



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

<p>LASTENBOEK Oktober 2019</p>

A – Beschrijving van de materialen – algemeen

B – Beschrijving en afwerking van de gemeenschappelijke delen

C – Afwerking van de private woongelegenheden

D – Algemene voorwaarden

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

A. Beschrijving van de materialen – Algemeen (appartement/garage)

A-1 Funderingen

Om de bodemgesteldheid te bepalen zal op voorhand en tijdens de bouwwerken een GRONDIGE grondsondering worden uitgevoerd door onze bodemdeskundige.

Op deze wijze wordt de beste kwaliteit en nazicht van de bouwsterkte verzekerd.

De funderingsvoeten zullen worden uitgevoerd, dit volgens de opgave van de ingenieur die de afmetingen en de samenstelling zal bepalen. De fundering zal worden uitgevoerd in functie van deze bodemgesteldheid.

A-2 Aardingslus

Deze voldoet aan “het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie”.

Er wordt een nieuwe aardingslus voorzien onder de fundering van de nieuw te bouwen garage.

A-3 Rioleringen/afvoer- en aanvoerleidingen

De aansluitingen worden uitgevoerd, dit na het verkrijgen van een attest van rioolkeuring

De rioleringen afvoer-en aanvoerleidingen behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze leidingen zullen lopen via het plafond en de muren van de garage/kelder en bijgevolg dus in, boven, naast of achter de privatieve parkings en/of boxen.

Deze buizen dienen steeds toegankelijk te blijven voor noodzakelijk onderhoud of herstellingen. Bijgevolg zullen deze te allen tijde een erfdienstbaarheid vormen.

Er zullen regenwaterputten voorzien worden voor hemelwaterrecuperatie (= regen). Deze zullen toegewezen worden aan appartementen en/of de gemeenschappelijk delen, dit conform de bouwvergunning.

Indien deze putten leeg zijn wordt er **geen** automatisch bijvulling met water aangesloten op de meter van de gemeenschap voorzien.



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

A-4 Bouwwerken in beton en staal

De vloerplaten, de kolommen en de balken/lintelen zullen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van een extern aangesteld ingenieursbureau. De berekeningen, het ontwerp, de fabricage, en montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake.

Waar het constructief mogelijk is, zullen prefabelementen in beton worden genomen : dit eventueel voor de balken/lintelen, de breedplaatvloeren, de trappen, de kelderwanden en de terrassen.

De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

Alhoewel al een doorgedreven studie uitgevoerd is, dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

Deze wijzigingen zullen echten “het rustig genot van uw appartement” niet in gedrang brengen.

A-5 Metselwerken

Alle metselwerkmaterialen worden voorgelegd aan de EPB verslaggever dewelke de isolatiewaarde nakijkt i.f.v. de EPB normen.

Waar nodig wordt deze ontdebeld of aangevuld met isolatieplaat.

Op deze wijze wordt de beste thermische isolatiewaarde nagestreefd die voldoet aan de huidige normen voor dit project.

De funderingswanden zullen worden uitgevoerd in waterdicht beton.

Bepaalde dragende of niet-dragende kelderwanden zullen worden uitgevoerd in zichtbare betonblokken, en dit “achter de hand gevoegd.”

Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd.

De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

Deze wijzigingen zullen echter “het rustig genot van uw appartement” niet in gedrang brengen.

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

Momenteel valt de keuze van gevelsteen op **TERCA recup Tongerse Rijnvorm - Agora Superwit**

A-8 Isolatie en ventilatie

Het type van de thermische isolatie zal worden gekozen door de EPB-VERSLAGGEVER en dit volgens de geldende normen.

Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

- a) Thermische isolatie : dikte van isolatie bepaald door EPB-verslaggever.
 - a) De platte daken worden thermisch geïsoleerd.
 - b) Alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing 1.0.
 - c) Alle vloeren worden voorzien van thermische isolatie.
- b) Akoestische isolatie :
 - a) Er wordt getracht zowel in ontwerp als in uitvoering om “een normaal akoestisch comfort” na te streven.
 - b) Indien men speciale bijkomende geluidswering wenst moet men dit aanvragen.
 - c) De appartement-scheidende wanden zullen worden ontdubbeld. Er wordt een zwevende chape met randisolatie voorzien ; daardoor tracht men de contactgeluiden te beperken.
- c) Vochtisolatie :
 - a) Dit zal worden voorzien op alle platte daken.

