

LOYD

SMART HOME BUILDERS



Lastenboek

Baarlekorf L21 – L35

Algemene beschrijving van de bouwwerken

Ligging: 9031 Drongen, Baarledorpstraat 70

Architect: De Muynck Guy Architectenburo bv

Korte uitleg

In deze beschrijving der werken kan u volgende afkortingen terugvinden:

HW: Handelswaarde

De handelswaarde is het bedrag dat u kunt besteden voor de aankoop van het materiaal (bv.: vloeren, wandtegels, sanitair, ...). De plaatsing van deze materialen is inbegrepen in de totaalprijs van de constructiewaarde.

GW: Geplaatste waarde

De geplaatste waarde is het bedrag dat u kunt besteden voor de aankoop en plaatsing van het materiaal/de materialen (bv.: binnendeuren, trappen, keuken, ...).

Let op:

- Bij eventuele tegenstrijdigheid heeft deze beschrijving steeds voorrang op de plannen.
- Afbeeldingen en visualisaties zijn louter ter illustratie en zijn niet bindend.
- Bij alle opgegeven afmetingen moeten de specifieke toleranties in acht genomen worden (gebruikte stenen, dakpannen, houtsecties, voegen, ...).
- Afmetingen/hoogte kunnen licht variëren door modulaire maten van de gebruikte materialen.

1. Algemene bepalingen

1.1 Verzekeringen

Voor al onze werken hebben we een overkoepelende ABR- en tienjarige aansprakelijkheidsverzekering onderschreven.

1.2 Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinatie is voorzien en inbegrepen. De coördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf, te voorkomen en erop toe te zien, door middel van werfbezoeken, dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd.

In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan aanpassen volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken, het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen en na de voorlopige oplevering het postinterventiedossier overdragen aan de koper.

1.3 Energieprestatieregelgeving

EPB-verslaggeving is voorzien en inbegrepen. De EPB-verslaggever berekent het S- en E-peil van uw woning via een softwareprogramma. In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd.

Er zijn tal van factoren die een invloed hebben:

- de compactheid van de woning
- de materialen die gebruikt worden en hun correcte plaatsing
- de oppervlakte van alle scheidingsconstructies
- de lambda-waarden van de isolatiematerialen (de warmtegeleidingscoëfficiënt (W/mk) of lambda-waarde geeft aan in welke mate een bepaald materiaal de warmte geleidt. Hoe gemakkelijker de geleiding van warmte, hoe hoger de coëfficiënt. Met andere woorden: hoe lager de lambda-waarde, hoe beter het materiaal isoleert.)
- het type van ventilatiesysteem, de energiebron voor de verwarming en het warm water
- de luchtdichtheid van de constructie

Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de koper.

1.4 Inrichten van de bouwplaats / aansluitingen

De huur van een voorlopige werfkast voor de voorziening van elektriciteit gedurende de werkzaamheden is voorzien en inbegrepen. Bij de voorlopige oplevering zal een overdracht gebeuren van de nutsvoorzieningen naar de koper.

1.5 Grondonderzoek

Een grondonderzoek of grondsondering is voorzien en inbegrepen en werd uitgevoerd in de bouwzone of weloverwogen punten bepaald door de stabiliteitsingenieur. Via deze sondering zal de stabiliteitsingenieur de juiste funderingen bepalen.

2. Funderingen

2.1 Graafwerken

Na het wegnemen van de teelaarde worden de graafwerken bepaald aan de hand van het type fundering in overeenstemming met de studie van de stabiliteitsingenieur.

Het afvoeren van de overvloedige grond is inbegrepen.

2.2 Aanvullingen

Aanvullingen onder de vloerplaat gebeuren met verdicht of gestabiliseerd zand in overeenstemming met de studie van de stabiliteitsingenieur.

2.3 Fundering

De fundering inclusief wapening wordt uitgevoerd in overeenstemming met de studie van de stabiliteitsingenieur.

Onder de fundering wordt een aardingslus geplaatst zonder contact te hebben met het beton.

Als vochtisolatie plaatst men een bouwfolie onder de vloerplaat.

2.4 Vloerplaat

De vloerplaat bestaat uit een gewapende betonplaat (dikte en wapening op te geven door de stabiliteitsingenieur). Beton volgens sterkteklasse opgegeven door de stabiliteitsingenieur.

