- Studie architect
- Studie stabiliteit
- Studie technische installaties
- Studie EPB en ventilatieverslaggeving
- Veiligheidscoördinatie
- Coördinatie en opvolging van de bouwwerken (excl. nutsvoorzieningen)

Zijn o.a. niet vervat in uw aankoop en maken deel uit van een aparte afrekening bij akte:

- Kosten en erelonen notaris
- Deelname in kosten basisakte

Zijn o.a. niet vervat in uw aankoop en maken deel uit van een aparte afrekening bij voorlopige oplevering:

- Alle kosten van de voorziene nutsvoorzieningen (meterkasten, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten) van water, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie, internet, rioleringsaansluiting inclusief de coördinatiekosten, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Bij de facturatie van de schijf "uitvoering fundering" zal bijkomend een bedrag van €6.000,00 (te verhogen met BTW) gefactureerd worden bij wijze van voorschot voor deze kosten. Bij de voorlopige oplevering zal de eindafrekening van deze kosten opgemaakt worden en is het resterende saldo betaalbaar of zal dit bedrag desgevallend gecrediteerd worden.

1.1 Studie stabiliteit

Een gespecialiseerd en onafhankelijk studiebureau voert een gedetailleerde stabiliteitsstudie uit voor een betrouwbare dimensionering van de structuuronderdelen. De ingenieur berekent hoeveel gewicht er op de funderingen komt (lastendaling), ontwerpt gedetailleerde beton- en wape-ningsplannen, maakt berekeningsnota's voor de productie van balken en kolommen in beton en staal, buigstaten, ... , en geeft zo vorm aan een optimale dimensionering van funderingen, steunbalken, muuropbouw, ... zodat de stabiliteit van de woning wordt gegarandeerd.

1.2 Veiligheidscoördinator

In uitvoering van de wetgeving rond veiligheidscoördinatie, die als doel heeft het aantal arbeidsongeval-len op bouwerven te verminderen en het welzijn van de werknemers te verbeteren, wordt reeds tijdens de ontwerpfase een gespecialiseerde veiligheidscoördinator aangesteld. De veiligheidscoördinator stelt onder meer het postinterventiedossier op. Het PID is het geheel van documenten en informatie die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan het gebouw. Het wordt op het einde van de werken aan de eigenaar van het gebouw bezorgd.

De opdracht van de veiligheidscoördinator omvat alle taken bepaald bij artikel 18 en 22 van de wet van 4 augustus 1996 in verband met het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, en wordt aangevuld met taken zoals bepaald bij artikel 11 en artikel 22 van het KB Tijdelijke Mobiele Bouwplaats (TMB) van 25 januari 2001.

1.3 Grondsondering

Er wordt een gespecialiseerd grondonderzoek uitgevoerd, zodat een betrouwbaar beeld van de draagkracht van de ondergrond ontstaat en het funderingssysteem correct kan worden bepaald door de stabiliteitsingenieur.

Deze grondsondering verschaft informatie over de grondmechanische eigenschappen, en dus over het draagvermogen en de vervormingen van de funderingsgrond onder de funderingslas-ten. Deze informatie is essentieel voor de ingenieur en architect bij het uittekenen van de stabi-liteitsparameters en garandeert dat er aangaande de stevigheid van de constructie niets aan het toeval wordt overgelaten. Het onderzoek bestaat uit een aantal sonderingen en een meting van de grondwaterstand in een peilbuis.

1.4 EPB - Energieprestatieregelgeving

In uitvoering van de regelgeving rond Energieprestaties en Binnenklimaat (EPB), die energienor-men oplegt aan nieuwe gebouwen (de zogenaamde EPB-eisen), wordt een energieprestatiever-slaggever aangesteld.

Vóór de start van de werken dient de verslaggever een startverklaring in bij het Vlaams Energieagentschap (VEA), inclusief een voorafberekening om te controleren of er met de vooropgestelde maatregelen aan de EPB-eisen zal worden voldaan.

De EPB-startverklaring bevat informatie over: - U- en/of R-waarden van schildelen

- een inschatting van het S-peil
- een inschatting van het E-peil
- een inschatting van de oververhitting
- een voorstel voor gebruik van hernieuwbare energie - het ventilatievoorontwerp

Tijdens de uitvoering van de werken houdt hij alle zaken die de thermische isolatie, de energie-prestatie en het binnenklimaat van het gebouw beïnvloeden nauwkeurig bij. Na de werken dient hij, opnieuw bij het VEA, een EPB-aangifte in met alle maatregelen die genomen zijn om de EPB-eisen na te leven, en levert hij, binnen de zes maanden na ingebruikname van de woning, een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) af. Het EPC geldt als bewijs of de woning al dan niet aan de energieprestatieregelgeving voldoet en vermeldt onder andere het E-peil, dat aangeeft hoe energiezuinig de woning is.

1.5 Blowerdoor Test

Op het einde van de werken is er een Blowerdoor test voorzien.

Een Blowerdoortest wordt uitgevoerd bij nieuwbouw om de luchtdichtheid van het gebouw te meten. Deze test is essentieel om te controleren of de woning energiezuinig, comfortabel en duurzaam is gebouwd, wat zowel voor de bewoners als voor het milieu voordelen oplevert.

2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen

2.1 Installatie van de bouwplaats

De installatie van de bouwplaats omvat het uitzetten van het bouwwerk op het terrein en de diverse kosten voor inrichting van de bouwplaats. Een werf toilet is eveneens mee voorzien in de aannemingsovereenkomst. Tijdens de werkzaamheden voorziet de bouwheer waar nodig water en elektriciteit ten zijne laste.

2.2 Grondwerken

Behoudens tegenstrijdige aanduiding in de offerte, wordt ervan uitgegaan dat het terrein vlak is en zich op hetzelfde niveau als de straat bevindt. Er wordt van uitgegaan dat het terrein stabiel en homogeen is en vrij van stenen, kelders of andere bedolven hindernissen.

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van funderingen, rioleringsbuizen- en putten.

De teelaarde wordt verwijderd over een diepte van ± 20 cm op alle plaatsen van het terrein die bestemd zijn om de grondslag van het gebouw en de eventuele inrit te vormen. De aarde wordt afgevoerd naar de dichtsbijzijnde erkende stortplaats op kosten van de bouwheer.