De ventilatiestudie zal opgemaakt worden door de EPB-verslaggever en dit volgens de geldende normen.

Alle appartementen zijn uitgerust met een balansventilatiesysteem C. **Verwacht E-peil 36.**

A-9 Dak, tuin en terrassen

De platte daken zijn voorzien in materiaal bepaald door de architect en zullen voorzien zijn van thermische isolatie.



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De dakranden zullen worden bedekt met specifieke daarvoor bestemde aluminiumprofielen, een betondeksteen of specifieke betonelementen en dit volgens tekening en/of advies van de architect.

Aan de gelijkvloers appartementen wordt een stuk tuin met privaatief genot toegewezen.

Regenafvoer

Het regenwaterafvoersysteem voor de daken en de terrassen zal worden uitgevoerd volgens de geveltekening.

A-10 Buitenschrijnwerk

Het raam- en het deurbeslag wordt gekozen door de architect.

De kleur, de verdeling, het type en de draairichting zullen worden bepaald door de architect en zijn niet wijzigbaar.

B. Beschrijving en afwerking van de gemeenschappelijke delen

B-1 Inkomhal op gelijkvloerse verdieping en andere verdiepingen

Er zal extra aandacht besteed worden aan de binnenhuisarchitectuur van de gemeenschappelijke delen. Deze zullen een tijdloos en klassevol karakter krijgen.

B-2 garages/parking/fietsenberging

Volgens plan.

B-3 Technische lokalen voor meters elektriciteit, water, gas, pompen en technische uitrustingen

Voor de technische lokalen (gas, water en elektriciteit) zal een daartoe bestemde berging(en) worden voorzien op niveau -1.



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De specifieke ligging van deze bergingen zouden kunnen wijzigen in functie van uitvoeringsdetails, aangevraagd door de nutsmaatschappijen of de verdere ontwikkeling van de verkoop.

In de technische lokalen, op de muren, in de helling of de plafonds van de parking kunnen technieken voor de appartementen voorzien worden.

Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

De muren bestaan uit betonsteen (achter de hand gevoegd), niet geschilderd.

Vloeren en plafond zijn in beton, niet geschilderd.

Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

B-4 Brievenbussen, bel- en videofooninstallatie

Er wordt in de voortuin een brievenbus geplaatst, voor elke bewoner is er één brievenbus voorzien. Elke bewoner ontvangt hiervoor een set van 2 sleutels. Er is een videofooninstallatie voorzien die verbonden is met elk appartement waar ontvangst aanwezig is en waardoor automatische deuropening mogelijk is. Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

B-5 Binnenschrijnwerk van gemeenschappelijke delen

Buitendeur(en) naar trappen (verbinding tussen niveau -1 en de gelijkvloerse verdieping):

Houten deur met een brandweerstand van 30 min. met deurdranger, voorzien van deurklink aan binnenkant en trekker aan buitenkant. Deze deuren blijven steeds open vanuit de vluchtrichting (dit wil zeggen : vluchtdeuren) en kunnen slecht geopend worden langs de buitenzijde via een sleutel. Deur in de kelder is een houten deur, met een houten kader, met brandweerstand van 30 min en voorzien van 2 klinken.

Deuren naar lifthal op niveau -1, deuren met een brandweerstand van 30 min. met deurdranger, geschilderd.

Deuren naar technische bergingen (gas, water en elektriciteit), houten deuren (met honingcel) met een brandweerstand van 30 min.

Bouwbeslag wordt overal voorzien volgens de beschrijving van de architect en omvat aluminium krukken (of gelijkwaardig alternatief), scharnieren, sloten, nummering of benaming van lokalen. Elke appartement krijgt 3 sleutels bij oplevering.



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De promotor behoudt een loper na de voorlopige oplevering(en) en dit om de laatste punten op te lossen. Hij heeft vrije toegang tot deze appartementen gedurende 2 maanden na de laatste oplevering en dit om alle aannemers toe te laten de laatste punten op te lossen.

De syndicus krijgt nadien deze loper.

B-6 Lift

Voldoet aan de Belgische normen inzake veiligheid en snelheid.