3. Riolering

3.1 Nutsleidingen

De wachtbuizen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen worden geplaatst tot aan de rooilijn. Deze wachtbuizen worden door middel van een aansluitbocht in de woning binnengebracht. Deze aansluitbocht bestaat uit vijf aan elkaar gegoten bochten waarop de wachtbuizen voor de aanvoerleidingen van elektriciteit, water, TV, telefoon, en aardgas worden aangesloten.

3.2 Rioleringsleidingen

Het volledige rioleringsstelsel inclusief bijhorende hulpstukken wordt uitgevoerd in onvervormbare Benor gekeurde PVC-buizen tot aan de aansluitingsputjes.

3.3 Putten en deksels

Volgende putten zijn in deze offerte begrepen. De opgegeven grootte en inhoud van de putten is onder voorbehoud van het ontvangen van de definitieve omgevingsvergunning en kan nog wijzigen.

- Septiek: septische put uit gewapend beton (of kunststof), inhoud 2.000 liter. Inclusief mangat en tijdelijk betondeksel.
- Regenwaterput: regenwaterput uit gewapend beton, inhoud 10.000 liter. Inclusief mangat, tijdelijk betondeksel, filterput en socarexdarm tot in de woning.
De regenwaterpomp, met aanzuigfilter en leidingen naar de toiletten en de buitenkraan, wordt in de berging geplaatst.
- Sifonput: put met reukafsnijder inclusief tijdelijk deksel tussen de woning en het openbaar net.
-

Deksels

De levering en plaatsing (op niveau brengen) van de definitieve putdeksels (aluminium, staal of klinkerdeksel) wordt uitgevoerd bij de buitenaanleg en is inbegrepen.

4. Ruwbouw

4.1 Opgaand metselwerk

Het binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde groot formaat bakstenen welke worden vermetst of verlijmd. De muurdikte bedraagt 9, 14 cm zoals aangegeven door de stabiliteitsingenieur. Voor de standaard binnendeuren is de hoogte van de deuropening voorzien op 211,5 cm.

4.2 Gevelafwerking

Het parament wordt uitgevoerd in een hardgebakken gevelsteen. De gevelstenen worden traditioneel verwerkt en gevoegd. Het parament is aan het binnenspouwblad verbonden met gegalvaniseerde spouwhaken.

- L21 – L25: gevelsteen Wienerberger Elignia Nebula Grijs, grijs gevoegd, op de verdieping in combinatie met houten gevelbekleding Unicus Thermo Ayous zwart tussen de raampartijen.
- L26 – L31: gevelsteen Wienerberger Elignia Artica Wit, toon op toon gevoegd, op de verdieping in combinatie met houten gevelbekleding Unicus Thermo Ayous tussen de raampartijen.
- L32 – L35: gevelsteen Wienerberger Elignia Nebula Grijs – grijs gevoegd, op de verdieping in combinatie met houten gevelbekleding Unicus Thermo Ayous zwart tussen de raampartijen.

4.3 Spouwisolatie

In de spouw wordt een hoogwaardige spouwisolatie voorzien. De dikte wordt bepaald door de EPB-studie zodat wordt voldaan aan de energieprestatieregelgeving.

De thermische isolatie van de buitenmuur zal uitgevoerd worden door middel van een gedeeltelijke vulling van de spouw met een plaat, die aan beide zijden voorzien is van een gasdicht meerlagencomplex.

De voegen van de spouwisolatie worden afgetaped in functie van de luchtdichtheid.

4.4 Vochtkeringen

Meervoudige isolatie tegen opstijgend vocht is voorzien en wordt zorgvuldige geplaatst onder en in het buiten- en binnenmetselwerk.

De buitenaanleg (zowel aanaarding, latere terrassen, paden en/of opritten) moet minstens één centimeter lager liggen dan de laagst geplaatste horizontale folie en moet een helling hebben van minimum 2 cm per meter van de woning weg en neerwaarts.

4.5 Bouwstaal en constructiestaal

Bouwstaal en constructiestaal wordt voorzien in overeenstemming met de studie van de stabiliteitsingenieur.