Behoudens tegenstrijdige aanduidingen in de offerte zijn aanvullingen of aanvoer van grond niet inbegrepen.

De zones waar geen grondverzet vereist is voor de realisatie van de bouw en werken, beschreven in onderhavige lastenboek, blijven onaangeroerd en in oorspronkelijk toestand.

2.3 Riolerings- en funderingswerken

2.3.1 Funderingswijze

Het gebouw wordt geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de kwaliteit van de ondergrond en de rapportage na de grondsonderingen.

Een aardleiding wordt voorzien volgens de regels der kunst en vigerende wetgeving.

2.3.2 Riolering

De interne waterafvoer wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet, conform de decreten en wetgeving van toepassing.

Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC Benor gekeurd of gelijkwaardig. Ze worden met helling in volle grond op aangedamde aarde of verdicht zand geplaatst, conform de normen en wettelijke voorschriften.

Een scheiding tussen de riolering van het regenwater en afvalwater is voorzien, evenals de aansluiting naar de publieke riolering.

2.3.3 Septische put

Indien er in de vergunning een septische put wordt voorzien, wordt deze geplaatst

2.3.4 Regenwaterput en bovengrondse infiltratie (wadi)

Een regenwaterput gekoppeld aan een infiltratievoorziening, volgens de wettelijke normen, is voorzien. Een regenwaterput van 7.500 liter met aansluiting naar de woning is voorzien.

Om gebruik te maken van het principe van regenwaterrecuperatie (toiletten, buitenkraan) zal er een pomp geïnstalleerd worden. Bijkomend zal er aan de achterzijde van de woning een wadi voorzien worden. Deze bovengrondse infiltratie zorgt ervoor dat het water tijdelijk op het eigen terrein gebufferd wordt en zachtjes zal infiltreren in de bodem. De pomp van de regenwaterput bevindt zich in de woning en niet in de regenwaterput zelf.

3. Ruwbouw

3.1 Draagstructuur

De draagstructuur wordt op basis en met respect voor de architectuurplannen verder uitgewerkt en ontworpen door de ingenieur stabiliteit volgens de vigerende normering. De studie van de ingenieur stabiliteit heeft voorrang op de plannen van de architect. De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in PLS dryfix of gipsblokken, of gelijkwaardig, al naargelang de beschikbaarheid.

Er wordt steeds geopteerd voor een massieve bouw waarbij de ingenieur gebruikt maakt van een combinatie tussen (gewapend) betonnen (prefab of ter plaatse gestort) elementen en gemetste muren in betonblokken of baksteen.

Voor de scheidingsmuren tussen privatieve vertrekken wordt gewerkt met ontdubbelde muren, voorzien van de nodige akoestische isolatie en volgens de voorschriften van de architect.

Niet dragende metselwerk wordt uitgevoerd in baksteen, betonblokken of gipsblokken volgens de voorschriften van de architect.

3.2 Binnenmetselwerk

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in PLS dryfix of gipsblokken, of gelijkwaardig, al naargelang de beschikbaarheid.

3.3 Beton en staal

Alle beton- en staelementen worden voorzien volgens de stabiliteitsstudie.

3.4 Draagvloeren

Alle draagvloeren worden voorzien volgens de stabiliteitsstudie.

3.5 Gevelmaterialen - buitenmetselwerk

De gevels worden opgebouwd uit volgende materialen:

- Gevelsteen met isolatie conform de EPB-studie - Wienerberger Tongerse Recup en/of bezet met quartzverf in witte tint of gelijkwaardig, volgens de beschikbaarheid
- Alle ramen en deuren worden voorzien van een aluminium dorpel
- De voordeur en schuiframen worden voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen
- Dakpannen: rood genuanceerde kleidakpan - Wienerberger Tradiva Gewokt of Antraciet mat of gelijkwaardig, volgens de beschikbaarheid
- De dakranden en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Buitenschrijnwerk

In de offerte is het buitenschrijnwerk voorzien in antraciet aluminium. De hoofdprofielen (vast en opengaand) bestaan uit van elkaar gescheiden kamers om een goede isolatiewaarde te verzekeren. Deze kamers bevatten een luchtkom die een thermisch scherm vormt tussen de buitenkant en de binnenkant.

De ramen en deuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk met inbraakvertragend beslag. Op de onderregel van de ramen zijn waterkapjes voorzien voor de waterkering.

Verdoken ontwatering of rubberdichting kunnen verkregen worden mits meerprijs.

De U-waarde is 0.6 W/m² K, en steeds in overeenstemming met de vigerende EPB regelgeving.

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in antraciet kleur. De kleur aan de buitenzijde wordt vastgelegd en bepaald door de architect in de omgevingsvergunning.

De dagopeningen worden aan de binnenzijde bepleisterd.

Eventuele wijzigingen met betrekking tot de gevelopeningen of het buitenschrijnwerk kunnen in geen geval worden toegestaan. Rolluiken en binnen –of buitenzonnewering zijn niet voorzien, maar kunnen wel worden opgenomen in de opdracht.

Model, draaizin en schuifzin van ramen en deuren volgens de architectuurplannen.

4.2 Dorpels

De buitendorpels van de voor- en achterdeur, inclusief het schuifraam worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, gladde afwerking van voor- en zijkanten (geschuurd).

De overige ramen worden uitgevoerd in aluminum dorpels.

Afmetingen en uitvoering volgens de plannen.



5. Technische installaties

5.1 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de watermaatschappij en is conform de geldende verordeningen. Iedere woning beschikt over een afzonderlijke teller. De verkoper voorziet niet in het plaatsen van een drukverhogingspomp. Voldoende (water)druk voor alle sanitaire toestellen wordt door de maatschappij voorzien. De waterleidingen in de dekvloer zijn in kunststof met dubbele wand. De afvoerleidingen zijn in PVC of gelijkwaardig.