B-7 Elektriciteit en zonnepanelen

Bovenstaande elementen met sensoren en/of minuterie worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

C. Afwerking van de private woongelegenheden

C-1 Binnenmuren

De binnenmuren van de appartementen worden voorzien in snelbouwsteen of in functie van stabiliteit en akoestiek kan hiervan afgeweken worden en gekozen voor een ander materiaal. Het type kan wijzigen i.f.v. de uitvoering van de werken.

C-2 Bezettingswerken en spuitwerken

De dragende muren in snelbouw of betonwanden en/of ter plaatse gestort zullen vlak afgewerkt worden met een spuitpleister volgens de regels van de kunst. Alle muren worden “behangklaar” opgeleverd, d.w.z. : de muren en plafonds moeten door de schilder van de koper eenmalig afgewerkt worden om deze “behangwerken” mogelijk te maken. De overgangen tussen de verschillende materialen zou aanleiding kunnen geven tot niet constructieve scheurtjes. Deze kunnen worden verholpen door het gebruik van “Tasso” papier (door de koper).

C-3 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke verfdeuren(tubespaan) met kassement in mdf, voorzien van inox deurkruk en inox scharnieren.



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De voordeur is een inbraakwerende deur met een brandweerstand van 30 min. en is voorzien in een aangepaste buitenomlijsting.

C-4 Chapewerken / Vloeropbouw

a) Cementchape

- Er zal gebruik gemaakt worden van een cementchape met vezels of wapeningsstof, die wordt geplaatst op de hieronder genoemde thermische- en deels akoestische isolatielaag.

b) Geluidsisolatie

- Er wordt met het principe van een ‘zwevende vloer’ gewerkt op een akoestische isolatie van 1 x 0,5mm waarbij getracht wordt om contactgeluiden te minimaliseren en getracht wordt het “normaal akoestisch” comfort te behalen. Langsheen de muren zullen isolatiebanden aangebracht worden, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.
- Ook de woning scheidende wanden, tussen de appartementen onderling, worden akoestische geïsoleerd.

c) Thermische isolatie

- Een thermische isolatielaag zal aan alle vloeren voorzien worden. Dikte te bepalen door EPB-verslaggever.

De dikte van de chape wordt bepaald volgens de dikte van de afwerkingsvloer.

C-5 Vloer- en muurafwerking:

Al jaren is **STEYLAERTS te Heist-op-den-Berg** een kwalitatieve partner.

Contactpersoon Mathias Verdier | 0475/27.42.42 | mathias.verdier@steylaerts.be

Deze heeft een ruime toonzaal ter beschikking waar een zeer uitgebreid gamma van tegels wordt aangeboden. U maakt uw eigen keuze, dewelke door de showroom aan de promotor wordt doorgegeven. Op deze wijze kan u uw droom waarmaken en uw appartement “personaliseren”.

Er wordt een keramische vloerbekleding voorzien voor het ganse appartement, al of niet gegerectificeerd, plaatsing recht verband kleur, voegen standaard cementgrijs. En dit in het maximale formaat 60/60. Handelswaarde van de vloertegel : 35,00€/m², excl. BTW excl. plaatsing.

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

Er wordt een muurbekleding voorzien in de badkamer op de muren van de douche tot plafondhoogte, Indien er een voor een bad gekozen wordt is er een spatrand voorzien. Formaat muurtegels 30 x 60 cm. Achter de tegel in de douche wordt een kerdimat voorzien. De dikte van deze muurtegel is 1cm. Handelswaarde van de muurtegel : **30,00€/m2, excl. BTW excl. plaatsing.**

Waar geen muurtegels zijn, worden houten schilderplinten voorzien (wit).

C-6 Venstertabletten

De vensterdorpels BUITEN zijn voorzien in arduin. De dorpels en de dagkanten BINNEN worden met tijdens de bezettingswerken uitgewerkt afgeleverd. Deze moeten nog door de kopers geschilderd worden. Dit kan gewijzigd worden mits verrekening.

C-7 Gordijnkasten en zonnewering

Gordijnkasten en zonnewering worden niet voorzien.

C-8 Elektriciteit

C&S Technics (Tongerlo)

a) Algemeenheden

Iedere elektrische installatie dient te voldoen aan de wettelijke bepalingen van “het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie AREI”, aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler (technische regels van het C.E.T.).

Ieder appartement heeft een afzonderlijke meter, geplaatst in het meterlokaal in de kelder. Ieder appartement heeft een afzonderlijke zekeringkast met automatische zekeringen.