4.6 Beton

Boven alle verdiepingen worden predallen geplaatst. Deze worden volledig opgegoten en gewapend in overeenstemming met de studie van de stabiliteitsingenieur. Men ondersteunt ze volgens de aanduidingen op het legplan.

De nodige lintelen, betonbalken, betonkolommen worden voorzien in overeenstemming met de studie van de stabiliteitsingenieur.

4.7 Dorpels

Venster- en deurdorpels van het gelijkvloers zijn voorzien in arduin, dikte 5 cm. De zichtvlakken worden vlak geschuurd. Bij de deurdorpel wordt aan de rugzijde een opstand gelijmd. De dorpels steken +/- 5 cm uit het gevelvlak, waar ze onderaan voorzien zijn van een druiplijst. Op de verdieping zijn de dorpels voorzien in aluminium.

5. Dakwerken en regenwaterafvoer

5.1 Platte daken

5.1.1 Hellingsbeton-uitvullingschape-dakisolatie

De afschotlaag is opgebouwd uit een chape en de afwerkingslaag wordt glad afgestroken. Het plaatsen van isolatieplaten bestaande uit hard polyurethaanschuim met dampscherm. De dikte van de dakisolatieplaat bedraagt 16 cm.

5.1.2 Dakdichting

De dakbedekking zal uitgevoerd worden in EPDM (Ethyleen Propyleen Dieen Monomeer Synthetisch rubber). EPDM-daken worden, in tegenstelling tot bitumineuze daken, niet gebrand. Deze daken worden over het algemeen mechanisch bevestigd of gelijmd. Nadien worden de naden thermisch gelast.

De dakdichting wordt gegarandeerd voor een periode van 30 jaar bij normaal gebruik.

5.1.3 Tapgat

Het regenwater wordt afgevoerd door middel van een tapgat dat door de muur gevoerd wordt. Rondom het tapgat wordt de dakbedekking enkele centimeters verlaagd zodat een goede afwatering verzekerd is.

5.1.4 Opbouw regenafvoerpijpen in zink

De regenafvoerpijpen zijn vervaardigd uit electrolytisch zink met toevoeging van koper en titaan. Het zink is vooraf niet geprepatineerd. De buizen worden aangesloten op het tapstuk en op het rioleringsstelsel door middel van een aangepaste mofverbinding en verloopstukken zodat de aansluiting waterdicht is. Er wordt gewerkt met vierkante afvoerpijpen.

5.1.5 Dakranden in aluminium

Volgens aanduiding op het plan worden de zijkanten van het dak afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel. De dakdichting wordt aan de achterzijde gelast op het profiel en de naad wordt afgespoten met siliconenmastiek. De nodige uitzettingsvoegen zijn voorzien.

6. Isolatie

6.1 Thermische isolatie

Het gebouw is ontworpen met aandacht voor energiezuinigheid en milieubewustzijn. Het gebouw voldoet zodoende aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en wordt vanaf het ontwerp tot de oplevering gecontroleerd door een EPB-deskundige.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle buitenmuren, daken, vloeren en ramen voldoende thermisch geïsoleerd worden, en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde).

6.2 Akoestische isolatie

De ontdubbelde muren tussen de woningen worden uitgevoerd met 5 cm akoestische isolatie.

7. Buitenschrijnwerk

7.1 Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium profielen met een hoogwaardig thermisch onderbroken 3-kamersysteem.

Kleur antraciet voor loten L21 – L25 en L32 – L35, kleur brons voor de loten L26 – L31.

De nodige maatregelen worden getroffen om alle ramen en deuren luchtdicht in te pakken.

Ramen zijn van het vaste type, schuifdeuren, opendraaiend, draaikip zoals aangeduid op de plannen. Alle buitendeuren worden uitgerust met een meervoudig sluitingsmechanisme dat dichtheid en een grotere inbraakveiligheid waarborgt.

7.2 Glaswerken

Alle ramen zijn voorzien van een hoogrendementsbeglazing met een K-waarde van 1.0.

De afstandshouders zijn voorzien in het zwart.

7.3 Voegwerken

De voeg tussen de gevelafwerking en het buitenschrijnwerk wordt opgespoten met een afdichtingskit (silicone) in een kleur die aanleunt bij het voegsel van het parement.

8. Elektrische installatie

8.1 Algemeen

De elektrische installatie voldoet aan de technische voorschriften geldend op het tijdstip van de bouwaanvraag.

