



ALGEMEEN LASTENBOEK Afgewerkte woning

Project De Klingerie – Sint-Gillis-Waas





Inhoudsopgave

1. PROJECTTEAM.....	4
2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWERKEN WONINGEN.....	5
2.1 Grond- en graafwerken	5
2.2 Werfaansluitingen en huisaansluitingen	5
2.3 Funderingen en aarding lus	5
2.4 Riolering, putten en wachtbuizen	6
2.5 Gewapend beton.....	6
2.6 Opgaand metselwerk	6
2.7 Gewelven.....	7
2.8 Dakwerken.....	7
2.9 Niet-dragende tussenwanden.....	7
2.10 Gevelafwerking	7
2.11 Dakpannen	8
2.12 Isolatie.....	8
2.12.1 Spouwisolatie:	8
2.12.2 Geluidsisolatie:.....	8
2.12.3 Overige isolatie:	8
2.13 Vochtisolatie en regenwaterafvoer	8
2.13.1 Vochtisolatie:	8
2.13.2 Regenwaterafvoeren:	8
2.14 Raam- en deurdorpels	8
2.15 Buitenschrijnwerk	9
2.16 Balustrades.....	9
2.17 Buitenaanleg (indien inbegrepen in de overeenkomst)	9
2.18 Zonnepanelen	10
2.19 Algemeen.....	10
3. BEPALINGEN OVER DE AFWERKING.....	11
3.1 Elektriciteit.....	11
3.1.1 Algemeen	11
3.1.2 Standaard elektriciteitsuitrusting per ruimte	12
3.2 Verwarming: geothermische warmtepomp.....	13



3.3 Ventilatie	13
3.4 Pleister- en bezettingswerken	13
3.5 Thermische vloerisolatie.....	13
3.6 Vloertegels.....	14
3.6.1 Algemeen	14
3.6.2 Plaatsing	14
3.6.3 Voorziene budgetten	14
3.7 Wandbetegeling	14
3.7.1 Algemeen	14
3.7.2 Budgetten.....	14
3.8 Keuken	14
3.9 Badkamer / Sanitair.....	15
3.9.1 Algemeen	15
3.9.2	15
3.9.3	15
3.10 Regenwaterrecuperatie	15
3.10.1 Algemeen	15
3.10.2 Filtering	15
3.11 Binnen schrijnwerk.....	15
3.11.1 Binnendeuren	15
3.11.2 Trappen	15
3.12 Dakisolatie.....	16
3.13 Raamtabletten	16
3.14 Meubilair.....	16
3.15 Eindschoonmaak (optie).....	16
MATERIAALKEUZES BINNENAFWERKING.....	17
Werfbezoeken	17
Technische ondersteuning en wijzigingen.....	17



1. PROJECTTEAM

BOUWHEER

Bouwpartners bv
Kapelanielaan 9A – 9140 Temse
+32 3 771 34 88
info@bouwpartners.be

ARCHITECT

WE-architects bv
Kronenhoekstraat 5
9170 Sint-Gillis-Waas
+32 3 707 08 18
info@we-architects.be

PROJECTONTWIKKELAAR

IMWO-Invest nv
Kapelanielaan 9A – 9140 Temse
+32 3 771 11 39
info@imwo.be



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE RUWBOUWWERKEN WONINGEN

De indeling van de wooneenheden geschiedt volgens de vooropgestelde plannen.

2.1 Grond- en graafwerken

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de plannen voor de funderingen en rioleringen, in nauw overleg met onze hoofdingenieur. We zorgen ervoor dat alle aanvullingen, met grond van ter plaatse, worden uitgevoerd tot een specifiek niveau of breedte, met materialen die zijn voorgeschreven door onze hoofdingenieur.

2.2 Werfaansluitingen en huisaansluitingen

Werfaansluitingen: zijn ten laste van de bouwheer.