Volgende koud- en warmwaterpunten (KW en WW) worden voorzien, indien het sanitair toestel getekend werd op plan:

Ruimte	Toestel	Koud Water	Warm Water	Afvoer	RW
Gastentoilet	Handenwasser	1		1	
	Toilet	1		1	1
Badkamer	Wastafel	2	2	2	
	Bad & douche	2	2	2	
	Toilet	1		1	1
Keuken	Spoeltafel & vaatwasser	1	1	1	
Douchekamer	Douche	1	1	1	
	Wastafel	1	1	1	
Overige	Warmtepomp	1			
	Wasmachine	1		1	
	Dienstkraan buiten vorstvrij	1		1	1

Alle accessoires zoals wc-rolhouder, handdoekhouder, enz... zijn niet voorzien en dienen door de koper achteraf voorzien en geplaatst te worden.)

Op het contractueel ondertekende verkoopplan staan de voorziene sanitaire toestellen ingetekend. Bijgaand bij dit lastenboek vindt u een detail van leverancier ECK, waarin de sanitaire toestellen beschreven staan die in iedere woning worden voorzien. Ook de plaatsing van deze toestellen is inbegrepen bij uw aankoop. Het budget dat voorzien is voor de aankoop, levering en plaatsing van de keuken is €13.500,- (excl. BTW). Inclusief de kasten, toestellen en keukenaanrecht.

Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de klantenbegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene sanitaire toestellen.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in plan of principe van sanitaire installatie. Wij geven reeds mee dat volgende keuzes niet mogelijk zijn:

- Kraanwerk met grote debieten of stoomkranen
- Betegelde inloopdouches (steeds een douchetub bij een douche vereist)
- Jacuzzi's, wellness-baden, ...

Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk (vb. doucheschermen) vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening gehouden werd.

Dit wordt ook mee bekeken door de klantenbegeleider en/of projectleider, die de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

Het is de koper toegestaan om de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden.

In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van deze werken. De uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaats vinden NA de voorlopige oplevering.



5.2 Verwarming - warmtepomp

Voor elke installatie wordt een energiestudie uitgevoerd. Het warmteverlies wordt berekend volgens de normen die in België van kracht zijn door de architect, een extern studiebureau of techniker.

De woningen worden voorzien van een onderhoudsvriendelijke Inverter gestuurde lucht/water warmtepomp van het merk Panasonic, of gelijkwaardig, met vloerverwarming zowel op de gelijkvloers als op de verdieping. Het systeem werkt met een CFK-vrij koelmiddel (R32) met een zeer laag 'global warming potential' dat nu reeds voldoet aan de strenge norm van 2025 en is samengesteld uit een buitentoestel en een hydraulische module met ingebouwde energietank.

Voor de productie van het sanitair warmwater wordt gebruik gemaakt van een geïsoleerde energietank. De tank bevat een hoeveelheid stilstaand water dat fungeert als energiebuffer.

Het sanitair warmwater wordt geproduceerd volgens het doorstroomprincipe waardoor het toestel hygiënisch (geen legionella gevaar) en zelfreinigend is (geen slibvorming).

De efficiëntie van de verwarming bedraagt 4,85 (seasonal COP). Dit betekent dat voor elke verbruikte kW elektriciteit, de warmtepomp meer dan 4 kW nuttige warmte oplevert. Daardoor is het verbruik lager dan bij klassieke verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen en wordt de CO₂-uitstoot verminderd met meer dan 70 % ten opzichte van een gaswandketel.

De unieke structuur van de buitenunit verhoogt het algemene rendement en vermijdt extra elektriciteitsverbruik in de winter bij het beschermen van de unit. De werking is gegarandeerd tot - 25°C.

In alle ruimtes wordt vloerverwarming voorzien, behalve op de zolderverdieping.

De badkamer wordt extra uitgerust met een elektrische handdoekdroger.

De verwarming wordt gestuurd via een digitale thermostaat in de leefruimte en op de eerste verdieping.

De keuring van de installatie is in de prijs inbegrepen.

5.3 Ventilatie

Teneinde het energieverbruik in de gebouwde woon(units) te verminderen, werd er gekozen voor een ventilatiesysteem type D. Dit systeem werkt volgens het dubbelstroomprincipe met warmterecuperatie. De verse buitenlucht wordt via een motor met ingebouwde warmtewisselaar aangezogen en doorgeblazen in de 'droge ruimtes'. Dezelfde motor zal eveneens de vervuilde lucht in de 'natte ruimtes' wegzuigen.

Dit conform de vigerende ventilatienorm en EPB-wetgeving, merk Duco of gelijkwaardig.

De geventileerde ruimten zullen worden voorzien van een rooster in de muur of in het plafond.

De unit van dit systeem wordt aan het plafond in de technische berging geplaatst.

Keuring en ventilatieverslaggeving zijn inbegrepen.

De extractie in de keuken gebeurt via een individuele dampkap zonder luchtafvoerleiding, maar met een techniek van recirculatie. In de keuze daarvan wordt u mee begeleid door de leverancier van de keuken, Grando Keukens Bierbeek.

Hogervermelde technieken werken louter efficiënt bij een goed onderhoud door de koper na oplevering. De aanwezige filters dienen dan ook regelmatig gereinigd of vervangen te worden.

Bijkomende troeven: het ventilatiesysteem is geluidsarm én onderhoudsvriendelijk.

5.4 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Voor elke woning zullen er individuele zonnepanelen en een hybride omvormer geplaatst worden. Deze zullen op een draagstructuur optimaal zuidwest-gericht geplaatst worden voor een maximaal rendement. Het aantal en type zonnepanelen wordt bepaald door de EPB-adviseur in samenspraak met de bouwheer en de leverancier om de normen van het EPB-advies te halen en een bijna energieneutrale woning te kunnen vormen, niet minder, doch ook niet meer. Dit verwijzend naar de uitbreiding van de zonnepanelen. De nodige keuringen en attesten worden voorzien. De individuele teller van elke woning is verbonden met zijn specifieke zonnepanelen.

Deze woning is een Bijna Energie Neutrale woning (BEN). Bouwen volgens de BEN-principes is sinds 2022 de standaard voor nieuwbouw- woningen in Vlaanderen.

Het bijzonder aan BEN-woningen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die hiervoor nodig is, wordt dan uit groene energiebronnen gehaald.

Op eenvoudig verzoek van de koper kan er een offerte worden opgemaakt om een uitbreiding te bekomen van het aantal zonnepanelen. Op deze manier kan de koper een optimalisatie bekomen van het aantal panelen.