8.2 Basisinstallatie

Er wordt een volledige installatie geplaatst met de volgende voorzieningen:

Zekeringskast:

- Schakelkast met automatische zekeringen
- Afzonderlijke zekering per badkamer
- Een verliesstroomschakelaar voor de volledige installatie en één supplementaire per badkamer
- Belinstallatie

Er worden vaste leidingen voorzien met een afzonderlijke zekering voor de volgende toestellen: Koelkast - oven - kookplaat - microgolfoven - vaatwasmachine - droogkast - wasmachine - warmtepomp - omvormer zonnepalen

Verlichting - schakelaars - lichtpunten:

Schakelaars - stopcontacten met afdekplaten zijn van het merk NICO type "Original" of gelijkwaardig. Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien. Per ruimte wordt één lichtpunt voorzien van een tijdelijke lamp (peertje). Hieronder vindt u een overzicht van de lichtpunten, schakelaars, stopcontacten, TV-, DATA-, TEL-aansluitingen, ... per ruimte:

Legende:

- ER: enkele richting
- DR: dubbele richting

- ESK: enkel stopcontact
- DSK: dubbel stopcontact

Inkom

1 lichtpunt DR

1 ESK

1 rookmelder

Toiletten

1 lichtpunt ER

Leefruimte

2 lichtpunten DR

4 ESK en 2 DSK

1 aansluiting telefoon

1 aansluiting televisie

1 aansluiting internet

1 voeding thermostaat

Keuken

1 lichtpunt DR

1 voeding keukenmeubel

3 DSK

1 stopcontact dampkap

1 stopcontact kookfornuis

1 stopcontact oven

1 stopcontact microgolf

1 stopcontact vaatwasser

1 stopcontact koelkast

Vorraadberging	1 lichtpunt ER
Technische berging/wasplaats	1 lichtpunt ER
	1 stopcontact wasmachine
	1 stopcontact regenwaterpomp
	1 stopcontact droogkast
	1 stopcontact omvormer
	1 stopcontact ventilatie unit
	1 stopcontact diepvriezer
	2 ESK
Badkamer	1 lichtpunt ER
	1 lichtpunt douche
	1 voeding badkamermeubel
	1 DSK
	1 ESK voor de elektrische radiator
Slaapkamer(s)	1 lichtpunt DR
	2 DSK
	2 ESK
	1 aansluiting televisie
	1 aansluiting internet
Nachthal	1 lichtpunt DR
	1 ESK
Linnenberging (L21, 25-28, 32-35)	1 lichtpunt ER
	1 ESK
Buiten	2 lichtpunten ER (1 aan voordeur, 1 aan terras, incl. armatuur)
	1 ESK aan het terras
	1 deurbel

9. Sanitaire installatie

9.1 Sanitaire leidingen en afvoeren

De leidingen in de vloer vanaf de collector tot de kraan of het toestel worden uitgevoerd in kunststofbuizen (buis-in-buis-systeem) zonder koppelingen in de vloeren. De aflopen boven de vloerplaat bestaan uit dikwandige PVC buizen en zijn voorzien van een primaire ontluchting.

Toevoer koud & warm water wordt voorzien naar:

- keuken, douche, badkamermeubel met wastafel(s) .

Toevoer koud water wordt voorzien naar:

- vaatwasser, wasmachine, handwasbakje toilet, cv en uitgietsbak (indien van toepassing cfr. plan)

Toevoer regenwater wordt voorzien naar:

- toiletten en buitenkraan

Afvoeren worden voorzien in:

- keuken, vaatwasser, toiletten, handwasbakje, wasmachine, cv, douche en badkamermeubel met wastafel(s) en uitgietsbak

9.2 Sanitaire toestellen

De plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de totale aannemingssom. De definitieve sanitaire toestellen zijn afhankelijk van de keuze van de koper. Deze worden gekozen door de koper in een gespecialiseerde groothandel waarna een prijsopgave wordt opgemaakt. Eventuele verrekening volgt nadien.

- zie detailofferte van de gespecialiseerde groothandel

9.3 Elastische voegen

De plaatsing van de elastische voegen aan het sanitair zijn inbegrepen. Deze elastische voegen dienen onderhouden te worden als goede huisvader.