Nutsaansluitingen: de bouwheer zorgt, in naam van de klant, voor de aanvragen en huisaansluitingen voor elektriciteit, water en riolering (d.i. kost aansluiting en infrastructuur van de hoofdweg tot de woning en teller + plaatsen van tellers). De keuringen van elektriciteit, water en riolering zitten eveneens vervat in de aanneming. Deze werken worden forfaitair doorgerekend aan de koper ten bedrage van € 5.000 (excl. BTW), onder voorbehoud van eventuele prijswijzigingen bij de nutsmaatschappijen en keuringsorganismen. De aansluiting op de geothermische bron is vervat in voornoemde prijs.

De geothermische bron is niet inbegrepen in de verkoopprijs. Dit maakt deel uit van een afzonderlijke overeenkomst met de leverancier. Indien contracten betreffende water- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst reeds bestaan, maar niet rechtstreeks op naam van de kopers werden afgesloten, zijn de kopers ertoe gehouden alle bestaande contracten over te nemen vanaf de dag van de voorlopige oplevering, doch met behoud van de keuze eventueel na overname een andere leverancier te kiezen. Vanaf de voorlopige oplevering dient de koper m.a.w. zelf de nodige nutscontracten af te sluiten. Aansluiting teledistributie en telefonie, dienen door en ten laste van de koper aangevraagd worden.

2.3 Funderingen en aarding lus

De funderingen worden bepaald op basis van de bodemgesteldheid. Een erkend ingenieursbureau voert een funderings- en stabiliteitsstudie uit, eventueel gebaseerd op bodemonderingen van een gespecialiseerde firma. De uitvoering van de funderingen gebeurt conform deze studie.

Onder de funderingsstructuur wordt een aarding lus geplaatst.



2.4 Riolering, putten en wachtbuizen

Alle rioleringswerken worden uitgevoerd volgens de geldende wet- en regelgeving inzake hygiëne en gemeentelijke voorschriften. Het volledige rioleringsstelsel – buizen en putten – wordt opgebouwd als een duurzaam en kwalitatief systeem, in overeenstemming met de technische normen en vak voorschriften.

Afvoerleidingen worden aangelegd met BENOR-gekeurde materialen en voorzien van de nodige hulpstukken, toezichtputten en geurafsluiters. De riolering wordt aangelegd tot aan de perceelgrens met het openbaar domein, conform de richtlijnen van de lokale overheid. De keuring van het privé-rioleringsnet is inbegrepen in de aankoop prijs.

Elke woonunit wordt uitgerust met een betonnen regenwaterput van 10 000 liter, afgedekt met een betonnen deksel. Standaard worden drie aansluitpunten op het regenwater voorzien: voor het toilet op het gelijkvloers, een buitenkraantje en de wasmachine.

Onder de vloerplaat wordt een wachtbuis voorzien voor de aansluiting van de geothermische warmtepomp. De individuele geothermische boring wordt gerealiseerd in de tuinzone.

Daarnaast wordt een wachtbuis geplaatst van het elektriciteitsbord tot buiten, ter voorbereiding op een eventuele buitenaanleg of laadpaal.

2.5 Gewapend beton

Het ontwerp en de studie van alle uit te voeren werken in gewapend beton worden opgesteld door de stabiliteitsingenieur. Dit omvat bekistingsplannen, staalborderellen en uitvoeringsplannen.

De betonstructuur bestaat uit draagbalken, kolommen, vloerplaten en wanden in gewapend beton, eventueel in combinatie met metalen elementen. De uitvoering gebeurt conform de goedgekeurde plannen.

2.6 Opgaand metselwerk

De gevels worden opgebouwd uit een binnenmuur in snel bouwsteen, gevolgd door isolatie, een luchtspouw en een gevelsteen. De aannemer zorgt ervoor dat de spouw vrij blijft van mortelresten. Het parement wordt stevig verankerd met gegalvaniseerde spouwhaken, die ook de isolatie op hun plaats houden.

Roestwerend behandelde hoekijzers worden geplaatst boven raam- en deuropeningen, met bijkomende verankeringen indien nodig.

Scheidingswanden tussen gemeenschappelijke delen worden opgetrokken in snel bouwstenen met een muurdikte volgens de uitvoeringsplannen.