5.5 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt vanaf de teller en is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier en volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). De hoofdschakelaar wordt geïnstalleerd volgens de voorschriften van toepassing, en nabij de kast van de tellers.

De elektrische installatie zal voor indienststelling gekeurd worden door een erkend organisme.

Een verdeelbord met de zekeringen en de verliesstroomschakelaar is voorzien in de woning.

De inplanting hiervan wordt door de architect en ingenieur technieken bepaald.

De afdekplaten, de schakelaars en stopcontacten (merk Niko of gelijkwaardig) worden bepaald door de bouwheer. In de offerte werd als basis gekozen voor type 'Original White'. Het staat de koper vrij, mits meerprijzen, om een andere vorm of kleur te kiezen.

Verlichtingsarmaturen binnen zijn niet inbegrepen en dienen door de koper na voorlopige oplevering op eigen initiatief te worden voorzien. Inbouwverlichting in de (vaste) plafonds of wanden is niet mogelijk. Inbouwverlichting in valse plafonds kan ook enkel op aanvraag en mits goedkeuring van de bouwheer.

Er wordt een videofoon voorzien aan de inkomdeur.

Een kabel, type Coax en een kabel type UTP (in functie televisie/telefonie) wordt individueel per woning voorzien. Het initiatief en kosten van aansluiting door de teledistributie maatschappijen zijn ten laste van de koper, en in functie van de abonnementskeuze.

De elektrische uitrusting (3-fasen) varieert per woning in functie van de indeling.

Bijgaand bij dit lastenboek vindt u een overzicht van de voorziene voedingen, stopcontacten en lichtpunten per type woning.

Opmerking: het aantal stopcontacten is gebaseerd op een enkele uitvoering (een dubbel stopcontact geldt bijvoorbeeld als 2 stopcontacten).

In overleg en onder begeleiding van de klantenbegeleider kan de koper de inplanting en positie van de elektrische uitrusting naar eigen keuze bepalen voor zover de planning dat toelaat.

Toevoeging aan die uitrusting (stopcontacten, lichtpunten, ...) zijn mogelijk voor zover die de voorzien installatie niet verzwart en indien technisch mogelijk.

Elektrische installatie volgens ruimtes voorkomend op de plannen:

1 UTP punt per verdieping, aan tv wand, nachthal plafond en zolder muur

Algemeen:

- 3 rookdetectoren conform regelgeving
- 1 voeding voor de warmtepomp
- 1 voeding voor het ventilatiesysteem
- 1 voeding voor modem en 1 voor router
- 3 wachtleidingen naar buiten (voor eventuele tuinverlichting, tuinhuis en voortuin)

Inkomhal:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 deurbelinstallatie
- 1 stopcontact
- 1 schakelaar voor bediening buitenverlichting

Traphal:

- 2 lichtpunten tegen de muur
- 2 schakelaars

Zithoek:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 aansluiting internet (UTP)
- 1 aansluiting TV
- 5 dubbele stopcontacten

Keuken:

- 2 lichtpunten aan het plafond boven de keuken
- 2 schakelaars
- 1 voeding voor kookplaat
- 1 voeding voor vaatwasser
- 1 voeding voor combi-oven
- 1 voeding voor koelkast
- 1 voeding voor dampkap

Eetplaats:

- 1 lichtpunt aan het plafond boven de eettafel
- 4 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact
- 1 schakelaar voor bediening buitenverlichting terras

Gastentoilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact warmtepomp
- 2 dubbele stopcontacten

Buiten:

- 2 lichtpunten tegen de muur aan het terras
- 1 lichtpunt aan de voordeur
- 1 schakelaar bediening in de leefruimte
- 1 dubbel stopcontact

Verdieping +1

Slaapkamer 1 - Master:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting internet (UTP)

Slaapkamer 2:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 3 dubbele stopcontacten

Slaapkamer 3:

- 2 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 3 dubbele stopcontacten

Nachthal:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 3 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting internet (UTP)

Wasberging/Douchekamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 voeding voor aansluiting van het badkamermeubel voor verlichting + schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

Badkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor aansluiting van het badkamermeubel voor verlichting + schakelaar

Toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Zolder:

- 1 lichtpunt boven de trap
- 2 lichtpunten op de zolder
- 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact ventilatie-unit
- 2 aansluiting internet (UTP)



6. Afwerking

6.1 Dekvloer en vloerisolatie

Een dekvloer is voorzien in de woningen op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de zolder.

Waar nodig wordt de dekvloer gescheiden van de betonplaat door een isolatie, afhankelijk van de kenmerken en inplanting van de woningen. De dikte en het type van de vloerisolatie is steeds conform de EPB studie.

6.2 Pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds worden uitgevoerd in pleisterwerk. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. De bepleisteringen hechten perfect aan de ondergrond. De afwerking is fijnkorrelig glad en wit. Hoekprofielen zijn voorzien voor buitenhoeken en dagkanten.

De wanden worden voorzien van dunpleister. De retours van de ramen worden uitgepleisterd.

Afwerking met gipsplaten, waar nodig in functie van de speciale technieken, zullen volgens de voorschriften van de fabrikant afgewerkt worden. In de bergingen blijven de technische voorzieningen zichtbaar.

Alle pleister –en gipsplaatwerken worden “schilderklaar” opgeleverd. “Schilderklaar” wil zeggen dat de schilder nog volgende werken dient uit te voeren: voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag, het afkitten van verticale en horizontale aansluitingen, schilderen of behangen. Schilderwerken zijn niet inbegrepen, maar kunnen wel als optie bijgenomen worden.

Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard. Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding. De herstellingen van deze lichte zettingsbarsten zijn ten laste van de koper.

6.3 Plafonds onder vloerelementen

De plafonds van de ingerichte bewoonbare vertrekken onder gebouchardeerde of ruwe vloer elementen krijgen gipsbepleistering van één laag. Behoudens tegenstrijdige aanduidingen in de offerte worden kelders, wasplaatsen of bergruimten niet bepleisterd.

