



Lastenboek

Beschrijving van jouw BEN-woning



Project : Floralis

"Rentrer chez soi", de Fransen zeggen het zo mooi. Ze gaan niet naar huis, maar komen tot zichzelf. En zo verwoorden ze precies wat wij bedoelen met thuiskomen.

Dat iedereen mag thuiskomen is onze drijfveer. Hoe we dit waarmaken? "Door betaalbare, duurzame woonoplossingen aan te bieden met passie en respect voor mens en milieu." Of het nu een projectwoning, een appartement of een nieuwbouw op jouw grond is, iedereen verlangt immers naar die ene thuis waar je geschiedenis kan schrijven.

Een thuis waar verhalen kunnen ontstaan, waar je je kan omringen met je vrienden en familie. Dat ene nest dat helemaal in het teken staat van jouw behoeftes en dromen. Een bron van jeugdherinneringen: jouw eigen kamer, de keuken die je omarmt met de geur van nostalgie, ... Zeg maar, een echte thuis van liefde, rust en geluk.

Al meer dan 50 jaar zijn passie, wendbaar en waarden gedreven ondernemen de leidraad in ons familiebedrijf.

Door de steeds veranderende wereld zijn onze uitdagingen bovendien niet min. Ze brengen maatschappelijke evoluties op gang die een aanzienlijke impact hebben op gezondheid, energie, huisvesting, veiligheid en mobiliteit.

Ook voor onze partners en medewerkers koesteren we een persoonlijke en professionele sfeer zodat ze zinvol meerwaarde kunnen leveren en met "goesting" komen werken. Verbondenheid, waardering en bezieling staan centraal. Wij vormen een gemeenschap van flexibel en gedreven medewerkers die stuk voor stuk hun verantwoordelijkheid opnemen voor de volgende generaties.

Francis Bostoën wou reeds in 1973 huizen bouwen voor iedereen. Meer dan 50 jaar later keren we terug naar de essentie, naar de oorspronkelijke gedachte, mits één kleine nuance.

We bouwen niet zomaar een huis maar een thuis. We plaatsen de "T" vóór het huis omdat iedereen op zoek is naar die ene plek waar het puurste geluk kiemt: "Thuiskomen".

Project : Floralis

VK: 2286

Lot: 001-004

Adres: Leliestraat 4A-B & 6A-B, 9920 Lovendegem

Dossiernummer: 12286001-004

Naam kopers:

.....

.....

.....

Dossiernummer woning:

Lot:

Adres:

.....

Autobox/parkeerplaats/carport:

Fietsenberging:

Berging/tuinberging:

Inhoud

1	Deel 1 Algemene uitvoering en voorbereiding werken.....	7
2	Deel 2 De ruwbouw.....	9
2.1	Beschrijving van de werken, materialen en leveringen	9
2.2	De grondwerken – bemaling – uitgravingen – grondopruiming	9
2.3	Funderingen	9
2.4	Rioleringen.....	9
2.4.1	Algemene bepalingen	9
2.4.2	Septische put.....	9
2.4.3	Regenwaterput (7.500L) / infiltratievoorziening	10
2.4.4	Doorvoeren.....	10
2.4.5	Binnenrioolnet	11
2.5	Draagstructuur en gevels	11
2.5.1	Metselwerken	11
2.6	Dragende en niet-dragende binnenwanden.....	11
2.7	Natuursteen	11
2.8	Gewapend beton/betonelementen.....	11
2.8.1	Vloerplaten	12
2.9	Buitenschrijnwerk	12
2.9.1	Screens	12
2.10	Dakafwerking.....	12
2.10.1	Platte daken	12
2.10.2	Hellende daken.....	12
2.10.3	Dakbedekkingen.....	13
2.10.4	Lood- en zinkwerken	13
2.10.5	Dak- en bakgoten	13
2.10.6	Dakvlakramen.....	13
2.11	Isolatie.....	13
2.11.1	Hydro-isolatie.....	13
2.11.2	Thermische isolatie	13
3	Deel 3 Binnenafwerking van de woning.....	14
3.1	Pleisterwerken	14
3.2	Wandbetegeling	14
3.3	Vloeren en vloerbekleding algemeen	14
3.3.1	Tegelvloeren	14
3.3.2	Plinten	15
3.3.3	Laminaat vloerafwerking in slaapkamers + nachthal	15
3.3.4	Venstertabletten en deurdorpels	15
3.4	Binnenschrijnwerk.....	15
3.4.1	Stijlwanden.....	15
3.4.2	Binnendeuren.....	15