Opslag en verwerking gebeuren volgens de richtlijnen van de fabrikant.



2.7 Gewelven

De gewelven boven het gelijkvloers bestaan uit betonnen welfsels met druklaag en wapening, uitgevoerd volgens de plannen van de stabiliteitsingenieur.

Tussen het eerste verdiep en de zolder wordt het gewelf voorzien als volgt:

- Bij een vaste trap naar zolder: betonnen welfsels, zoals op het gelijkvloers.
- Bij een zolderluik: houten roostering met OSB-platen van 18 mm dikte.

2.8 Dakwerken

De dakconstructie bestaat uit houten spanten, geplaatst om de 45 cm h.o., tenzij anders aangegeven op de plannen. Muurplaten worden bevestigd op het binnen spouwblad met draadstangen en vormen de draagbasis van de spanten. Deze worden verankerd en voorzien van wind- en stabiliteitsverbanden.

De spantdikte is afhankelijk van de constructie en wordt aangegeven op plan. Een onderdak in Biplax of gelijkwaardig bedekt het volledige dakoppervlak. Hierop worden panlatten geplaatst die de dakbedekking dragen.

Indien een spanten dak voorzien is, wordt dit geïsoleerd met isolatiematten tussen de spanten.

2.9 Niet-dragende tussenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden worden gemetseld in snel bouwstenen uit gebakken aarde, met diktes zoals aangeduid op de plannen. De opslag en verwerking gebeurt volgens de voorschriften van de fabrikant.

2.10 Gevelafwerking

De gevelstenen en het voegwerk worden gekozen door de architect en hebben een licht grijs-beige genuanceerde kleur.

Houten gevelbekleding (indien van toepassing):

Thermo Wood Ayous, gelijkwaardig of volgens keuze van de architect, verticaal geplaatst op een houten regelwerk. Het natuurlijke vergrijzingsproces wordt gerespecteerd. Dit heeft geen negatieve invloed op duurzaamheid of technische kwaliteit en vereist geen bijkomend onderhoud.



2.11 Dakpannen

De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige vlakke dakpannen (volgens keuze architect), met afwerking voorzien van vorsten, zijgevelpannen, dak doorvoeren en ventilatievoorzieningen.

2.12 Isolatie

2.12.1 Spouwisolatie:

Buitenmuren worden geïsoleerd met stijve alu-beklede isolatieplaten, met dikte bepaald door de EPB-berekening. De platen worden degelijk bevestigd met gegalvaniseerde spouwankers, voorzien van rozetten. Open stootvoegen onderaan en boven ramen/deuren zorgen voor afwatering van doorsijpelend vocht. Isolatie sluit overal nauw aan, ook aan kozijnen en lateien. Waterkeringslagen zijn correct en doorlopend aangebracht.

2.12.2 Geluidsisolatie:

Tussen de wooneenheden bevinden zich twee gescheiden muren met een tussenlaag minerale wol.

2.12.3 Overige isolatie:

Erkers en uitkragingen (indien van toepassing) worden thermisch geïsoleerd met geschikte platen, dikte afhankelijk van materiaal.

2.13 Vochtisolatie en regenwaterafvoer

2.13.1 Vochtisolatie:

Spouwmuren en buitenwanden zijn voorzien van vochtwerende lagen tegen opstijgend en doorslaand vocht. Deze lagen zijn aangebracht op alle kritieke punten en bestaan uit Pvc-folie, Polygum of gelijkwaardig materiaal.

2.13.2 Regenwaterafvoeren:

Kleur en vormgeving worden bepaald door de architect. De zinken regenwaterbuizen zijn zichtbaar aangebracht en bevestigd met beugels. Alle nodige overgangsstukken en aansluitingen zijn voorzien.

2.14 Raam- en deurdorpels

Dorpels worden, tenzij anders vermeld, uitgevoerd in blauwe hardsteen volgens aanwijzing van de architect. Indien aluminium dorpels voorzien zijn, worden deze uitgevoerd in dezelfde RAL-kleur als het raam (licht kleurverschil mogelijk).