De leidingen worden ingeslepen, behalve op de kelderverdieping waar ze in opbouw zijn. Alle schakelaars (wip-schakelaars en stopcontacten) zijn van het type NIKO of gelijkwaardig en zijn Cebec gekeurd. Ze zijn voorzien in gebroken wit (strak design).

De normale plaatsing van de schakelaars gebeurt op +/- 1.10m boven de pas, behalve waar anders vermeld op de plannen.

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De normale plaatsing van de contactdozen gebeurt normaal +/- 15cm boven de afgewerkte pas, behalve waar anders vermeld op de plannen. Voor iedere woning kan in overleg met onze leverancier vrij bepaald worden waar de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten geplaatst worden, dit rekening houdend met wettelijk voorschriften.

Beschrijving van de standaardinstallatie:

Elektriciteit

- 1 zekeringkast
- 1 voeding elektriciteit, TV, telefoon naar meterlokaal
- 15 lichtpunten
- 1 spatwaterdichte inbouwspot 12 V douche
- 15 lichtsckelaars
- 2 TV/FM aansluitingen
- 2 2*RJ45 aansluiting
- 40 stopcontacten
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 spatwaterdicht stopcontact terras
- 1 voorziening voor thermostaat
- 1 buitenvoeler verwarming
- 1 buitenstopcontact
- 1 stopcontact in kelder

b) Videofoon en deuropener

Er wordt een bel en een videofoon aangebracht.

c) Telefoonaansluiting

Het buizenet voor de aansluiting op de telefoon en een inbouwdoos is voorzien voor ieder appartement, volgens aanduiding op het plan. De werkelijke aansluiting op telefoonnet is niet inbegrepen

C-9 Verwarming

SANICENTER te Herselt

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De ketel is aangesloten met een afvoer naar het dak.

De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens DIN 4701-1959.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10°C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten :

Woonkamer en keuken : 22°C

Badkamer : 24°C

Slaapkamers : 18°C

C-10 Sanitaire inrichting

Het sanitair wordt gekozen bij Schrauwen, Toekomstlaan 43 2200 Herentals.

U maakt uw eigen keuze, die door de showroom aan de promotor wordt doorgegeven.

Op deze wijze kan u uw droombadkamer ontwerpen.

De standaard toestellen zijn van hoogwaardige kwaliteit. U kan uw keuze aanpassen en personaliseren. Het budget voor sanitaire toestellen is 3000 € excl BTW en plaatsing.

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien. De waterleiding wordt uitgevoerd volgens het éénpijpsysteem (type aplexduo buis of gelijkwaardig). De ingewerkte leidingen worden geïsoleerd waar nodig. Aansluiting voor een wasmachine is voorzien. De droogkast moet voorzien worden van een condensator. Er zijn standaard 9 aftappunten.

C-11 Keukens

Er wordt gewerkt met **keukens VAN LOMMEL**. Dit is een bekende keukenfabrikant en een zeer betrouwbare en kwalitatieve partner waarmee we al samenwerken. Wij hebben voor de appartementen een plan laten uitwerken per appartement en bepaald dat het budget (**zevenduizend**) **7.000 € excl BTW is**.

Er wordt voor u, op maat, een keuken ontworpen in functie van uw wensen en ideeën. De keuken is van hoogwaardige kwaliteit. U kan uw keuken aanpassen en personaliseren., na afspraak maken ze een gepaste offerte en plan voor uw keuken.

Dampkappen moeten voorzien worden van een plasmafilter volgens het recirculatiesysteem.

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

C-12 Behangwerken

De behangwerken van de appartementen zijn niet voorzien.

C-13 Aansluiting meters : elektriciteit, gas, Telenet, water

Wij coördineren, voor uw comfort, alle aansluitingen van uw appartement. Daardoor kan ook uw installatie op voorhand getest worden.

Deze zullen op voorhand aangebracht worden tot in het appartement. De forfaitaire kostprijs voor deze leidingen is 3.000€ (excl. BTW) en zal gefactureerd worden zoals in het betalingsschema aangegeven (zie ook art. D3). Op eerste verzoek voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer de contracten met de nutsmaatschappijen van zijn keuze afsluiten, en dit in naam van de koper. De koper geeft door ondertekening van het compromis zijn volmacht aan de promotor om dit te doen. Op deze wijze kunnen water en gas in het appartement aangesloten worden en kunnen de toestellen op voorhand getest worden. De kost van dit eerste gebruik is ten laste van de koper.