3.4.3	Trap, leuning & borstwering.....	16
3.4.4	Zoldertoegang	16
3.5	Keuken	16
3.6	Sanitaire installatie	16
3.6.1	Afvoerleidingen.....	16
3.6.2	Leidingen voor warm en koud water.....	16
3.6.3	Warmwaterproductie	16
3.6.4	Sanitaire toestellen	16
3.7	Elektriciteit.....	18
3.7.1	Algemeen	18
3.7.2	Zonnepanelen.....	18
3.7.3	Wachtleidingen screens/opbouwrolluiken.....	18
3.7.4	Laadpunt elektrisch laden	19
3.7.5	Telefonie en internet.....	19
3.7.6	Radio en TV	19
3.8	Mechanische ventilatie	19
3.9	Verwarming: warmtepomp/vloerverwarming	19
3.10	Brandbeveiliging.....	20
3.11	Zetting van het gebouw	20
3.12	Schilderwerken	20
3.13	Omgevingswerken	20
3.13.1	Carport.....	20
3.14	Oplevering.....	20
4	Deel 4 Upgrades	21
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Energie	21
4.2.1	Zonnepanelen.....	21
4.3	Vloerafwerking.....	21
4.3.1	Chape op zolder	21
4.4	Muggenwering.....	21
4.5	Zonnewering	21
4.5.1	Inleiding	21
4.5.2	Screens	21
4.5.3	Rolluik.....	22
4.6	Schilderwerken	22
4.7	Extra budgetten	23
4.7.1	Keuken	23
4.7.2	Sanitair	23
4.7.3	Omgevingswerken (oprit, carport, tuin, omheining, terras).....	23
5	Deel 5 Klantenbegeleiding.....	24
6	Deel 6 Algemene voorwaarden	25
6.1	Principe	25

6.2	Wijzigingen	25
6.3	Uitvoeringsvoorwaarden	26
6.4	Materialen.....	26
6.5	Bouwtaksen/aansluitingen op nutsvoorzieningen/reiniging	27
6.6	Erelonen	27
6.7	Toegang tot de werf	27

Deel 1 Algemene uitvoering en voorbereiding werken

Energetisch performant gebouw

Om het niveau van een energetisch performant gebouw te behalen, zijn volgende maatregelen voorzien:

- een doordacht bouwontwerp
- een goede inplanting
- zeer sterk doorgedreven isolatie
- maximaal luchtdicht maken van de woning
- **individuele** balansventilatie (type D) voor aanvoer van verse lucht en afvoer van vochtige lucht
- het elektriciteitsverbruik wordt beperkt door het gebruik van energiezuinige toestellen
- beglazing met hoge isolerende prestaties

BEN -woningen

BEN staat voor bijna-energie neutraal. Dit is een energienorm waaraan alle nieuwbouwwoningen en -appartementen moeten voldoen sinds 2021. BEN-gebouwen verbruiken weinig energie voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water.

Al onze projecten zijn BEN-woningen, die beschikken over moderne en milieuvriendelijke technieken op vlak van verwarming, isolatie en ventilatie.

Onze woningen zijn volledig opgetrokken in materialen die voldoen aan de BEN-normen.

De 7 voorwaarden zijn:

- Een E-peil van maximaal **30**
- Een S-peil van maximaal **28**
- Een maximale warmtedoorgangscoefficiënt van de verschillende constructiedelen
- Een netto-energiebehoefte voor verwarming van maximaal **70 kWh/m²**
- Een minimaal risico op oververhitting
- Verplichte ventilatievoorzieningen
- Een minimum hoeveelheid hernieuwbare energie

De voordelen van deze energiezuinige woningen kunnen zijn:

- Minder warmteverlies en minder tocht, dus meer comfort
- Een lagere energierekening
- Recht op premies, korting op de onroerende voorheffing
- Minder schadelijke invloed op het milieu
- Kleinere afhankelijkheid van fossiele brandstoffen
- Behoud van de waarde van de woning, ook later

Architectuur en stabiliteit

De woning wordt opgericht volgens de architectuurplannen en het uitvoeringsdossier van 3XA Architectenatelier. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van het studie- en architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

Alle posten nodig om de stabiliteit van het gebouw te verzekeren (studie ingenieur) zijn voorzien in de contractprijs.

EPB-regelgeving

Wie in Vlaanderen bouwt of verbouwt, is verplicht om de energieprestatieregelgeving (EPB) te respecteren. EPB staat voor 'Energieprestatie en Binnenklimaat'.