10. Zonnepanelen

Leveren en plaatsen van een zonnepanelen-installatie. Het aantal zonnepanelen en de wattage per paneel worden bepaald door de EPB-verslaggever in functie van het te bekomen E-peil. De panelen worden bevestigd op montagerails. De nodige bekabeling wordt voorzien tot aan de omvormer.

11. Verwarming, koeling en warmwaterproductie

De verwarming, koeling en productie sanitair warm water gebeurt via een lucht/water warmtepomp systeem aangesloten op de vloerverwarming:

- in elke ruimte (uitgezonderd de berging) wordt er vloerverwarming (nat systeem) geplaatst,
- het buitentoestel wordt op het dak geplaatst,
- het binnentoestel met sanitaire warm water boiler (180L) wordt geplaatst in de berging en aangesloten op de collector van de vloerverwarming.

In de badkamer wordt er een bijverwarming d.m.v. een elektrische radiator voorzien.

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtregeeling.

Bij de installatie van de verwarming zorgt men ervoor dat er overal gewaarborgde temperaturen worden verkregen volgens de Belgische normen (bij een buitentemperatuur van -8°C):

- woonkamer 22°C
- keuken 22°C

- badkamer 24°C
- slaapkamers 20°C

De definitieve keuze van de sanitaire toestellen kan een grotere warmwaterproductie noodzakelijk maken.

12. Ventilatie

Voor de ventilatie wordt gewerkt volgens een systeem C+ welk voorziet in 3 handelingen:

- het toevoeren van verse lucht via roosters in de ramen,
- het laten doorstromen van de lucht door de woning,
- het afvoeren van vocht en vervuilde lucht.

De toevoer van verse lucht gebeurt via de “droge ruimtes” zoals slaapkamers, woonkamer, ...

Bij dit systeem worden er zelfregelende ventilatieroosters in de slaapkamers geplaatst.

De afvoer van lucht wordt bepaald door het vochtigheidsgehalte in de badkamer en de luchtkwaliteit (CO₂) in de woonkamer. De luchtdoorvoer tussen de verschillende ruimtes gebeurt via een spleet (1 cm) tussen de deur en de vloer.

Via een kanalsysteem voorzien van afvoermonden wordt het vocht en de vervuilde lucht afgevoerd naar een ventilator welke zich in een box bevindt om de geluidshinder tot een minimum te beperken. De afgezogen lucht mondt uiteindelijk uit in een ventilatiekanaal langs waar het de woning verlaat.

13. Pleisterwerken

13.1 Wandbepkeistering

Er wordt traditioneel pleisterwerk uitgevoerd met mortel op gipsbasis, machinaal. Op alle buitenhoeken worden gegalvaniseerde hoekijzers geplaatst. De dagzijden van het buitenschrijnwerk worden uitgepleisterd.

De natte zones aan de douches en baden worden ruw gecementeerd en nadien bekleed met een dichtingsmembraan op basis van zacht polyethyleen afgewerkt met vliesweefsel.

13.2 Plafondbepkeistering

Er wordt traditioneel pleisterwerk uitgevoerd zoals op de wanden.

13.3 Verlaagde plafonds

Waar nodig en volgens bepaling op plan worden valse plafonds voorzien in gipsplaat. Deze worden schilderklaar afgewerkt.

14. Vloeren / wandbetegeling / raamtabletten

14.1 Vloerisolatie

De vloerisolatie bestaat uit een naadloos, sterk isolerend, hard polyurethaanschuim. De dikte wordt bepaald door de EPB-studie zodat wordt voldaan aan de energieprestatiebegelving.

14.2 Vloerafwerkingen

14.2.1 Vloerafwerking gelijkvloers

Er wordt gewerkt met een cementchape waarop de keramische tegels verlijmd worden. Het leveren en plaatsen (in standaardverband) van volgende vloer is in deze offerte inbegrepen:

Keramische tegelvloer met bijpassende plint in inkom, toiletten, leefruimte, berging(en), keuken en badkamer:

- HW vloer: € 35,00/m² excl. BTW
- HW plinten: € 12,50/lm excl. BTW

De bevloering is afhankelijk van de keuze van de koper. Deze wordt bepaald in een gespecialiseerde groothandel waarna een prijsopgave wordt opgemaakt. Eventuele verrekening volgt nadien.

