

Nieuwbouwproject

Diestersteenweg 205A en 207A

3850 Nieuwerkerken

Energiezuinige woning met E-peil lager dan 20

- Dwz:
- Geen verwarmingskosten
 - 5 jaar geen kosten van kadastraal inkomen.
 - Milieuvriendelijke woning.
 - Weinig onderhoud

Prijs is woning volledig af; inclusief

- Klinkers terras en inrit inbegrepen
- Gras ingezaaid
- Omheining inbegrepen
- Bij verkoop voor 31-12-2022 slechts 6% BTW

Dané bvba

Bouwprojecten

Dennenbosstraat 56

3850 Nieuwerkerken

0474/32 62 94

danedanny@hotmail.com

LASTENBOEK

_____Overeenkomst: Bij verkoop verbindt de verkoper zich ertoe de bouw en de afwerking ervan uit te voeren volgens onderhavig lastenboek. Ingeval de eigenaar wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de verkoper hem een geschreven staat van globale prijs laten geworden. De werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

_____Materialen: Voor materialen aangegeven als referentie in onderhavig document, of aangegeven op de plannen, mogen gelijkwaardige produkten toegelaten worden, voorzover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen.

Artikel 0 : WERKVOORBEREIDING

_____Werfinrichting:

Afsluitingen: Indien nodig of verplicht door de gemeentelijke overheid plaatst de aannemer op eigen kosten een voorlopige afsluiting rondom de bouwplaats. Na het beëindigen van de werken zal de aannemer zorgen voor de afbraak. De eventuele taks is ten laste van de aannemer.

Inplanting: Deze zal gebeuren volgens aanduidingen op het goedgekeurd plan. De aannemer zal ervoor zorgen dat de afbakeningspiketten goed zichtbaar zijn. De bevoegde diensten van de gemeente zullen ter plaatse de bouwlijn aanduiden.

Aansluitingen: De aannemer zal zorgen voor water en electriciteit nodig voor de oprichting van de bouw. De definitieve aansluiting op de distributienetten van water, gas electriciteit, telefoon en dergelijke zijn niet in de verkoopprijs begrepen.

Artikel 1 : GRONDWERKEN

_____De grondwerken omvatten:

- Het wegnemen van de laag grond voor vloerplaat.
- Het graafwerk van de funderingsgleuven voor de buiten- en binnenmuren, rioleringsgleuven, regenwaterputten en onderzoekspullen.

_____Uitgraving:

De funderingen worden uitgegraven tot op de voorziene funderingsdiepte. Nivellering van de uitgegraven grond in de nabijheid van het gebouw is inbegrepen in de aanneming. Het wegvoeren van teveel aan grond of het aanvoeren van grond is eveneens voorzien in de aanneming.

_____Koperen lus:

De aardverbinding gebeurt door middel van een koperen aardlus, welke voldoet aan de geldige onderrichtingen.

Artikel 2 : FUNDERINGSBETON

De vloerplaat is berekend op de resultaten van de grondsondering door een bouwkundig ingenieur. Betonsamenstelling C25/30 volgens studie ingenieur. (dwz dat er geen extra kosten bijkomen voor de stabiliteit van de woning daar er reeds een stabiliteitsstudie is uitgevoerd)

Bij het storten van de beton zullen geen aardkluiten of zand van de sleufwanden zich in het beton vermengen.

Speciale waterdichtingswerken welke nodig zijn bij de aanwezigheid van grondwater en eventuele droogzuigingen, zijn voorzien in deze aanneming.

Artikel 3 : WELFSELS

De aannemer gebruikt gewapende elementen in beton met een nuttig draagvermogen van 350 kg/m². Indien voorgeschreven door de leverancier of bouwkundig ingenieur wordt een druklaag voorzien. Betonsamenstelling C25/30 grindkorrel 4/14. In de offerte zijn de bijkomende wapeningen en versterkingen voorzien.

Toepassing volgens de aanduiding op de plannen.

- | | |
|----------------------|---------------|
| - boven gelijkvloers | Ruwe welfsels |
| - boven verdieping | Ruwe welfsels |

Artikel 4 : GEWAPEND BETON

Zijn voorzien in gewapend beton: lateien van ramen, deuren, muuropeningen, draagbalken voor lichte binnenafscheidingsen en verder daar waar de constructie het vereist. De constructie wordt zodanig uitgevoerd dat zij een minimum aan contact hebben met het gevelvlak om koude bruggen zoveel mogelijk te vermijden.