De studies die nodig zijn om aan de norm te voldoen (de EPB-voorberekening + eindaangifte en ventilatie-voorontwerp + verslaggeving), zijn voorzien in de contractprijs. Daarnaast wordt ook een luchtdichtheidstest voorzien, om de EPB-berekeningen te vervolledigen bij eindaangifte.

Veiligheidscoördinatie

Bostoen stelt alles in het werk om de veiligheid van zijn werknemers te vrijwaren. De veiligheidscoördinator kijkt toe of de veiligheidsregels gerespecteerd worden. De veiligheidscoördinator en het ontwerp van het veiligheidsplan worden standaard voorzien.

Werfinrichting

De totaalcost bevat de nodige veiligheidsmaatregelen, het aanvoeren van de nodige materialen en het uitpalen van het gebouw volgens de gegevens van de goedgekeurde architectuurplannen.

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen, de richtlijnen van de omgevingsvergunning en de instructies van de gemeente en de architect. De aannemer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen en zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Op het einde van de werken zal hij zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de aannemer/promotor. Het gebouw wordt borstelschoon opgeleverd.

Afsluiting van de werf

De aannemer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer behoudt zich het recht voor om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

Diverse aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen voor water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingen voor nutsvoorzieningen (elektriciteit/water/gas (indien van toepassing) worden aangevraagd door de bouwheer, de kosten vallen ten laste van de koper.

De aanvraag en kosten voor aansluiting distributie (& telefoon) vallen ten laste van de koper.

Keuringen

De keuringen, riolering, elektriciteit om te voldoen aan de wettelijke normeringen, zijn inbegrepen. De waterkeuring is ten laste van de koper.

Uitvoeringsplannen

Het uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief. Waar mogelijk kan er nog een materiaalkeuze gemaakt worden. Er zijn nooit aanpassingen mogelijk aan de vergunde bouwschil (zie ook *Deel Algemene bepalingen art. 6.3 wijzigingen*).

Deel 2 De ruwbouw

2.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

De woningen worden opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen en esthetisch verantwoord.

2.2 De grondwerken – bemaling – uitgravingen – grondopruiming

In functie van de heersende grondwaterstand worden indien nodig bemalingswerken uitgevoerd ten behoeve van het grondverzet en de ondergrondse werkzaamheden.

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. In de aannemingssom zijn begrepen:

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz.

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen.

De gronden afkomstig van uitgravingen zullen, zoveel als mogelijk, terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

2.3 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn louter indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling.

2.4 Rioleringen

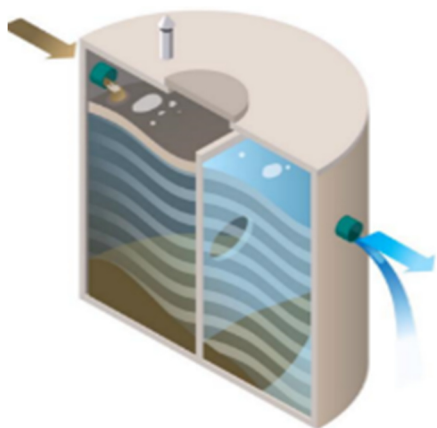


2.4.1 Algemene bepalingen

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC of PE-buizen met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool, conform de stedelijke verordeningen. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige scheepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, volgens de studie van de ingenieur technieken.

2.4.2 Septische put

Een septische put is voorzien conform de stedenbouwkundige vergunning.



2.4.3 Regenwaterput (7.500L) / infiltratievoorziening

Regenwaterput(ten) en infiltratievoorziening volgens de stedelijke bouwverordening en de gewestelijke verordening voor hemelwater. Toezichtputten of onderhoudsputten zijn voorzien.

Bij een nieuwbouw is het verplicht om een regenwaterput met regenwaterrecuperatie te voorzien. Dit wil zeggen dat het opgevangen water in de regenwaterput gebruikt wordt voor 1 buitenkraan, 1 binnendienstkraan, een tappunt voor een wasmachine, voor de eventuele uitgietsbak en de toiletten. De elektrische regenwaterpomp wordt in de put geplaatst. Door het plaatsen van de pomp in de regenwaterput, is er geen kans tot geluidsoverlast en wint men plaats in de berging. Een 3-voudige filter zorgt voor het zuiveren van het regenwater. De leidingen op regenwater worden volledig gescheiden van de stadswaterleidingen.



2.4.4 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.