Voor de plaatsing van tegels groter dan het formaat 60/60 cm of tegels in natuursteen, geplaatst in een zand- en mortelbed, of voor specifieke legverbanden zal een toeslag gerekend worden.

14.2.2 Vloerafwerking slaapkamers

In de slaapkamers en nachthal is er fineerparket voorzien en schilderplint in MDF

- HW fineerparket: € 25,00/m² excl. BTW
- HW schilderplint in MDF: € 3,00/lm excl. BTW

14.3 Wandbetegeling

De wandbetegeling is afhankelijk van de keuze van de koper. Deze wordt bepaald in een gespecialiseerde groothandel waarna een prijsopgave wordt opgemaakt. Eventuele verrekening volgt nadien. De HW bedraagt € 25,00/m² excl. BTW voor een formaat van 30/60, voor tegels met een afwijkend formaat zal een toeslag gerekend worden. De voorziene hoeveelheid bedraagt 12m². Hoekafwerkingen worden voorzien van een hoekprofiel. Het uitwerken onder het bad is voorzien in een te betegelen plaatmateriaal.

14.4 Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgewerkt met gyproc platinum plaat of gelijkwaardig.

Mits verrekening kunnen raamtabletten uitgevoerd worden in natuursteen met een dikte van 2 cm en een HW van € 185,00/m² excl. BTW.

15. Binnenschrijnwerk

15.1 Binnendeuren

Alle binnendeuren zijn van het type schilderdeur (tubespaan vulling) voorzien van een inox kruk met sleutelplaat, inox scharnieren, slot en sleutel.

- GW per binnendeur: € 250,00 excl. BTW

15.2 Trappen en leuning

De trap en bijhorende handgrepen worden uitgevoerd in beuk 1^{ste} keus, afgewerkt met een vernislaag kleur "natuur".

- GW rechte trap: € 3.100,00 excl. BTW
- GW trap met kwartdraai: € 3.800,00 excl. BTW
- GW trap met dubbele kwartdraai: € 4.300,00 excl. BTW

De definitieve trap is afhankelijk van de keuze van de koper. Deze wordt bepaald in een gespecialiseerde groothandel waarna een prijsopgave wordt opgemaakt. Eventuele verrekening volgt nadien. Borstweringen en overloopleuning zijn niet voorzien in deze eenheidsprijzen en maken deel uit van een aparte verrekening.

16. Interieurinrichting

16.1 Vast meubilair / keuken

Er is een ingerichte keuken inclusief toestellen voorzien.

- zie detailofferte van de gespecialiseerde groothandel

De definitieve keuken is afhankelijk van de keuze van de koper. Deze wordt bepaald in de gespecialiseerde groothandel waarna een prijsopgave wordt opgemaakt. Eventuele verrekening volgt nadien.

16.2 Schilderwerken

Schilderwerken zijn niet voorzien. Deze kunnen wel aangeboden worden en maken dan deel uit van een verrekening.

17. Buitenafwerking

17.1 Tuin

De afwerking van de tuin is inbegrepen. Overtollige grond wordt afgevoerd, de tuin wordt genivelleerd en met gras ingezaaid.

17.2 Terrassen

Er is standaard 18 m² terrastegel voorzien die wordt geplaatst op gestabiliseerd zand. De HW bedraagt € 30,00 /m² excl. BTW. Voor de plaatsing van tegels groter dan het formaat 60/60 cm of tegels in natuursteen, geplaatst in een zand- en mortelbed, zal een toeslag gerekend worden.

17.3 Omheining

De tuin wordt omheind met zwarte draadafsluiting, ca. 1,80 m hoog, en een betonnen boord onderaan.

17.4 Tuinberging

Een houten tuinberging/fietsenberging van 9 m² is voorzien en inbegrepen op de plaats aangeduid op het inplantingsplan.

18. Bijzondere voorwaarden

18.1 Volgende zaken zijn inbegrepen

18.2 Volgende zaken niet inbegrepen

19. Algemene opmerkingen en diversen

19.1 Wijzigingen

De architect kan te allen tijde beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen die hij nuttig en raadzaam oordeelt en die zowel op de gemeenschappelijke als de privatieve delen betrekking hebben, en dit zowel om technische als esthetische redenen. Wijzigingen aan de privatieven gebeuren in samenspraak met de desbetreffende koper.