Voor kleine overspanningen kunnen prefab lateien worden gebruikt.

Artikel 5 : METAALWERKEN

Tenzij waar anders vermeld op plannen, stabiliteitsstudie of bestek is de berekening van het constructieijzer ten laste van de aannemer. Boren van gaten, laswerk en verankeringen zijn inbegrepen in de aanneming. L-ijzers voor het ondersteunen van het metselwerk, zijn van profiel 120/80/8 gegalvaniseerd. H-profielen zijn volgens plan en sterkteberekening voorzien in deze aanneming. Alle metaalwerk is voorzien van een roestwerende behandeling.

Artikel 6 : OPGAAND METSELWERK

_____ Verband:

Overall wordt streks verband toegepast (halfsteensverband). De metselwerken worden loodrecht en in horizontale lagen uitgevoerd. Er zal worden gezorgd dat de beste dagvlakken van de stenen voor het zichtbare gedeelte worden aangelegd.

_____ Uitvoering der buitenmuren:

Het opbouwen van een spouwconstructie gebeurt als volgt:

- Halfsteense buitenmuur, baksteen in handvormsteen van hoge kwaliteit. De gevelsteen wordt gekozen door de ontwerper in overeenstemming met de architect.
- 2 cm luchtpouw
- **15 cm spouwisolatie Isover Multimax**. Deze zijn waterafstotend, niet onderhevig aan krimp en geven geen aanleiding tot schimmelvorming.
- Dragende binnenmuur van 14cm dikte in snelbouw.

Beide muren worden verbonden met gegalvaniseerde spouwvakken, hellend naar de buitenmuur.

_____ Uitvoering der dragende binnenmuren:

Binnenmuren in snelbouw 14 cm breed volgens de aanduiding op de plannen.

_____ Uitvoering der niet-dragende binnenmuren:

Binnenmuren in snelbouw 9 cm breed volgens de aanduiding op de plannen.

_____ Uitvoering der dragende scheidingsmuren

De scheidingsmuren tussen 2 woningen worden uitgevoerd in volle betonblokken 14 cm breed. Dit om een goede bijkomende demping van het geluid te bekomen. Eveneens wordt een **geluidsisolatie van 10 cm** voorzien.

_____Sparingen:

De aannemer is gehouden alle sparingen voor doorgangen, leidingen en kokers te laten die op de plannen staan of ter plaatse worden opgegeven.

_____PVC en roofing

Onder alle opgaande muren, op alle betonbalken in gevels, onder alle terrasdeuren (dorpels), voorziet de aannemer in de levering en plaatsing van een vochtisolatielaag uit diba of roofing. De vochtisolatie steekt hoger in de binnenmuur dan in de buitenmuur. De aannemer is verantwoordelijk voor alle later optredende vochtverschijnselen tengevolge van het onnauwkeurig plaatsen van de vochtisolatie.

_____Andere:

Eventuele levering en plaatsing van siermetselwerk en/of garnituren zijn niet in de offerte inbegrepen.

Artikel 7 : ARDUIN

Dorpels in gezaagde blauwe steen voor de ingangen gelijkvloers, vensterdeuren en ramen.

Plaatsing: In een vol mortelbed met een helling 2%.

Dikte: 5cm

Van toepassing volgens de gegevens der plannen voor:

- Alle dorpels van buitendeuren; de dorpels worden voorzien van een opstand en uitgevoerd volgens de aanduiding op het plan; alle zichtbare delen worden glad geschuurd.
- Alle raamdorpels; alle zichtbare delen worden glad geschuurd en uitgevoerd volgens de aanduiding op het plan.

Artikel 8 : RIOLERING

_____Buizen en putjes:

Uitvoering volgens de aanduiding op de plannen.

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen met keuringsmerk Benor van degelijke kwaliteit, doormeter volgens noodwendigheid. Zij omvatten enkel het gedeelte op het betrokken bouwperceel.

De onderzoekputjes zijn uit prefab pvc met afmetingen dia 315mm. Naargelang de locatie waar de putten zich bevinden worden zij afgedekt met een pvc- of gietijzeren deksel. Het is de constructeur toegestaan ten opzichte van het plan wijzigingen aan te brengen.