2.4.5 Binnenrioolnet

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie en verborgen regenwaterafvoer zijn kunststofbuizen uit PE. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

2.5 Draagstructuur en gevels

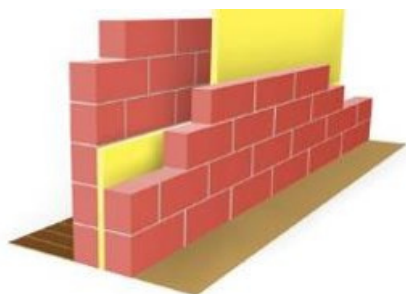
2.5.1 Metselwerken

De keuze van de gevelsteen en voeg wordt bepaald door de architect en uitgevoerd conform de stedenbouwkundige vergunning. De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of metselwerk. Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

- De buitenzijde wordt voorzien in:
 - ⇒ Gevelmetselwerk 1 : *Wienerberger Domus Casa Lena WFD, lichtgrijs gevoegd, wildverband*
 - ⇒ Gevelmetselwerk 2 : *Wienerberger Recup Tongerse RV Rijnvorm, lichtgrijs gevoegd, wildverband*
 - Gevelbekleding : hout > hardhouten planchetten verticaal geplaatst
- Tussen, het gevelmetselwerk en/of de gevelbekleding, en de binnenmuur is een aangepaste en uiterst verzorgde isolatie voorzien, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur;
- Het binnen deel van de buitenmuur is opgetrokken in metselwerk;
- De dragende wanden worden opgebouwd in metselwerk of in gewapende beton, naargelang de noodwendigheid en de bepalingen door de architect en ingenieur.

De voegen tussen metselwerk en buitenschrijnwerk worden gedicht met een zwelband en afgewerkt met een elastische voeg in een kleur in overeenstemming met de kleur van de cementvoeg.

De eventuele gemeenschappelijke muur wordt ontdubbeld door 2 muren van 14 cm in snelbouwsteen. De spouw van de gemeenschappelijke muur bevat 4 cm geluidsisolatie. Om contactgeluiden te verminderen loopt de ontdubbeling door van in de funderingsplaat tot in de nok. Dit alles om een normaal akoestisch comfort te bekomen. De woning scheidende voeg wordt gedicht met een elastische voeg in een kleur in overeenstemming met de kleur van de cementvoeg.



2.6 Dragende en niet-dragende binnenwanden

Dragende binnenwanden

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd, worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met een dikte van 14 à 15 cm (of 19 cm), achteraf met gips gepleisterd.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton/isolava/snelbouwsteen met een dikte van 9 à 10 cm. De wanden worden achteraf met gips bepleisterd.

2.7 Natuursteen

Kleur, structuur en herkomst zijn conform de uitvoeringsplannen. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt.

2.8 Gewapend beton/betonelementen

De betonstudie is conform de Belgische Normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast. De betonbalken, betonkolommen, stalen liggers en kolommen worden voorzien volgens de studie van de stabiliteitsingenieur.

2.8.1 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of voorgespannen gewelven volgens de voorschriften van de ingenieur.

2.9 Buitenschrijnwerk

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in **PVC**, kleur **ZWART**. De raam- en deurprofielen zijn standaard vervaardigd uit witte PVC aan de binnenzijde.

Alle ramen en buitendeuren zijn voorzien van **2-voudige beglazing**. De opbouw van het buitenschrijnwerk heeft een U-waarde conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning en de EPB-berekening. Gelaagd glas wordt voorzien conform de gangbare veiligheidsnormen.

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn niet wijzigbaar en zijn overeenkomstig de aanduidingen op de geveltekeningen.

Alle buitenschrijnwerk is voorzien van hang- en sluitwerk. Alle buitendeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting. Ze zijn steeds volledig beglaasd, tenzij anders vermeld op het uitvoeringsplan. Op de voordeur is een inox handgreep van 330 mm voorzien.

Horren (muggenwering), screens en rolluiken kunnen verkregen worden tegen meerprijs (zie addendum upgrades).

2.9.1 Screens

In functie van de EPB-berekening worden er - indien specifieke eis om oververhitting tegen te gaan noodzakelijk is - volgens aanduiding op het elektriciteitsplan en conform het EPB-opstartverslag, screens voorzien.

De screen wordt aan de buitenkant van het raam geplaatst en is windvast. De aluminium kasten, geleiders en onderlijst worden gepoedercoat en onder hoge temperaturen gebakken voor kleurvastheid te garanderen.

De kleur wordt voorzien idem het buitenschrijnwerk.