2.15 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC met hoge isolatiewaarde en voldoet aan alle geldende normen. Beglazing gebeurt met dubbele isolerende beglazing, conform EPB-vereisten en glasnorm NBN S23-002.

Esthetiek en stabiliteit worden gewaarborgd bij plaatsing. De aansluiting met het metselwerk wordt waterdicht afgewerkt met elastische kit, eventueel in combinatie met mousse band.

Opengaande delen zijn uitgerust met kwaliteitsvolle aluminium scharnieren, beslag volgens plan en cilindersloten van eerste kwaliteit.

Kleurkeuze: genuanceerde kleur – bicolor enkel aan de buitenzijde en wit aan de binnenzijde, volgens architectenkeuze.

2.16 Balustrades

Waar op plan voorzien, worden balustrades geplaatst in hout, glas, geanodiseerd metaal of aluminium ronde buizen, in een kleur bepaald door de architect.

2.17 Buitenaanleg (indien inbegrepen in de overeenkomst)

- **Gazon:** Het terrein wordt voorlopig geëgaliseerd en ingezaaid met gras in de voor- en achtertuin (geen sportgazon) om het onderhoud van het terrein in den beginne mogelijk te maken. Onderhoud vanaf voorlopige oplevering is verantwoordelijkheid van de koper.
- **Draadafsluiting:** Uniform type schapendraad (hoogte 1,50 m, zonder betonplaat) is verplicht. Op de achterste perceelgrenzen en tussenpercelen geplaatst door de bouwheer. Een levende haag is verplicht.
- **Hagen:** Voorzien door bouwheer.
- **Terras:** Wordt voorzien in water passerende grijze klinkers.
- **Oprit:** Voorzien door bouwheer. Materiaal dient waterdoorlatend te zijn, volgens keuze van de architect.
- **Carport & fietsenstalling:** Voorzien door bouwheer. Constructie in hout verplicht.
- **Laadpalen:** Niet voorzien. Optioneel door koper, na oplevering.
- **Verdere tuinaanleg:** Door koper.
- **Wadi:** Voorzien door de bouwheer.



2.18 Zonnepanelen (indien noodzakelijk voor EPB)

Het aantal zonnepanelen wordt bepaald door de architect en EPB-verslaggever in overeenstemming met het vergunde E-peil (E20). Keuring en aanmelding bij de netbeheerder worden verzorgd door de leverancier.

2.19 Algemeen

De kosten voor architect, stabiliteitsingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggeving zijn inbegrepen in de kostprijs. Aanpassingen of bijkomende berekeningen op verzoek van de koper worden afzonderlijk in regie aangerekend.



3. BEPALINGEN OVER DE AFWERKING

Dit hoofdstuk bevat de technische bepalingen over de standaardafwerking van de woning. Hierin zijn de standaardbudgetten voor de verschillende afwerkingsonderdelen opgenomen.

a) Voor onderstaande posten wordt een richtbudget voorzien waarbinnen de koper een vrije keuze kan maken. Daarbij gelden volgende bepalingen:

- Voor vloertegels, plinten, wandtegels en badkamermeubilair is het budget gebaseerd op de particuliere handelswaarde exclusief BTW, exclusief plaatsing. De plaatsingskost is inbegrepen in de totaalprijs.
- Eventuele meerprijzen voor specifieke plaatsingsmethodes of bijzondere formaten (zoals bij vloer- of wandtegels), of bijkomende uitvoeringen (zoals sanitaire extra's of extra stopcontacten), zijn ten laste van de koper.

b) De technische plannen voor elektriciteit, verwarming en sanitair worden opgesteld conform de uitvoeringsplannen, afgestemd op de keuzes van de koper (inclusief een overzicht van meer- en minprijzen). Deze keuzes worden definitief en bindend vastgelegd. Mondeling meegedeelde wijzigingen gelden enkel als indicatief en zijn niet juridisch bindend.

Afhankelijk van uw persoonlijke situatie zal 6% of 21% BTW van toepassing zijn.