6.4 Plafonds onder gebinte en onder niet-ingerichte zolderruimte

In de uitvoeringen met niet-ingerichte zolderruimten worden de plafonds onder het gebinte niet uitgevoerd. Indien de koper dit wenst kan er een offerte opgemaakt worden om de zolderruimte af te werken met gipsplaten tegen het dakgebinte. De platen krijgen hierbij een afwerkingsbepleistering van gips. Aan de hoek gevormd door het plafond en de muren wordt een gemarkeerde voeg verwezenlijkt om het risico van barsten aan de aansluiting plafonds/muren uit te sluiten.

6.5 Vloer- en wandafwerking

6.5.1 Keramische vloeren

De betegeling dient door de koper te worden gekozen in de toonzaal van de aannemer of van onze erkende leverancier.

Een Keramische tegel, afmeting 60x60cm, met een handelswaarde (HW) van €40/m² excl. BTW is voorzien in volgende ruimtes:

- Leefruimte (incl. eetruimte en open keuken)
- Berging
- Inkomhal
- Gastentoilet
- Badkamer + toilet + douchekamer

De plaatsing van deze vloertegels is voorzien in formaat 60x60cm en recht verband (voeg op voeg). De tegels zijn geresectificeerd.

6.5.2 Laminaatvloeren

Een vloerbekleding in laminaat met een handelswaarde¹ (HW) van €20/m², excl. BTW (inclusief onderlaag) is voorzien in volgende ruimtes:

- Slaapkamers
- Nachthal

De plaatsing van de laminaatvloer is voorzien in standaarddiktes en volgens het principe van een zwevende vloer. De keuzemogelijkheden voor laminaatvloeren zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Van zodra de klant de keuze betreffende laminaat moet maken, zal de leverancier worden gecommuniceerd. Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in principe van de voorziene houtvloer. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen.

In het bijzonder wordt er op gewezen dat afwijkende diktes en (hout)soorten een andere plaatsingstechniek (lijmen, ...) of extra droogtijd van de dekvloer vereisen.

6.5.3 Wandtegels

Wandbekleding in keramische tegels, afmeting 30x60cm met een handelswaarde (HW) van €40/m² excl. BTW, is voorzien in volgende ruimtes (indien getekend op plan):

- op de muren rond de douches (tot plafondhoogte)
- op de zijden onder het bad
- op de muur boven het bad (tot op een hoogte van 30 cm)

De plaatsing van de wandtegels is voorzien volgens standaardformaten (60x30 cm) en recht verband (voeg op voeg) met witte of grijze voeg.

Het kiezen van een andere tegelmaat heeft uiteraard niet alleen een impact op de aankoopprijs, maar ook op de plaatsingsprijs. We vragen dan ook om hiermee rekening te houden.

Pagina 27, 6.6 Binnenschijnwerk, de bin

Waar nodig wordt een cementering (i.p.v. pleisterwerk) en waterdichtingsmat voorzien voor de plaatsing van de wandtegels.

De keuzemogelijkheden voor de tegels zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Het keuzemoment wordt op het gepaste moment aan de klant gecommuniceerd. Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de klantenbegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene tegels.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in principe van tegelwerken. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen.

6.5.4 Plinten

Behoudens tegenstrijdige specificaties in de offerte is in de bepleisterde lokalen met vloerbedekking een MDF plint voorzien. Handelswaarde (HW) van €9/lm, excl. BTW. In de badkamer en berging wordt standaard een stenen plint voorzien. Handelswaarde (HW) €20/lm, excl. BTW.

6.6 Binnenschrijnwerk - Binnendeuren

Er worden vlakke schilderdeuren van het type tubespaan geplaatst. De omlijstingen en afkasting van de deuren wordt standaard voorzien in vochtwerende MDF, voorzien om te schilderen, kwaliteit V313 met ingefreesde aanslaglatten. Per deur is een standaard alu- kruk en standaard hang- en sluitwerk met magneetslot met epoxy voorplaat inbegrepen.

Het schilderwerk is niet inbegrepen. In basis worden deze deuren "ongelakt" aangeboden. De koper heeft uiteraard de vrijheid om een offerte op te vragen om deze te laten lakken.

De binnendeur van de inkomhal naar de leefruimte wordt uitgevoerd aluminium glazen deur met onderverdeling in 3 gelijke delen. De omlijsting is eveneens mee voorzien in een aluminium kader. De dagkanten van de deuropening zullen mee gepleisterd worden. Tegen een meerprijs is er ook keuze voor een andere onderverdeling van de glazen deur.

Indien gewenst en indien technisch mogelijk kan in overleg met de klantenbegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene binnendeuren.

6.7 Trappen

De binnentrappen worden uitgevoerd in beton met rechte treden. Deze worden afgewerkt met een vloertegel. Treden kunnen eveneens tegen meerprijs afgewerkt worden in hout.

Langs 1 zijde wordt er een handgreep voorzien.

Rondom het trapgat op de overloop wordt een halfhoog wandje in metselwerk met pleister voorzien.

6.8 Keuken

Voor wat betreft de keuken hebt u de vrijheid om deze in overleg met de Klantenbegeleider en aangeduide leverancier nl. Grando Keukens Bierbeek (Tiensesteenweg 272A, 3360 Bierbeek), naar uw persoonlijke wensen te laten uitwerken. Er dient natuurlijk steeds rekening gehouden te worden met de voorziene ruimte en de daaraan verbonden (technische) randvoorwaarden (circulatie, raampartijen en deuropeningen, technische leidingen, schachten, ...).

Het budget dat voorzien is voor de levering en de plaatsing van de keuken bedraagt €13.500,- (excl. BTW). Dit budget werd voorafgaandelijk en specifiek voor de desbetreffende woningen opgemaakt in overleg met Grando Keukens Bierbeek en biedt de mogelijkheid om een uitgeruste keuken in de aankoopprijs te integreren. Er werd reeds voor de koper een basisopstelling voorgesteld. De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze wordt volledig bepaald in samenspraak met de koper.

Vraag bij de verdere uitwerking ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening mee gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de klantenbegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

Het is de koper toegestaan om de levering en plaatsing van de keuken uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden. In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van deze werken. De uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaats vinden NA de voorlopige oplevering.