_____Regenwaterput:

Voor elke woning is een put voorzien voor zowel regenwateropvang als infiltratie. Een ECO GSV van 10.000L (5000L regenwater en 5000L infiltratie) die later door de man van de sanitair **via een pomp aangesloten wordt op het waterleidingsysteem** van de woning voor huishoudelijk gebruik zoals WC, wasmachine en buitenkraan.

Artikel 9 : VOEGWERKEN

De voegen worden uitgekraabd en geborsteld. Voor het voegen dient het metselwerk te worden schoon geborsteld. Het voegen geschiedt plat en vol, of volgens de onderrichtingen van de architect. De voeg tussen baksteen en raam wordt opgespoten met elastische voegvulling.

Artikel 10 : DAKWERKEN

De draagstructuur van het dak wordt voorzien in houten gordingen 7.5/22.5cm. Vervolgens worden hier de UNIDEK dakpanelen met een isolatie dikte van 24 cm geplaatst. Deze zijn reeds voorzien van tengellatten. Waarop de panlatten en de pannen worden geplaatst.

Dakisolatie: Unidek AERO Comfort
R-waarde = 7.0

Voorziene dakpannen: Blauw grijs dakpan
Gevelpannen
Nokken op ondernok
Beginnok en eindnok

Artikel 11 : LOOD_ EN ZINKWERKEN

_____Zink:

De goten zijn in zink met een dikte van 0.8mm. De bevestiging gebeurt met goothaken die thermisch verzinkt zijn met een dikte van 5mm en een breedte van 30mm.

De afvoerbuizen zijn in zink rond dia 80mm. Zij worden maximaal om de 1.5m geleid door klembeugels. De buizen zijn dermate gemonteerd dat steeds uitzetting mogelijk is. Eén klembeugel per buiselement dient als vast punt terwijl de andere dienen als geleiding. De installatie is waterdicht van tapbuis tot aansluiting riool.

Artikel 12 : BUITENSCHRIJNWERKERIJ

De afmetingen van de ramen kunnen licht wijzigen t.o.v. de plannen afhankelijk van het steenformaat.

_____ buitenschrijnwerkerij in aluminium:

1. Strakke ALU profielen – vlak uitzicht – met een hoge isolatiewaarde.
2. Profieldiepte: kader 80mm – vleugel 78.5mm – schuifraan 142mm – thermische onderbreking
3. Zichtbaar beslag in de kleur van het schrijnwerk.
4. 3 kamerprofielen met 3 dichtingen.
5. Dubbele pershoekverbinding in binnen- en buitenkamer.
6. Instelbaar hang- en sluitwerk met inbraakwerkende sluitnokken.
7. Gemoffelde oppervlaktebehandeling volgens de Qualicoat richtlijnen.
8. Continue kwaliteitszorg onder de controle van onafhankelijke en gecertificeerde organismes: niet alleen op het profielsysteem maar over het volledige productieproces, vanaf de grondstof tot en met het volledig afgewerkte product.

_____ Bijzonderheden

- Aluminium type FINO met verdoken afwatering
- Kleur binnen + buiten: P-naar keuze.
- Superisolerende beglazing: 5/15/4 met Ug-waarde 1.0 + gelaagd
- Warm edge zwart

Vliegenramen zijn standaard niet inbegrepen.

Artikel 13 : ELEKTRICITEIT

De aannemer verklaart het werk volledig te kennen zowel kwalitatief als kwantitatief, bijgevolg is hij gehouden het werk uit te voeren volgens de regels der kunst en de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij.

Zijn leveringen en uitvoeringen kunnen geenszins in tegenspraak zijn met de voorwaarde hierboven. De aanneming is forfaitair. Eventuele wijzigingen worden verrekend volgens de prijzen van de verschillende aansluitingspunten in min of in meer.

_____Beschrijving:

De afdekplaten moeten gelijk staan met de bepleistering of met het vlak van de afgewerkte muur. De niet-hermetische stopcontacten zijn van het type inbouw, geaard. Spatwaterdichte stopcontacten zijn van het type opbouw. Indien de lichtpunten in afwachting staan, moeten de draden in een hermetische eindstop geplaatst worden die toelaat een definitieve aansluiting te doen, zelfs wanneer de elektrische toestellen niet geplaatst worden. De geleiders zijn van het VOB-type voor de normale leidingen (1.5 of 2.5 mm² volgens het geval).