Het is wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenboek als de kwaliteit van het werk geëerbiedigd moeten worden en dat zij geen minwaarde tot gevolg mogen hebben.

19.2 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, na meting van het terrein. Kleine afwijkingen, die zouden kunnen bestaan, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare toleranties die in géén geval door één der partijen zullen kunnen ingeroepen worden om aanleiding te geven tot vergoeding.

Bij eventuele tegenstrijdigheden vermeld op de plannen heeft de inhoud van dit verkooplastenboek steeds voorrang.

De getekende kasten, bemeubeling, enz., aangeduid op de plannen zijn louter illustratief.

19.3 Materiaalkeuze door de kopers

Voor de vloerbekleding, faiences, sanitaire toestellen, binnendeuren, fineerparket en keuken- en badkamerinrichting is er keuze in de door de promotor aangeduide toonzaal. Indien de koper afwijkt van de vooropgestelde handelswaarden zal de verrekening gebeuren volgens de gemaakte keuze van de koper.

Meerprijzen worden betaald bij de bestelling ervan.

Minprijzen worden verrekend met de meerprijzen, het saldo mag de initiële constructiewaarde opgenomen in de verkoopovereenkomst niet negatief beïnvloeden.

19.4 Aansluitingen en aansluitingskosten

De kosten aangaande aansluitingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de klant. Deze kosten omvatten:

- leidingen voor aanvoer van water/elektriciteit/televisie en telefoon (materiaal, werk, keuring, aansluiting) tussen het openbaar net en de tellers/meters van water/elektriciteit/televisie en telefoon
- aansluitingen door de nutsmaatschappijen van water/elektriciteit/televisie en telefoon van het private net op het openbare net
- levering en plaatsing van tellerkast en meters voor water en elektriciteit
- eventuele andere door de plaatselijke nutsmaatschappij geëiste speciale uitvoeringen
- keuring van en aansluiting op de riolering

De promotor sluit de contracten af voor de levering van elektriciteit en water bij de leverancier van zijn keuze en opent de meters, dit gebeurt op kosten van de klant. De klant kan na reglementaire opzegging overschakelen naar de leverancier van zijn keuze indien hij dit wenst.

19.5 Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. Bezoeken in de ruwbouwfase worden niet toegestaan.

De koper of zijn vertegenwoordiger mag enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de promotor. Dit kan mits voorafgaande afspraak en is beperkt tot maximaal

3 bezoeken gedurende de totale bouwtermijn. (Bij voorkeur in volgende fases: na wind- en waterdicht / na plaatsen leidingen / na pleisterwerken).

Tijdens weekend- en vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. Bezoekers dienen zich steeds te schikken naar het plaatselijk bouwplaatsreglement. De promotor en aannemers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen.

19.6 Opmerkingen en diversen

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard ook, vóór de voorlopige oplevering van het gebouw zelf of door derden te laten uitvoeren.

De materialen welke voorwerp uitmaken van de keuze van de koper dienen te worden gekozen bij de leveranciers aangesteld door de promotor. Indien deze uit de aanneming worden getrokken dan zal de koper hierop een winstderving van 20% dienen te betalen aan de promotor.

De 10-jarige aansprakelijkheid begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

19.7 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds vallen deze niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of aannemer.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is bijgevolg aangeraden schilder- en behangwerken pas uit te voeren na de zetting van het gebouw, ongeveer 1 jaar na de voorlopige oplevering.

19.8 Voorverwarming

Teneinde het gebouw voldoende te kunnen laten drogen, zal voor de ingebruikname de verwarming in dienst gesteld worden door de promotor. Het verbruik van water, gas en elektriciteit vóór de voorlopige oplevering is ten laste van de promotor.

19.9 Opkuis

De woning zal voorlopig opgeleverd worden na een eerste algemene opkuis door de promotor.

19.10 Erelonen

Alle erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen omvatten de verplichtingen die hen normaal gezien eigen zijn, met uitzondering van deze die betrekking hebben op bijhorende werken of wijzigingen van de oorspronkelijke plannen op vraag van de koper.