De door u vastgelegde keuken dient:

- Minimaal het vastgelegde budget te omvatten (minprijzen of beperken van de keuken zijn niet toegelaten)
- Te voorzien in een spoelbak en bijhorend kraanwerk ter vervolledigen van de sanitaire installatie
- Te voorzien in een dampkap van het type recirculatie

De intekening van de keuken op het verkoopplan is louter indicatief en niet bindend. We benadrukken nogmaals dat de renders en 3D-beelden van dit project enkel een sfeerbeeld weergeven en dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Wat betreft de dampkap: er wordt gewerkt met een recirculatiesysteem. Dit betekent dat er geen afvoer naar buiten voorzien is en dat de lucht binnenshuis wordt gefilterd via een filtersysteem. Hiermee willen we eventuele misverstanden vermijden.



7. Buitenaanleg

7.1 Algemeen

De woning wordt voorzien van een huisnummer en brievenbus op staander. De brievenbus betreft een vrijstaand model in zwart/antracietgrijze kleur. Indien gewenst kan er een pakketbrievenbus voorzien worden tegen een meerprijs.

7.2 Aanleg Terras

De aanleg van het terras bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Leveren en plaatsen van boordstenen 100x20x6 (greige) en leveren en plaatsen van waterdoorlatende klinkers (Type; Marlux Hydro Store+ Greige, formaat 22x11x8cm) of gelijkwaardig. Uitgegraven grond wordt afgevoerd.

7.3 Aanleg Voortuin

In de voortuinen wordt er geen verharding aangelegd en mag niet worden geparkeerd. De voortuinen worden aangeplant met levend groen, bestand tegen klimaatsverandering, met niet-overrijdbare inheemse planten, geen gazon, met uitzondering van telkens 1 pad per woning naar de voordeur met een breedte van max 1m.

7.4 Aanleg Tuin + tuinafsluiting

De draadafsluiting op de grens met het pad achteraan de tuinen zijn een open draadafsluiting met een hoogte van max 1,50m hoog. De afsluitingen achter de scheimuren op de zijdelingse perceelsgrenzen in de tuin (optioneel) mogen geen gesloten draadafsluitingen zijn. Hier mogen maximaal open draadafsluitingen met een hoogte van max 1,80m hoog als begeleiding voor groene hagen.

De overdekte tuinconstructies (optioneel) en trap moeten afgeschermd worden met groene inheemse beplanting, tegen de verticale delen, en groendaken.

8. Diverse en opties

8.1 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, -en indienststellingskosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) en eventuele technische installaties door hen opgelegd of vereist (vb. drukverhoging voor stadswater) inclusief de coördinatiekosten, zijn niet in de prijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Een afrekening hiervan zal worden voorgelegd op basis van de reële facturen van de verschillende nutsmaatschappijen en het aangestelde coördinatiebureau. Deze kosten dienen uiterlijk bij voorlopige oplevering van uw aankoop te worden vereffend in functie van het reeds betaalde voorschot.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen. Indien de aansluitingskosten niet tijdig worden voldaan zullen deze voorzieningen niet kunnen worden geactiveerd. De opening van de nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit, water en eventuele telefonie kan uitsluitend plaatsvinden nadat de bouwheer de verschuldigde kosten heeft ontvangen.

Exterieur	Techniek / installaties	Interieur/comfort
1.1 Groenaanplantingen	2.1 Batterij	3.1 Verlichtingsarmaturen
1.2 Tuinonderhoud	2.2 Airco	3.2 Raamdecoratie
1.3 Robotmaaier	2.3 Beveiligingssysteem	3.3 Binneninrichting / maatkasten
1.4 Draadafsluiting privé	2.4 Waterontharder	3.4 Schilderwerken
1.5 Tuinberging	2.5 Smart Home upgrades	3.5 Afwerking zolder

8.2 Optiepakketten

De aangeboden optiepakketten zijn optionele meerwerken en maken bijgevolg geen deel uit van de opgegeven woningprijzen. Optiepakketten kunnen na aankoop van de woning tijdens het klantenbegeleidingstraject besteld worden als meerwerk. De technische specificaties zijn louter informatief.

8.2.1 Optiepakket "Exterieur"

1.1 Groenaanplantingen:

Wij bieden de mogelijkheid tot groenaanplanting aan om een duurzame en groene leefomgeving te creëren. Dit omvat het aanplanten van bomen, struiken en andere planten die bijdragen aan de biodiversiteit en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Daarnaast kunnen wij ook instaan voor het inzaaien van gras of het plaatsen van grasmatten.

1.2 Tuinonderhoud:

Er kan een optie voorzien worden voor het uitvoeren van tuinonderhoud op jaarlijkse of regelmatige basis. Dit onderhoud omvat onder andere het maaien van het gazon, snoeien van planten, verwijderen van onkruid en algemene verzorging van de tuin. De exacte frequentie en omvang van het onderhoud worden in overleg met de opdrachtgever vastgesteld.

1.3 Robotmaaier:

Wij bieden de mogelijkheid om een robotmaaier te integreren voor het automatisch onderhoud van gazons. Deze efficiënte en milieuvriendelijke oplossing zorgt voor een perfect gemaaid gras, zonder dat handmatig ingrijpen nodig is. De robotmaaier werkt geruisloos, is energiebesparend en kan volledig geprogrammeerd worden naar uw behoeften en de grootte van het terrein.

1.4 Draadafsluiting privé:

Zorg voor privacy en veiligheid rond je woning met een draadafsluiting. De afsluiting wordt stevig geplaatst en kan naar wens worden uitgerust met één of meerdere poortjes voor gemakkelijke toegang.

1.5 Tuinberging:

Maak je tuin compleet met een praktische tuinberging. Ideaal voor het opbergen van tuinmateriaal, gereedschap of fietsen. De berging wordt duurzaam uitgevoerd en kan, binnen de geldende vergunning, in verschillende materialen worden gerealiseerd.

8.2.2 Optiepakket “Techniek / installaties”

2.1 Batterij:

Wij bieden de mogelijkheid tot de installatie van een thuisbatterij, waarmee u opgewekte energie van zonnepanelen kunt opslaan voor later gebruik. Dit systeem verhoogt uw energieonafhankelijkheid en helpt bij het optimaliseren van uw energieverbruik. De thuisbatterij is duurzaam, efficiënt en kan aangepast worden aan de energiebehoeften van uw woning.