De horizontale leidingen worden op de ruwbouww vloer gelegd.

De verticale leidingen worden ingewerkt in de muurdikte.

De aardverbinding gebeurt door middel van een aardlus welke voldoet aan de geldige onderrichtingen.

_____Netspanning:

220 volt. Een maximum intensiteit voor de zekeringen is voorzien, zowel voor de algemene zekeringen als voor de verdeling.

_____Radio – TV:

De buisleidingen voor de TV-kabel wordt door de elektriciens te voorzien.

_____Borden:

Bord en zekeringskast zijn te leveren en te plaatsen door de elektriciens (automatische zekeringen). Aardbeveiliger te voorzien.

_____Keuring:

De keuringskosten zijn inbegrepen in de prijsofferte.

_____Installatie:

Volgende lichtpunten inclusief schakelaars en stopcontacten zijn voorzien:

* Inkomhal	1 lichtpunt op 2 schakelaars 1 stopcontact 2 stopcontacten in kast voor nutsvoorzieningen. 1 buitenlichtpunt met 1 schakelaar. 1 leiding belknop/bel
* WC	1 lichtpunt op 1 schakelaar.
* Berging onder	1 lichtpunt op 1 schakelaars. 2 stopcontacten 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 Stopcontact regenwaterpomp 1 voeding verwarming
* Keuken	1 lichtpunt op 2 schakelaars 5 stopcontacten 1 voeding kookeiland 1 stopcontact kookplaat (6mm) 4 stopcontacten (dampkap,MO,frigo,vaatw.) 1 lichtpunt tweepolig voor terras met 1 schakelaar 1 buitenstopcontact

* Living	1 lichtpunten met 2 schakelaars 1 lichtpunten met 2 schakelaars 1 lichtpunten met 1 schakelaar 8 stopcontacten 1 stopcontact TV 2 stopcontacten UTP 1 bekabeling voor belknop/bel	eethoek zithoek bureau
* Nacht hal	2 lichtpunten op 4 schakelaars overloop 1 lichtpunt op 1 schakelaar zoldertrap 2 stopcontact	
* WC verdiep	1 lichtpunt op 1 schakelaar.	
* Slaapkamer 1	2 lichtpunt op 2 schakelaar 4 stopcontacten 1 stopcontact TV + UTP	
* Slaapkamer 2	1 lichtpunt op 1 schakelaar 3 stopcontacten 1 stopcontact TV + UTP	
* Slaapkamer 3	1 lichtpunt op 1 schakelaar 3 stopcontacten 1 stopcontact TV + UTP	
* Badkamer	1 lichtpunt op 1 schakelaar 1 voeding badmeubel 2 stopcontact 1 stopcontact voor eventuele bijverwarming Aarding bad en douche	
*Berging verdieping	1 lichtpunt + 1 schakelaar 1 stopcontact ventilatie 1 stopcontact algemeen	
*Zolder	1 voeding voor uitbreiding elektriciteit 1 lichtpunt op 1 schakelaar 1 stopcontact voor toestel 1 stopcontact inbouw	

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type “ingebouwd”.
Installatie is afgewerkt met schakelmateriaal Niko, kleur Ral 9001 of 9010.

Artikel 14 : ZONNEPANELEN

Om aan de energienormen te voldoen en om een zo weinig mogelijk energieverbruik in de woning te bekomen worden er zonnepanelen voorzien die een groot gedeelte van uw energieverbruik gratis maken.

_____Beschrijving:

12 x Bisol 375 full black met Micro-omvormers Enphase IQ7+ ; 4500Wp

Inclusief; Plaatsing
Visualisatie via PC / mobiele app enphase
Groene stroomteller + zekeringen
Kabelgoten + toebehoren afwerking
AREI keuringsattest
Ondersteuning voor aanmelding netbeheerder.

Garanties: 15 jaar fabrieksgarantie op zonnepanelen Bisol
25 jaar min 85% rendementsgarantie zonnepanelen
20 jaar omniumgarantie op de Micro-omvormers Enphase

Dit systeem is volledig batterij klaar.