20. Factuurvoorwaarden

Artikel 1. Toepassing van de factuurvoorwaarden van LOYD NV

1. Deze factuurvoorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, overeenkomsten en opdrachten tussen LOYD NV en de klant, behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen partijen. De klant verzaakt aan elke toepassing van zijn eigen algemene -of factuurvoorwaarden (zelfs wanneer deze voorkomen in bestelbonnen van de klant).

Artikel 2. Betalingsvoorwaarden

1. De prijs wordt betaald in schijven, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen. De klant verbindt zich er onvoorwaardelijk toe stipt voornoemde betalingen te doen.
2. BTW is steeds ten laste van de klant.

3. Klachten met betrekking tot werkzaamheden die niet in de aanneming begrepen zijn, kunnen in geen enkele situatie een beletsel vormen voor de eisbaarheid van de schijven.
4. De facturen dienen binnen de 14 kalenderdagen na de verzenddatum betaald te worden op de zetel van LOYD NV ofwel door overschrijving op een bankrekening ten name van LOYD NV, behalve andere uitdrukkelijke overeenkomst.
5. Iedere betaling wordt aangerekend op de oudste factuur en de daarop verschuldigde verwijlrenten en schadevergoedingen.
6. Bij niet-betaling van de factuur op de vervaldag is vanaf deze vervaldag van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een verwijlinterest verschuldigd van 10 % per jaar op het factuurbedrag en dit tot de dag van de volledige betaling.
7. Onverminderd het in het vorige lid bepaalde, zal in geval van niet-betaling van de factuur op de vervaldag van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding schuldig zijn ten belope van 10 % van het factuurbedrag, met een minimum van € 100.
8. Het aanvaarden van betalingsmodaliteiten brengt geen wijziging aan de factuurvoorwaarden mee, die onverminderd van toepassing blijven.
9. Bij niet-betaling of niet tijdige betaling behoudt LOYD NV zich het recht voor om alle verdere leveringen/uitvoering op te schorten of de overeenkomst van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling als ontbonden te beschouwen voor het geheel of het nog niet uitgevoerde gedeelte en dit zonder dat de klant aanspraak kan maken op een schadevergoeding. Wanneer de werken worden opgeschort, kan LOYD NV alle bewarende maatregelen nemen en dit op kosten van de klant. Alle kosten voor het stilleggen en het opstarten van de werken zijn eveneens ten laste van de klant. De uitvoeringstermijn wordt in dergelijke situatie verlengd met de termijn van opschorting, zonder dat de klant zich kan beroepen op zijn recht op schadevergoeding wegens laattijdige uitvoering.
10. Uitblijven van betaling op de vervaldag van één factuur heeft ipso facto tot gevolg dat alle nog te vervallen facturen van rechtswege onmiddellijk opeisbaar worden, zelfs voor hun vervaldag.
11. Alle verschuldigde sommen zijn draagbaar.
12. Indien de klant niet reageert op vragen tot betaling of andere ingebrekestellingen, heeft LOYD NV het recht om een gerechtelijke procedure op te starten. De kosten van deze procedure, inclusief de advocatenkosten, zullen door de klant terugbetaald worden.

Artikel 3. Protest

1. Het protest tegen de factuur dient per aangetekend schrijven te gebeuren binnen de 7 werkdagen na factuurdatum, waarbij zowel het factuurnummer als de datum van de factuur vermeld worden. Het protest dient bovendien behoorlijk gemotiveerd te zijn.
2. Met een laattijdig protest wordt geen rekening gehouden.
3. Tenzij het protest betrekking heeft op ernstige tekortkomingen van LOYD NV, ontheft het bestaan van een protest de klant niet van zijn verplichting om de facturen tijdig te betalen en geeft het protest hem dus niet het recht om zijn betalingsverplichting op te schorten. Dit geldt zelfs indien het protest tijdig gebeurde.

Artikel 4. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

1. Tenzij de klant een consument is, zal elke strijdigheid, betwisting of geschil omtrent de overeenkomst tussen partijen of omtrent deze factuurvoorwaarden voorgelegd worden aan de Rechtbanken van Gent.
2. Op deze factuurvoorwaarden is de Belgische wetgeving van toepassing.

Opgemaakt te Sint-Denijs-Westrem op .../.../2021, in 2 exemplaren, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen.

Voor akkoord,
de bouwpromotor:

Voor akkoord,
de koper(s):