3.1 Elektriciteit

3.1.1 Algemeen

3.1.1.1 Installatie en keuring

De volledige elektrische installatie wordt geplaatst conform de wettelijke bepalingen van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) en gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De elektricien stelt het ééndraadsschema en de uitvoeringsplannen op, volgens de geldende reglementering van het AREI, het keuringsorganisme en de netbeheerder.

3.1.1.2 Elektriciteitsplan

Leidingen worden in de muren ingewerkt. Uitzondering hierop zijn de berging en/of garage, waar opbouw mogelijk is.

3.1.1.3 Algemene bemerkingen

- Aard van de stroom: 380V - 32A, 3-fasig als standaard;
- Hoofdschakelaar in de verdeelkast;
- Schakelmateriaal in kunststof, type NIKO of gelijkwaardig;
- Geen armaturen inbegrepen;
- Teledistributie: 1 TV-aansluiting;
- Telecommunicatie: 1 aansluiting voor telefoon of UTP;
- Keuring en in gebruikstelling zijn inbegrepen.



3.1.2 Standaard elektriciteitsuitrusting per ruimte

Hal

- 1 lichtpunt plafond, 2 schakelaars;
- Deurbelknop buiten;
- 1 stopcontact;
- Schakelaar voor buitenlicht.

Toilet

- 1 lichtpunt plafond, 1 schakelaar met verkliklamp.

Leefruimte

- 2 plafondlichtpunten (zithoek + eethoek), elk met 2 schakelaars;
- 2 dubbele + 2 enkele stopcontacten;
- 1 aansluiting telecommunicatie;
- 1 TV-aansluiting;
- 1 digitale thermostaat.

Keuken

- 1 lichtpunt plafond, 1 schakelaar;
- 4 geaarde stopcontacten boven werkblad;
- Aansluitingen voor koelkast, vaatwasser, oven, kookplaat en dampkap.

Berging

- 1 lichtpunt plafond, 1 schakelaar;
- Stopcontacten voor wasmachine, droogkast, regenwaterpomp, warmtepomp.

Nachthal

- 2 plafondlichtpunten, 2 schakelaars;
- 1 stopcontact;
- Schakelaar met verkliklamp voor zolderlicht (indien geen trap naar zolderverdieping).

Badkamer

- 1 plafondlichtpunt, 1 schakelaar;
- Stopcontact bij badkamermeubel;
- Stopcontact voor handdoekdroger;
- Verlichting boven wastafel, 1 schakelaar.

Slaapkamers

- 1 plafondlichtpunt: 2 schakelaars in master, 1 in andere kamers;
- 3 stopcontacten in master, 2 in andere kamers.

Toilet verdieping

- 1 lichtpunt plafond, 1 schakelaar.

Zolder

- 1 plafondlichtpunt, 1 schakelaar;
- Stopcontact voor omvormer zonnepanelen;
- Stopcontact voor ventilatie-unit.

Zonnepanelen (indien noodzakelijk voor EPB)

- Aansluiting en keuring van omvormer inbegrepen in aannemingsprijs.

Rookmelders

- 1 per bouwlaag. Op zolder wordt de rookmelder geleverd maar niet geplaatst, tenzij de zolder wordt afgewerkt.



3.2 Verwarming: geothermische warmtepomp

De woning wordt verwarmd via een individuele geothermische warmtepomp met verticale boringen (ca. 100m diep). De warmtebron ligt in de tuin of onder de vloerplaat. De warmtepomp voorziet in verwarming, sanitair warm water en passieve koeling tijdens de zomer.

Standaard worden warmtepomp, bron en onderhoud aangeboden via een huurovereenkomst. Aankoop is mogelijk, met optionele serviceovereenkomst.

Er is een boiler van 180L voorzien, instelbaar op hoge of lage temperatuur.

Verwarming via vloerverwarming

- Gelijkvloers: ja
- Slaapkamers: ja
- Badkamer: ja

Alle aansluitingen gebeuren conform de geldende normen en voorschriften.

3.3 Ventilatie

Voor een gezond binnenklimaat worden alle ventilatievoorzieningen (toilet, badkamer, keuken, techniekruimte/berging) voorzien volgens EPB-normen.