Artikel 15 : SANITAIRE INSTALLATIE

_____ Beschrijving:

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij.

De onderneming omvat de levering en plaatsing van alle leidingen en sanitaire installaties voor de afwatering der WC en gebruikt water, de kanalisatie van koud en warm water, en de levering en plaatsing der toestellen vernoemd op de plannen en in deze beschrijving, alsook al wat nodig is voor een volledige installatie in uitstekende staat van werking. De rechte delen van de leidingen zullen goed rechtlijnig zijn, de verticale delen goed loodrecht, de bochten en hellingen goed regelmatig.

De hellingen zullen voldoende zijn zodat een goede afvloeiing gewaarborgd is. Er zal geen enkele doorsijpeling aan de aansluitingen en kranen geduld worden. Alle apparaten zullen voorzien zijn van een reukafsluiter of syphon.

_____ Leiding:

- Watervoorziening in Alpex 16mm voor warm en koud water.

- Afwatering WC's: pvc dia 90mm

- Afwatering gebruikt water: pvc dia 40mm

De gebruikelijke proeven en testen voor afwatering der leidingen en afvoer worden uitgevoerd na het beëindigen der plaatsingswerken.

- De meters: de hoofdmeter is aangeduid op het plan. De hoofdleiding vertrekt op dezelfde aansluiting.

- Werkwijze: De vertakking der aanvoeren naar de apparaten worden door de loodgieter in de muren ingewerkt, tenzij voor boilers waar ze voor de muur staan. De horizontale leidingen worden in de vloer gelegd. De uitgangsleidingen der apparaten worden door de loodgieter in de muren ingewerkt.

_____ Regenwater:

- Er wordt een regenwaterpomp voorzien in de berging op het gelijkvloers voorzien van voorfilter en aanzuigslang vanuit de regenwaterput.

_____ Voorzieningen:

- Koud water in:	Verwarming	
	Berging :	wasmachine + uitgietbak
	WC onder :	handwasbakje
	Keuken :	keukenbak, vaatwasser
	Badkamer :	bad, douche en lavabo
- Warm water in:	Keuken :	Keukenbak
	Berging :	Uitgietbak
	Badkamer :	Bad, douche en lavabo
- Regenwater in:	WC onder :	WC
	WC boven :	WC
	Buiten :	1 Buitenkraan

Artikel 16 : VERWARMING

De woning wordt uitgerust met een warmtepomp met vloerverwarming. Er wordt vloerverwarming voorzien in alle ruimtes (behalve berging op gelijkvloers en berging verdieping en de zolder). Elke ruimte bevat één apart regelbare verwarmingskringen. In de leefruimte wordt één thermostaat voorzien.

Installatie bestaat uit:

- Plaatsen van een warmtepomp Samsung EHS Split. Incl. boiler 100L sanitair water + buffervat 100L
- Plaatsen van vloerverwarming over de hele oppervlakte van de woning, gelijkvloer + verdieping. Behalve berging gelijkvloers en berging verdieping en de zolder.

Bestaande uit vloerverwarming BEGETUBE van hoogwaardige kunstofleiding van 18mm dikte met een computerberekening en legpatroon op plan. Nodige verdeelcollectoren voor het inregelen van elke kring zodat elk lokaal afzonderlijk kan geregeld worden, ontluchters op de aan- en terugvoer van de collector.

- De nodige leidingen.

Artikel 17 : VENTILATIESYSTEEM

Er wordt een ventilatiesysteem type D geplaatst voorzien met warmtewisselaar bypass.

De lucht aan- en afvoer loopt via een geïsoleerd dak- of muurdoorvoer.

De kanalisatie naar het apparaat en van het apparaat naar de dak- of muurdoorvoer bestaat uit geïsoleerde dikwandig kanaal type WTW. Dit materiaal is akoestisch alsook thermisch isolerend

Type toestel; WTW comair HRUC 380

Debiet 380 m³/150Pa

- Voorzien van:
- automatisch bypass
 - Uiterst zuinig gelijkstroombmotoren
 - Aluminium warmtewisselaar met zeer hoog rendement
 - uitgebreid bedieningsdisplay

Artikel 18 : PLEISTERWERKEN

_____ Voor alle gemetste muren op gelijkvloers en verdieping:

Vooraleer tot het pleisteren over te gaan zal men de muren van alle onzuiverheden en uitstekende delen ontdoen. De pleisterwerken worden uitgevoerd na de ruwbouw, na het plaatsen van de buitenramen en deuren en na het plaatsen der in te werken leidingen.