2.2 Airco:

Geniet het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De woning is voorbereid op airco (pre-installatie), waardoor een volledige installatie eenvoudig mogelijk is. Indien gewenst, kan de airco volledig geplaatst worden vóór oplevering – met keuze uit energiezuinige modellen en discrete plaatsing per ruimte.

2.3 Beveiligingssysteem:

Wij bieden de mogelijkheid om een beveiligingssysteem te laten installeren, in samenwerking met een vaste, betrouwbare installateur. Keuze uit camera's, melders en videofoon, afgestemd op jouw wensen. Wij adviseren graag een passende oplossing.

2.4 Waterontharder:

Voor extra comfort en bescherming van je woning bieden wij de installatie van een waterontharder aan. Dit voorkomt kalkaanslag in leidingen en apparaten en verbetert de waterkwaliteit. De installatie gebeurt via onze vaste partner en kan vóór oplevering volledig worden afgewerkt.

2.5 Smart Home upgrades:

Maak je woning klaar voor de toekomst met onze smart home upgrades. Denk aan slimme thermostaten, verlichting en beveiliging die je eenvoudig bedient via je smartphone. Deze technologieën verhogen het wooncomfort en de energie-efficiëntie, en worden volledig geïnstalleerd vóór oplevering.

8.2.3 Optiepakket “Interieur / Comfort”

3.1 Verlichtingsarmaturen:

Wij bieden de mogelijkheid om verlichtingsarmaturen te laten plaatsen in de woning. Samen met onze vaste installateur kies je uit stijlvolle en energiezuinige oplossingen die perfect passen bij de inrichting. De installatie wordt volledig afgewerkt vóór oplevering.

3.2 Raamdecoratie:

Je kunt ook kiezen voor op maat gemaakte raamdecoratie, zoals gordijnen of jaloezieën. Deze worden professioneel geplaatst en volledig afgewerkt vóór oplevering, zodat je woning direct een warme en afgewerkte uitstraling krijgt.

3.3 Binneninrichting/maatkasten:

Voor een optimale ruimtewerking en stijlvolle afwerking bieden wij ook maatkasten en binneninrichting aan. Alles wordt op maat ontworpen en geplaatst, afgestemd op jouw wensen en de indeling van de woning. Zo creëer je functionele én mooie leefruimtes, helemaal afgewerkt bij oplevering.

3.4 Schilderwerken:

Maak je interieur helemaal af met professioneel uitgevoerde schilderwerken. Van volledige wanden tot accentmuren: je kiest zelf de kleuren en afwerking, zodat elke ruimte precies de sfeer krijgt die je wilt.

3.5 Afwerking zolder:

Deze ruimte behoort niet tot het verwarmde volume, er worden geen radiatoren geplaatst.

- Pleisterwerken op gipsplaten en gemetste puntgevels, op de volledige zolderverdieping.
- Laminaat met handelswaarde €20/m² (excl. BTW), inclusief ondervloer.
- Het creëren van ruimtes (extra slaapkamer(s), badkamer en/of dressing).

Het kiezen van een optiepakket is steeds gebonden aan een bepaalde timing. Kiezen van een optiepakket is dus nog mogelijk wanneer de bouwheer aangeeft dat dit kan en indien dit niet meer mogelijk is omwille van implicaties op het verdere verloop van de bouw, er ook geen verhaal is ten aanzien van de bouwheer of verkoper door het wegvallen van deze mogelijkheden.

De werken worden steeds uitgevoerd na ondertekening van de voorgestelde offerte/bestelbon en schriftelijke afspraken inzake het optiepakket.

9. Algemene informatie

9.1 Prijszetting

Elke post die inbegrepen is in de uitgebreide meetstaat wordt uitgevoerd zoals vermeld in het lastenboek. De vermelde prijs omvat de levering en plaatsing van de materialen alsook het transport ervan, tenzij expliciet anders vermeld.

De dossierkosten zijn eveneens inbegrepen in de prijs verdeeld over de diverse individuele posten, met inbegrip van de dossiervoorbereiding, beheer van studies en de administratieve en commerciële opvolging voorafgaand aan de opstart van de werken, hetgeen gemiddeld 5% van de totale bouwkost vertegenwoordigt.

De in de meetstaat opgenomen hoeveelheden worden berekend op basis van een bepaalde berekeningsmethode. Het is steeds mogelijk dat de hoeveelheden op de werf verschillen. Tenzij er een rekenfout of een materiële fout is, kunnen de hoeveelheden in de meetstaat echter niet worden betwist of gewijzigd.

9.2 Betalingswijze

De facturatie gebeurt procentsgewijs naargelang de vordering van de werken en conform de wet Breyne. De verschillende betalingsschijven worden gespecificeerd in het contract.

Betalingsmodaliteiten	%
Na uitvoering fundering	15%
Na storten van vloerplaat niveau +1	10%
Na storten van vloerplaat niveau +2	10%
Na uitvoering dakwerken	15%
Na plaatsen van de technische leidingen (sanitair/elektriciteit)	5%
Na plaatsen van het gevelmetselwerk	10%
Na plaatsen van het buitenschrijnwerk	10%
Na plaatsen van de technische leidingen (verwarming)	5%
Na plaatsen van de dekvloer	10%
Na plaatsen van de keuken	10%

9.3 Buitencontractuele aansprakelijkheid

De wetsbepalingen inzake buitencontractuele aansprakelijkheid, zoals opgenomen in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zijn niet van toepassing in de rechtsverhouding tussen de verkoper en de koper in het kader van deze overeenkomst.

De verkoper en de koper komen uitdrukkelijk en onherroepelijk overeen om elke buitencontractuele aansprakelijkheid van de ene partij ten aanzien van de andere partij uit te sluiten, evenals ten aanzien van alle hulppersonen, aangestelden, onderaannemers, dienstverleners en andere personen of entiteiten waarop de andere partij een beroep doet, voor alle schade die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeit uit of verband houdt met de niet-nakoming, gebrekkige uitvoering of laattijdige uitvoering van een contractuele verbintenis.