Opmerkingen of boetes als gevolg van door de koper gevraagde wijzigingen zijn ten laste van de koper.

Er wordt standaard een ventilatiesysteem D geplaatst. Er zijn bijgevolg geen raamroosters in het buitenschrijnwerk. De afvoer gebeurt via aangepaste dak doorvoeren.

3.4 Pleister- en bezettingswerken

- Alle muren en plafonds worden standaard eenlaags bepleisterd inclusief hoekprofielen en loodrechte afwerking. Eerste verdieping: schuine wanden op Gyplat;
- Natte ruimtes: witte waterafstotende bezetting + waterdichtingsdoek;
- Zolderverdieping: enkel puntgevels worden bepleisterd. Schuine daken en plafonds niet.
- Schuren, plamuren en voorbereidingen voor speciale afwerkingen zijn ten laste van de schilder.

3.5 Thermische vloerisolatie

Op het gelijkvloers wordt thermische isolatie geplaatst onder de chape (dikte volgens EPB).



3.6 Vloertegels

3.6.1 Algemeen

De koper kiest in de aangeduide toonzaal.

Standaardformaat tot 60x60 cm, niet-gerectificeerd, met grijze cementvoeg.

Speciale patronen, voegen of formaten kunnen bijkomende kosten veroorzaken.

3.6.2 Plaatsing

- Gelijkvloers: volledig betegeld (noodzakelijk i.f.v. luchtdichtheid en blowerdoortest);
- Verdieping: enkel badkamer en toilet. In de slaapkamers wordt laminaat (zwevend) geplaatst.
- Zolder: standaard geen vloer of chape. Optioneel mogelijk.

Tegels worden gelijmd, met regelmatige voegen en elastische afwerking aan muren. Overgangen via voeg of natuursteendorpel (meerprijs).

3.6.3 Voorziene budgetten

- Keramische vloertegels: € 37,20/m² (excl. BTW)
- Laminaatvloer: € 20,66/m² (excl. BTW)
- Plinten: € 7,02/lopende meter (excl. BTW)
- Schilderplint: € 4,95/lopende meter (excl. BTW)

3.7 Wandbetegeling

3.7.1 Algemeen

Vrije keuze in de toonzaal.

Formaat: 25x50 cm, niet-gerectificeerd.

Plaatsing in badkamer/douche:

- Douche: tot aan plafond
- Rond bad: spatwand van 40 cm + onderzijde bad
Standaard witte voegkleur, buitenhoeken met witte PVC-profielen.
- Geen betegeling voorzien in afzonderlijke toiletten.

Kleurverschillen binnen batches of decoratieve kenmerken zijn geen gebrek.

3.7.2 Budgetten

- Wandtegels: € 34,70/m² (excl. BTW)

3.8 Keuken

Standaardbudget van € 11.000 (excl. BTW) voor kasten en toestellen.

Vrije keuze door de koper in de aangeduide showroom.



3.9 Badkamer / Sanitair

3.9.1 Algemeen

Plaatsing door erkend installateur conform voorschriften.

Warm/koud water aan alle toestellen behalve toilet, wasmachine, handwasbakje, buitenkraan.

Afvoer in PVC, aanvoer in meerlagenbuizen.

Warm water via de warmtepomp en bijhorende boiler.

3.9.2 Toestellen en meubilair

Vrije keuze door koper in aangeduide toonzaal:

- Ligbad 170x70 cm + kraan + handdouche
- Badkamermeubel + spiegel + kraan
- Hangtoiletten met Geberit-systeem (2 stuks)
- Douchebak 140x90 cm + kraan + handdouche + glaswand

3.9.3 Budget Badkamer/sanitair

- Loten 26 - 27 - 28: € 5.500 excl. BTW
- Lot 31: € 4.450 excl. BTW
- Keuring van binnen installatie inbegrepen.

3.10 Regenwaterrecuperatie

3.10.1 Algemeen

Standaard systeem met expansievat en 2 filterfasen.