C-14 Bestelling en besteltijden : badkamer – keuken – tegels – andere wijzigingen

De koper zal zijn keuze van de tegels, de keuken en de badkamer aan de promotor bekend maken. Hij zal zijn keuze maken bij de onderaannemers die door de promotor aangeduid zijn. De keuze van deze onderaannemers kunnen niet gewijzigd worden. De basiskeuze budget kan niet uit de aanneming genomen worden. Wel kan deze keuze gewijzigd en gepersonaliseerd worden.

De bouwheer dient binnen de maand na het verlijden van de akte van zijn appartement of op eerste verzoek van de promotor een afspraak te maken met de verschillende toonzalen en zo snel mogelijk zijn keuzes maken.

Indien de bouwheer geen wijzigingen schriftelijk bekend maakt binnen de 1 maand na verlijden van akte, wordt er verondersteld dat hij geen wijzigingen wenst, en zal zonder verdere briefwisseling de standaard uitvoering besteld worden.

Bij zijn keuze zal de koper bijzondere aandacht besteden aan de besteltijden van zijn keuze. Uitzonderlijke bestel- en leveringstijden zullen de datum van voorlopige oplevering vertragen.

De koper zal ook zaken/elementen kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Eventuele wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de promotor worden niet aanvaard.

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

Er wordt de bouwheer aangeraden het kopersplan van het appartement bij elke onderleverancier mee te nemen en als basis te gebruiken.

D. Algemene voorwaarden

Algemeen

De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van het bouwblok. De voorgeschreven beschrijving betreft de standaardafwerking en de uitrusting van de appartementen.

Indien wijzigingen door de koper gevraagd worden, zal een detailovereenkomst opgesteld worden voor deze meerwerken.

D-1 Plannen en verkooplastenboek

De plannen van het appartement die aan de promotor overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, dienen de aanduidingen op de plannen als louter indicatief beschouwd te worden. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Kasten en ander getekende meubelen zijn louter “illustratief” weergegeven en zijn niet inbegrepen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Wijzigingen zijn ook mogelijk ten gevolge het opmaken van de uitvoeringsplannen en bespreking met de uitvoerende aannemers.

De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook aanzien te worden als ‘circa’ maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen.

Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de te bouwen onroerende goederen in het gedrang brengen.

D-2 Erelonen architect, ingenieur, EPB-verslaggever, andere ...



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De erelonen voor het standaard plan van de architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en de ingenieur stabiliteit en technieken, die aangesteld werden door promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een binnenhuisarchitect, ingenieur stabiliteit en technieken, EPB-veiligheidscoördinator worden aangesteld door de promotor. Deze erelonen zijn niet inbegrepen in de prijs.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde studiebureaus door de promotor, zijn ten financiële laste van de koper. Het ereloon van elk van deze bureaus is 150,00€/uur (excl. BTW) en dit met een minimum van 950,00€ (excl. BTW).

D-3 Documentatie en stalen en materialen

De documentatie en stalen van alle hogere beschreven materialen zijn ter inzage bij de betrokken toonzalen. De bouwheer zal de afwerkingsmaterialen (keuken, badkamers en tegels en eventuele accessoires voor badkamer) kiezen bij de aangegeven onderaannemers (zie verder)

Deze zaken kunnen niet uit de aanneming genomen worden. Aparte buizen, voor een toekomstige aansluiting van toestellen van welke aard ook, die in dit contract niet besteld worden, kunnen niet geplaatst worden door de aannemers en dit omwille van verantwoordelijkheid issues.

D-5 Wijzigingen door de bouwheer

Enkel en alleen de wijzigingen toegelaten volgens lastenboek zullen aanvaard worden. Wanneer de koper om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer/architect hierover zijn akkoord geeft en volgens richtlijnen van dit lastenboek.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor. Mondelingen toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Alle wijzigingen en meerwerken moeten voor de start van deze meerwerken betaald zijn.

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

Op alle toegestane veranderingswerken wordt, behalve de meerwerken op keukeninrichting en de badkamerinrichting, naast de kost van de aannemer, kan een coördinatievergoeding van 20% aangerekend op deze meerwerken, met een minimum van 250,00€(excl BTW). De bouwheer moet deze wijzigingen goedkeuren 15 dagen na ontvangst hiervan.