_____ Toepassing:

Alle gemetste muren en plafonds op gelijkvloers, verdieping en zolder.

Artikel 19 : CHAPE + VLOERISOLATIE

1. Uitvulchape:

De uitvulchape wordt voorzien op het gelijkvloers en de verdieping voor het uitvullen van de leidingen

- Samenstelling: volumeverhouding rijnzand/cement P30: 4-1
- Zand: gewassen rivierzand, korrel: 0.2mm
- De uitvulchape moet volkomen glad en effen zijn doch is niet gepolierd.
- Een eventueel gelijkaardige uitvulling zoals schuimbeton of dergelijke kan eveneens gebruikt worden.

_____ Toepassing:

Gelijkvloers, verdieping en zolder

2. Thermische vloerisolatie:

Na het plaatsen van de uitvulchape worden volgende platen voorzien.

Gelijkvloers: 10 cm Pur IKO Enertherm

Verdieping : 3 cm Pur IKO Enertherm

Er kan ook een EPS chape geplaatst worden die ter vervanging wordt geplaatst ipv uitvulchape en de vloerisolatie, maar met dezelfde resultaten voor het E-peil.

3. Chape: - De aannemer zal gebruik maken van een vloeichape op basis van anhydrite.

_____ Toepassing:

Volledige gelijkvloer, verdieping en zolder.

Artikel 20 : BEVLOERINGEN

1. Vloeren

Alle ruimtes gelijkvloers en badkamer boven worden voorzien van een keramische tegel, te kiezen door de klant bij een door Dhr. Quintiens aangeduide leverancier ter waarde van € 25,00/m² excl. BTW. Bijhorende plinten hetzelfde als de vloer worden voorzien.

Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten. We voorzien een snijverlies van 15% voor tegels tot en met 60 cm op 60 cm. Indien duurdere of goedkopere tegels worden gekozen wordt ook met dit snijverlies rekening gehouden. Bij de eventuele plaatsing van een parket (niet voorzien) dient men rekening te houden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Bij de plaatsing van een parket dient men tevens rekening te houden met een chape die lager ligt dan bij de gewone vloeren. Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden.

Indien de koper opteert voor een andere vloer dan een keramische tegel (natuursteen, parket, ...), of indien de koper een ander formaat kiest dan 60 x 60 zal er voor de PLAATSING een meerprijs worden aangerekend (bijvoorbeeld bij een keramische parkettegel). Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (Romeins verband, diagonaal legpatroon, ...) alsook voor parkettegels.

2. Wandtegels

In de badkamer worden wandtegels voorzien voor een waarde van € 25,00 per m², excl. BTW, dit rondom de plint (+40 cm) van het bad en het gedeelte muur waarmee het bad in aanraking komt tot op plafondhoogte. De douchewanden telkens tot plafondhoogte. Alle andere wanden worden standaard niet betegeld. Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening. Eveneens wordt er hier rekening gehouden met een snijverlies van 15%. Het standaard voorzien formaat voor wandtegels is 30x60 of 60x60. Als de koper een ander formaat kiest, geeft dit aanleiding tot een verrekening (supplement) in de plaatsing.

3. Laminaat

De volgende plaatsen zijn voorzien van laminaat

- aankoopwaarde 17,-/m² excl. Btw : Slaapkamers, berging, nachthal, wc verdieping en zolder

Plinten: De plinten worden aangepast aan de gekozen vloerafwerking.

4. Venstertabletten

in travertin of gelijkwaardig

- aankoopwaarde 155,-/m²

Breedte 24cm, rechte afwerking, gepolijst op alle zichtbare delen. Waar de ramen tot op de grond worden uitgevoerd zijn geen tabletten voorzien.