Aansluitpunten:

- Toilet (gelijkvloers)
 - Wasmachine
 - Buitenkraantje
- Pompgeluid beperkt door plaatsing in regenwaterput. Handmatige bijvullen met stadswater mogelijk.

3.10.2 Filtering

Aanzuigslang met vlotterbal en extra filter zuigt enkel het bovenliggende water op, om verontreiniging te vermijden.

3.11 Binnen schrijnwerk

3.11.1 Binnendeuren

Tubespan schilderdeuren met MDF-omlijsting.

Budget: € 227/deur (excl. BTW).

3.11.2 Trappen

- Naar verdieping: gesloten trap in beukblokjes of Rubberwood, vernist, met leuning;
- Naar zolder (indien voorzien): open trap, idem afwerking, met borstwering.



3.12 Dakisolatie

Glaswol tussen spanten, dikte volgens EPB-studie, met dampscherm voor dampdichtheid. Bij een niet-afgewerkte zolder dient de koper de nodige verstevigingen te voorzien om de functionaliteit van het dampscherm op termijn te behouden.

3.13 Raamtabletten

Raamtabletten in natuursteen (Mocca Pass of gelijkwaardig, 2 cm dik).
Oversteek 2 cm, behalve in badkamer (tussen betegeling zonder oversteek).

3.14 Meubilair

Tenzij expliciet op het plan vermeld, is al het afgebeelde meubilair louter illustratief en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

3.15 Eindschoonmaak

De woning wordt opgeleverd zonder bouwafval en in borstelschone staat.



MATERIAALKEUZES BINNENAFWERKING

Voor de binnen afwerking werken we samen met vaste, betrouwbare partners. Zo garanderen we een optimale prijs-kwaliteitverhouding én een vlotte begeleiding. Je maakt alle materiaalkeuzes op maat in de aangeduide toonzalen. Voor de uitvoering ontvang je een duidelijke prijsberekening via onze klantenbegeleider. Zo wordt jouw woning helemaal afgestemd op jouw persoonlijke stijl.

Om je zo goed mogelijk te begeleiden bij het maken van keuzes, hanteren we de volgende werkwijze:

- Onze klantenbegeleider nodigt je op het juiste moment uit voor een introductiegesprek. Tijdens dit overleg krijg je alle nodige informatie en advies over de materiaalkeuzes en technieken.
Tijdens dit gesprek ontvang je ook de adressen en contactgegevens van onze toonzalen, en wordt het gebruik van het digitale klantenportaal toegelicht.
- Vervolgens begeleidt de klantenbegeleider je bij het verwerken van je keuzes. Hij overloopt samen met jou de beslissingen die je in de toonzalen hebt genomen, noteert eventuele aandachtspunten en stuurt bij waar nodig.
Op basis van jouw keuzes worden de uitvoeringsplannen opgesteld, samen met een gedetailleerd overzicht van keuzes en verrekeningen. Dit overzicht onderteken je digitaal via het klantenportaal.
- Voor het volledige afwerkingsdossier (inclusief opmaak van plannen, berekeningen en overzichten) voorziet de klantenbegeleider standaard **acht uur begeleiding**. Extra afspraken zijn optioneel mogelijk in regie.

Werkbezoeken

Er zijn standaard vier werfmomenten voorzien:

1. Na het afronden van alle materiaalkeuzes en vóór de start van de binnen afwerking.
2. Na de vloer- en pleisterwerken, bedoeld voor opmetingen van werken in eigen beheer zoals maatkasten, vloerbekleding in slaapkamers of raamdecoratie.
3. Rondgang ter voorbereiding van de voorlopige oplevering.
4. De voorlopige oplevering zelf.

Extra werkbezoeken zijn optioneel en kunnen worden ingepland op regiebasis.

Om veiligheids- en verzekeringsredenen is het niet toegestaan de werf te betreden zonder voorafgaand akkoord en/of begeleiding van een vertegenwoordiger van de bouwheer.

Technische ondersteuning en wijzigingen

De kosten voor architect, stabiliteitsingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn inbegrepen in de aannemingsprijs.

Aanpassingen of extra berekeningen op verzoek van de koper worden aangerekend op regiebasis.