Indien geen akkoord bereikt wordt over deze lijst van afrekeningen (binnen de maand na voorleggen offerte) en de planning in gedrang komt, zal standaard het appartement uitgevoerd worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is voor de bouwheer niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Indien de bouwheer, zonder weten van de aannemer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de bouwheer voor wat betreft zijn werk. Dit wil zeggen dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de aannemingsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

D-6 Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten in muren of plafonds door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van promotor en architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

D-7 Oplevering

De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. De promotor zal deze datum respecteren. Verlet omwille van weersomstandigheden op de werf (zie werfverslag van de architect) en stakingen, niet bereikbaarheid van de werf, onbekende zaken, droogtijden van materialen en/of bijbestellingen zullen aan de koper gemeld worden na de ruwbouwwerken en dit in functie van de vooruitgang der werken.

De opleveringsdatum is de dag waarop de promotor de klant per mail uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken. Bij weigering van bepaalde werken (bij een bedrag hoger dan 5.000,00€ per appartement) door de koper, zal de promotor het recht hebben om deze werken



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

te laten herstellen (uitvoeringstijd in functie van de gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zich meebrengt.

De promotor krijgt toegang tot het appartement tijdens 2 maand na uitvoering van de voorlopige oplevering. Hij gebruikt de algemene looper, dewelke bij afwerking van het totaalproject wordt overhandigd aan de syndicus.

De wijze en timing voor de afwerking van de punten in de lijst van de oplevering zal het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de voorlopige oplevering. Indien de gevraagde herstellingen het bedrag van 5.000,00 € niet overschrijden en de goede werking van het appartement niet in het gedrang brengt, zal de bouwheer de oplevering niet kunnen weigeren en hij zal het saldo verschuldigd zijn.

Voor het overhandigen van de sleutels door de promotor, zal de koper het saldo van de aannemingsom, alsook de afrekening der meerwerken en aansluitingskost betaald hebben. Deze aanvaarding is de voorlopige aanvaarding. Vanaf deze datum begint de termijn van de 10-jarige aansprakelijkheid.

De definitieve aanvaarding zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige aanvaarding, tenzij de koper, per aangetekend schrijven, bezwaar aantekent met gegronde redenen. Hij zal dan deze punten 6 maanden voor de definitieve oplevering aan de promotor bezorgen, per aangetekend schrijven, met een duidelijke beschrijving van de punten, aangevuld met verslagen van deskundigen in de bouw, dewelke volgens hem nog moeten hersteld worden en dit om aan de promotor de tijd te geven deze zaken op te lossen.

Het weigeren van de definitieve oplevering of onderzoek of herstelling van deze punten geven geen aanleiding tot verlengen van termijn van 1 jaar voor aanmelden van verborgen gebreken.

De definitieve oplevering kan slechts geweigerd worden indien deze redenen het “normaal gebruik” van dit appartement niet mogelijk maakt.

D-8 Opkuis

Het appartement zal door de promotor bezemschoon opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal of puin.

Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de bouwheer (op eigen kosten) een grondige opkuis van zijn appartement moeten uitvoeren.

De buitenramen, terrasafscheidingsen of terrasleuningen zullen na de voorlopige oplevering door de eigenaar zelf opgekuist worden. Kleine krassen zullen gedoogd worden indien ze het “normaal gebruik” van de elementen mogelijk maken.

D-9 Werfbezoek

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)



BVBA VOVABOUW | BTW BE0545858392 | Zone Reme 3 , 2260 Westerlo

De koper kan steeds aanvraag doen bij aannemer voor een bezichtiging op de werf. Dit zal steeds gebeuren in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de aannemer.

D-10 Intekeningen meubilair

Alle intekeningen inzake het meubilair (stoelen, tafels, banken, bed, ...) op de verkoopdocumenten of plannen zijn louter indicatief en ter illustratie, deze zijn niet inbegrepen in de prijs.

D-11 (Fabrieks)Waarborgen

Op bepaalde toestellen worden er fabriekswaarborgen gegeven. Na de oplevering dient de bouwheer zich rechtstreeks te richten tot deze fabrikanten/leverancier voor de uitoefening van deze waarborg en niet tot de promotor.

WIJNS
vastgoed

BOOISCHOT
LUXE NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN

Info & verkoop: Yves Dockx
0473/11 55 66 | yves@wijns.be

LASTENBOEK PROJECT DORP (BOOISCHOT)