5. Voorzien in de prijzen.

De prijzen van vloeren, venstertabletten en tussendorpels zijn nettoprijzen, de plaatsing is al verrekend in de totaalprijs, uitgezonderd voor plaatsing mozaïek vloeren, natuurvloeren, vloeren groter dan 60x60, gereflecteerde tegels, tabletten met doublures of speciale vormen van vloeren of tabletten, vb. diagonaal of onregelmatige plaatsing, waarvoor een supplement zal aangerekend worden in functie moeilijkheidsgraad indien niet op voorhand vermeld.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. Parketvloer kan door zijn hoge vochtgevoeligheid echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

6. Andere leverancier.

Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico, het uitwerken van het concept en het project, alsook de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer betreffende organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en of onderaannemers.

Artikel 21 : BEVLOERING TERRAS

Op de terrassen wordt een klinkerverharding voorzien.

Kostprijs klinkers: 15,-/m² excl. btw

Artikel 22 : BINNENSCHRIJNWERKERIJ

1. Binnendeuren: Verfdeur vlak honinggraad / afkastingen en chambranten in MDF. Inox sloten, aluminium scharnieren. Chambranten model trapezium. Inox deurkruk.

2. Trap gelijkvloers + verdieping: Trap in hout, witte beuk of rubberwood.

Open trap gelijkvloers en gesloten trap verdieping waarvan de treden zich tussen 2 trapbomen bevinden.

Houtdikten: 3.4 cm voor de treden en voor de trapboom

Om een optimale sluiting met de muur te bekomen worden de nodige sluitlatten voorzien

De treden zijn 4x gerond met een radius van 6mm

Standaardleuning in plankvorm: 2 horizontaal meelopende planken 12x2 cm, met verikale stijljes op de binnenboom bevestigd / of met effen balusters 2.4x4.1 cm en platliggende niet geprofileerde handgreep.

Hoofdbaluster effen recht 9x9 cm

De trap is voorzien van afwerkingslaag in vernis of olie

3. Keuken: Voor de keuken wordt een budget voorzien van 10.000,- € (excl. BTW), te kiezen bij Ixina Hasselt Kuringersteenweg 357.

4. badkamer: Volgens detaiplannen van de leveranciers.

Constructies die afwijken van de standaard kunnen een supplement in plaatsingskost inhouden.

De aansluitpunten voor sanitaire toestellen, zijn voorzien zoals getekend op de plannen in bijlage.

Naast de sanitaire leidingen zijn ook de sanitaire toestellen en het badkamermeubilair (kastjes onder de lavabo) voorzien met een gemiddelde kleinhandelswaarde van 6.500,- € excl. BTW.

De klant kan deze opstelling en de keuze van de toestellen desgewenst wijzigen indien dit mogelijk is naar afvoer- en aanvoerleidingen.

De keuze dient te gebeuren in de door de projectontwikkelaar aangeduide toonzaal

23 : BUITENAANLEG.

De buitenaanleg is inbegrepen volgens plan. De tuin zal uitgevoerd worden met ingezaaid gras. Het is aan de kopers om dit vanaf het moment van het inzaaien te onderhouden, te besproeien, enz.

De oprit, terras en het eventuele pad naar de voordeur zijn aangelegd in klinkers met een aankoopwaarde van 17,- € excl. btw21%. Langs de woning en de inrit, tot aan het einde van het terras, wordt blauwe kiezel voorzien. De voortuin wordt ingezaaid met gras.

Tussen de onderlinge tuinen wordt een omheining voorzien type bekaertdraad, hoogte 1.80m, kleur zwart. De omheining begint gelijk met de voorste bouwlijn van het project. Omheiningen meer naar voor zijn individueel te bespreken, maar maken geen deel uit van de standaard afwerking voorzien in deze overeenkomst. Deze worden meestal best met bv. hagen of dergelijk uitgevoerd. Beplanting is niet voorzien in deze overeenkomst. De omheining wordt enkel voorzien zoals volgens de plannen.

Op de perceelgrens met de bestaande burens is enkel een nieuwe omheining voorzien indien er geen bestaande omheining is.

24 : AANSLUITINGEN.

De nutsaansluitingen van elektriciteit, kabel-tv, riolering, waterleiding en gas en eveneens het plaatsen van de meters, zijn niet voorzien in de verkoopprijs.

Abonnementsgelden en vast recht voor deze nutsvoorzieningen zijn niet in de prijs inbegrepen.

25 : SCHILDERWERKEN

In de opgegeven verkoopprijzen zijn de schilderwerken van de individuele woningen niet inbegrepen. Deze vallen integraal ten laste van de kopers welke naar eigen goeddunken en smaak voor dit werk zullen instaan.