De indeling van de woning gebeurt volgens de goedgekeurde plannen.

Uitzonderlijk kan de positie van niet-dragende binnenwanden worden aangepast, maar enkel indien de werfplanning dit toelaat én mits goedkeuring van zowel architect als bouwheer.

Indien er op vraag van de koper later wijzigingen aan ruwbouw of afwerking moeten worden geregulariseerd, zijn de bijhorende kosten en risico's volledig ten laste van de koper. Dit geldt ook voor opmerkingen of boetes die daaruit voortvloeien.



De afgebeelde materialen en renders zijn louter informatief en niet bindend.
De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in overleg met de architect, materiaalkeuzes te wijzigen tijdens de uitvoering (bijvoorbeeld in geval van overmacht zoals leveringsproblemen, lockdown, enzovoort).

Werfbezoeken – voorwaarden

Werfbezoeken zijn enkel mogelijk op vooraf vastgelegde momenten en na schriftelijke goedkeuring van de bouwheer. Ze vinden altijd plaats onder begeleiding van een vertegenwoordiger van de bouwheer.

Deze bezoeken gebeuren volledig op risico van de koper. Bij ongevallen kan er geen aansprakelijkheid worden doorgeschoven naar de bouwheer of diens aangestelde. Deze regeling is opgelegd om de veiligheid te garanderen en is conform de geldende verzekeringsvoorwaarden.

Indien de koper de werf betreedt zonder toestemming of begeleiding, vervalt de aansprakelijkheid van de bouwheer voor eerdere werken.

Schade die ontstaat door ongeoorloofde toegang, kan niet verhaald worden op de bouwheer of de betrokken aannemers.

Zettingen en garanties

Tijdens de eerste jaren na de bouw kunnen zich lichte krimp-, kruip- of zettingsverschijnselen voordoen in de betonnen structuren. Hierdoor kunnen haarscheurtjes ontstaan. Dit is een normaal verschijnsel en valt niet onder de 10-jarige aansprakelijkheid.

Omdat het om een nieuwbouwproject gaat, kunnen er ook kleine barsten ontstaan door temperatuurschommelingen of uitzettingen.

Noch bouwheer, architect, ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk worden gesteld.

Daarom wordt ook geen garantie gegeven voor schade aan schilder- of behangwerken die te vroeg na de oplevering worden uitgevoerd.

Evenmin kan worden gegarandeerd dat het gebouw bij oplevering volledig vrij is van bouwvocht. Conform artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek start de 10-jarige aansprakelijkheid op de datum van de voorlopige oplevering van de woning, en dit ten voordele van opeenvolgende eigenaars.

Deze waarborg dekt enkel de vervanging of herstelling van verborgen gebreken. Andere schade of vergoedingen zijn uitgesloten.

Zodra de voorlopige oplevering schriftelijk werd goedgekeurd, is de bouwheer niet langer aansprakelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 Burgerlijk Wetboek).

Technische plannen en postinterventiedossier

De door de klantenbegeleider opgemaakte uitvoeringsplannen geven exact weer waar de aansluitpunten voor elektriciteit en sanitair zich bevinden.

Deze plannen vormen ook de as-built documenten van de technische installaties in het postinterventiedossier.

Het postinterventiedossier bevat de technische fiches van de belangrijkste toestellen en installaties.

Wens je informatie over kleinere elementen zoals tuinomheining, deurbellen of schakelaars, dan kan je deze rechtstreeks opvragen bij de leverancier of online terugvinden.



Onderhoud en verantwoordelijkheid

Na de oplevering wordt verwacht dat de koper de woning zorgvuldig onderhoudt.

We verwijzen hiervoor naar de onderhoudsgids van Buildwise (editie 2023).

Tot aan de voorlopige oplevering is de bouwheer verantwoordelijk voor de werfverzekeringen (brand, ontploffing, e.d.). Daarna neemt de koper zelf het risico en de verzekering op zich.

Voor akkoord, opgemaakt te, op datum van / /

De bouwheer :

De koper(s) :