Deze uitsluiting geldt voor alle schadevormen, met inbegrip van maar niet beperkt tot rechtstreekse schade, onrechtstreekse schade, gevolgschade, morele schade en zuivere vermogensschade. Onder hulppersonen wordt in de ruimste zin verstaan: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die wordt belast met de volledige of gedeeltelijke uitvoering van een verbintenis onder deze overeenkomst, ongeacht de aard van hun rechtsverhouding, en dit over de volledige contractketen heen, met inbegrip van eigen werknemers, bestuurders (in rechte of in feite), ontwerpers, aannemers, onderaannemers, studie-bureaus, leveranciers, architecten, ingenieurs en enige andere externe dienstverleners. Ook hulppersonen van hulppersonen zijn hierin begrepen.

De koper erkent en aanvaardt uitdrukkelijk dat eventuele vorderingen uitsluitend contractueel dienen te worden ingesteld tegen de contractspartij met wie hij een rechtstreekse overeenkomst heeft, en dat geen enkele buitencontractuele vordering kan worden ingesteld tegen de verkoper of enige hulppersonen zoals hierboven omschreven. Deze clause wordt beschouwd als een wezenlijk en doorslaggevend bestanddeel van de overeenkomst en wordt door de koper uitdrukkelijk aanvaard bij ondertekening van zowel de onderhandse overeenkomst als het lastenboek. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij vrij en geïnformeerd hebben ingestemd met deze clause. Zij erkennen dat deze clause een gepaste en evenwichtige aansprakelijkheidsregeling inhoudt. De in deze overeenkomst vervatte aansprakelijkheidsregeling speelde mee bij het bepalen van de prijs.

10. Veel gestelde vragen

10.1 Plannen en lastenboek

Dit verkooplastenboek heeft voorrang op de plannen. De architectuurplannen en stabiliteitsplannen hebben voorrang op de verkoopplannen, om de kwaliteit van het gebouw ten alle tijden te kunnen garanderen. De 3D voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen beloftes in. Dit lastenboek heeft ook voorrang op de 3D beelden. De verkoopovereenkomst/akte, dit lastenboek en de uitvoeringsplannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

Werken die niet expliciet vermeld staan in voormelde beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo zijn bijvoorbeeld de vaste of losse meubels, alsook de installatie die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

10.2 Levering en plaatsing

De plaatsing van vloeren, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels, sanitaire toestellen, keukens en binnendeuren zijn inbegrepen in de totaalprijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.

10.3 Wijzigingen uitvoering

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).



10.4 Meer- en minwerken / werken in eigen beheer

De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden o.w.v. veiligheidsredenen. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico en staat hier een boete tegenover van €200 exclusief BTW. Tijdens het traject zal de koper 2 tot 3 maal worden uitgenodigd voor een werfbezoek onder begeleiding van de werfleider / projectleider. Het aantal is afhankelijk van de fase waarin de koper de woning aankoopt. Een offerte voor een eventueel gevraagd meerwerk door de koper, dient steeds aan de verkoper (PINGUWIN) gehandtekend te worden terug bezorgd. Dit dient als basis om de bestelling en uitvoering van het werk te garanderen. Indien de koper bepaalde supplementen (meerwerken) kiest, dient hiervoor een bestelbon afgetekend te worden. De facturatie van deze supplementen gebeurt op volgende wijze. Supplementen m.b.t. ruwbouw, worden gefactureerd samen met één van de eerste schijven. Supplementen m.b.t. de binnenafwerking worden gefactureerd vanaf fase "ruwbouw winddicht", en wanneer de bestelbon definitief is bevestigd door de koper.

Er kan een eigendomsvoorbehoud gelden met betrekking tot extra werken die op vraag van de koper worden uitgevoerd. Hiervoor wordt een bijkomende factuur opgemaakt. Van zodra bepaalde keuzes definitief zijn en de uitvoering ervan een bepaald stadium heeft bereikt, kunnen deze werken niet meer ongedaan worden gemaakt.

Materialen die besteld werden op basis van een ondertekende bestelbon en een door de koper gemaakte keuze, kunnen op een later tijdstip niet meer worden geannuleerd. Deze dienen bijgevolg volledig te worden betaald, ook indien de koper zich nadien bedenkt en de gemaakte keuzes niet langer wenst te behouden.

10.5 Zetting van het gebouw/materialen

De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken. De krimp- en zettingsbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van de gebruikte materialen zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, architect of ingenieur. Ook de normale krimp- en zetting van alle andere materialen die binnen de norm vallen worden niet aanvaard als gebrek.

10.6 Oplevering - sleutels

De woningen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval. Verdere detailreiniging valt ten laste van de koper(s). Afgifte sleutels: de sleutels van de woning worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.

10.7 Annulatie

De keuze van de afwerking dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers die zijn aangesteld door de verkoper waarbij de hiervoor voorziene budgetten volledig dienen aangewend te worden. Een terugbetaling wegens het niet volledig benutten van deze budgetten is niet mogelijk. Het laten uitvoeren van deze werken door een andere leverancier is niet toegestaan alsook het niet laten uitvoeren of het gedeeltelijk laten uitvoeren van deze werken.

Indien in uitzonderlijk geval en onderling overleg wordt overeengekomen dat de afwerking (deels) mag uitgevoerd worden door de koper zelf of door een derde, dan zal de koper maximaal zeventig procent (70%) van het hiervoor voorziene budget kunnen recupereren.

Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de laatste betalingsschijf. De werken die de koper zelf zal uitvoeren of door een derde zal laten uitvoeren kunnen slechts gebeuren nadat de volledige betaling in het kader van deze overeenkomst en de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden.

10.8 BTW

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “particuliere handelswaarde” of “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs. Ingeval er een ander BTW-tarief dan 21% van toepassing zou zijn, zullen de basisprijzen van de particuliere handelswaarden van de materialen exclusief BTW 21% gehandhaafd blijven.



11. Ondertekening

PINGUWIN
Mechelsesteenweg 360
2500 LIER

BTW BE 1009 786 925
0494 29 24 20
info@pinguwin.be

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden vervat in de verkoopovereenkomst, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.

Opgemaakt in twee exemplaren op te

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de verkoper-bouwer,

Voor de koper(s) – opdrachtgever,





boogaerderie