26 : ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Plannen

De plannen van het gebouw aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, voor opmeting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot eender welke schadevergoeding ook door één der partijen rechtvaardigen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als circa maten

Voor wat betreft de afwerking van de woning, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte wordt berekend tot in de assen der gemene muren.

De voor-, achter- en zijgevels worden integraal vererekend.

2. Lastenboek

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of zichzelf nodig worden geacht.

3. Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen). Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal deze aanleiding geven tot een vererekening.

Materialen van een geringere verkoopwaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard.

4. Alle in dit lastenboek vermelde eenheidsprijzen van de afwerking omvatten de kleinhandelswaarden van het materiaal exclusief btw, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder kleinhandelswaarde dient te worden verstaan de particuliere prijs. De plaatsing van de materialen is wel in de prijs inbegrepen.

5. Erelonen architecten / ingenieur

Het ereloon van de architect, ingenieur, veiligheids- en EPB coördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelde door de kopers zijn ten financiële laste van de koper.

6. Wijzigingen

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan onderhavig lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen (t.t.z. Aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in mate dat de projectontwikkelaar hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene kleinhandelswaarde valt, toch voor een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen met betrekking tot de voorlopige oplevering, hetgeen de koper erkent en aanvaardt. Wijzigingen op verzoek van de koper die het uitwendige van het gebouw willen veranderen worden niet toegestaan.

Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de projectontwikkelaar (dit dient dan wel door de koper tijdig aangevraagd te worden) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren.

Verrekeningen in min gebeuren op basis van de reële kostprijs in hoofde van de projectontwikkelaar. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de projectontwikkelaar uit het contract kunnen genomen worden.

Bij meerwerken of wanneer de voorziene budgetten overschreden worden, is dit onderwerp van verrekeningen. Verrekeningen in meer gebeuren op basis van kleinhandelswaarden en worden contractueel rechtstreeks met de aannemer vastgelegd en onmiddellijk betaald na de uitvoering van de meerwerken.

Indien de koper, zonder medeweten van de projectontwikkelaar, zelf via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn private delen.

De projectontwikkelaar wordt in dat geval ontslaan van alle verantwoordelijkheden en garanties ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de projectontwikkelaar, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij dit expliciet in onderhavig verkooplastenboek genoteerd werd en door de projectontwikkelaar ondertekend.

7. Bezoek aan de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De projectontwikkelaar wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

8. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. Eens er schriftelijk overgegaan wordt tot de voorlopige oplevering, is de projectontwikkelaar niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.

9. Aansluitingen

De water-, electriciteit-, riolering, tv- en gasaansluiting, evenals het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper.

De huur, het gebruik, vast recht, enz. is ten laste van de koper.

10. Verplichtingen der partijen.

-1 de projectontwikkelaar is verplicht de woning af te leveren bij de ondertekening van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en na betaling en ondertekening van de akte.

-2 de koper zal de woning niet in bezit nemen, vooraleer de projectontwikkelaar hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van de woning wordt een PV van oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen. Slechts na het ondertekenen van voormeld PV en de volledige betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper stilzwijgende de overname.

11. Indien de koper de woning winddicht wenst te kopen neemt hij ook de kosten over van de energicoördinator voor de verdere afwerking van het EPB verslag en het PID-dossier.

12. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of architect of ingenieur. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

13. Oplevering van het gebouw

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval worden verwijderd. Een grondige opkuis is ten laste van de koper.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald.

Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper de stilzwijgende overname.

14. Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De kosten van registratie op de grond, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de btw op de constructiewaarde

De definitieve aansluitingskosten van water, electriciteit, telefoon, kabel TV en riolering.

15. Betalingen.

Tenzij anders vermeld wordt de volledige koopsom betaald bij de ondertekening van de akte bij de notaris.

Dit verkooplastenboek bevat 15 genummerde pagina's en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

De hier beschreven werken hebben voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Opgemaakt te Nieuwerkerken op in zoveel exemplaren als er partijen zijn waarvan iedere partij verklaard haar exemplaar te hebben ontvangen.

Datum

Gelezen en goedgekeurd,

De verkoper

Gelezen en goedgekeurd,

De koper