Standaard is er een screendoek voorzien van 5% transparantie. Verduisterende doeken en 1% doeken kunnen verkregen worden tegen meerprijs volgens bespreking met de klantencoördinator.

2.10 Dakafwerking

2.10.1 Platte daken

De dakbedekking wordt geplaatst volgens de richtlijnen van de leverancier en het WTCB en in samenspraak met de architect. Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

Op de gewelven is een hellingslaag voorzien in de vorm van een cement gebonden chape. De opbouw op de hellingslaag bestaat uit een drukvaste PU-isolatie (dikte en materiaalkeuze in functie van de EPB-berekening) en een éénlaagse EPDM-dakbedekking met rolgrind als ballast. Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen zijn eigen aan platte daken en kunnen geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

Voor de veiligheid op de platte daken wordt er per afzonderlijk dakvlak (welke valt onder de wettelijke bepalingen inzake valbeveiliging) een ankerpunt voorzien (voor bevestiging van een levenslijn).

De alu dakrandprofielen hebben de kleur ZWART.

2.10.2 Hellende daken

Het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in hout, al dan niet geprefabriceerd.

2.10.2.1 Hellende dakdelen verdieping

De dakopbouw ter hoogte van de bewoonbare delen is een geïsoleerde houten structuur bestaande uit dakspanten van 27cm, opgevuld met minerale wol. De binnenaafwerking wordt voorzien in gipsplaten met een bepleistering.

2.10.2.2 Hellende dakdelen zolderverdieping

De dakopbouw ter hoogte van de zolderruimte is een geïsoleerde houten structuur bestaande uit dakspanten van 27 cm, opgevuld met minerale wol. De binnenaafwerking wordt voorzien in een houten beplating.

2.10.3 Dakbedekkingen

Het onderdak is steeds in een mandragend, dampdoorlatend en waterdicht onderdakmembraan. Daarop worden de sneeuwlaten en de pannenlaten bevestigd.

De dakbedekking is voorzien in: **rood gegolfde pan**.

2.10.4 Lood- en zinkwerken

Om waterdichting te garanderen ter hoogte van platte/hellende daken worden de nodige zinken solins en loden slabben voorzien

2.10.5 Dak- en bakgoten

De hanggoten bestaan uit **natuurzink** en hebben een **half rond, met rechte rug, vorm**.

De regenwaterafvoerbuizen bestaan uit **natuurzink** en hebben een **ronde vorm**.

2.10.6 Dakvlakramen

In de hellende daken wordt conform de aanduiding op plan een retro dakvlakraam voorzien. Het kader wordt gemaakt in grenen hout. Aan de binnenzijde wordt het kader behandeld met een primer. Aan de buitenzijde is het dakvlakraam in aluminium afgewerkt. Het glas is tweevoudig.



2.11 Isolatie

2.11.1 Hydro-isolatie

Overal waar nodig zal een polyesterroofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden.

2.11.2 Thermische isolatie

Vloerplaten/dakplaten:

Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie:

- op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping is een cementgebonden isolerende uitvulling voorzien
- bovenop de dakplaat van de dakverdieping wordt voldoende drukvaste isolatie voorzien
- op de verdieping is een cementgebonden isolerende uitvulling voorzien ter uitvulling van de technische leidingen
- diktes en materiaalkeuze in functie van de EPB-berekening

Spouwmuren

De gevels worden geïsoleerd door harde isolatieplaten van voldoende dikte. De dikte en materiaalkeuze wordt bepaald in functie van de EPB-berekening.



Deel 3 Binnenafwerking van de woning

3.1 Pleisterwerken

De muren en de plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. Buitenschrijnwerk (incl. raamschoot) wordt ingepleisterd. Er zijn geen pleisterwerken voorzien in de losstaande garage en op hellende delen van de zolder (indien van toepassing).

Normale krimp- en zettingsbarstjes tussen de verschillende gewelfelementen en de verschillende materialen zijn inherent aan traditioneel bouwen en kunnen geen aanleiding geven tot discussie noch enige eis tot vergoeding bij oplevering.

Opmerking: Alle traditionele pleisterwerk is niet overal volledig vlak. Vooraleer de koper schilderwerken kan (laten) aanvatten, is er nog (professioneel) plamuurwerk en wrijfwerk nodig. Alvorens de schilderwerken te starten, is het noodzakelijk de vochtigheidsgraad van het pleisterwerk te controleren.

3.2 Wandbetegeling

Er is keuze uit een gamma wandtegels die inbegrepen zijn. De keuze van de wandtegel dient gemaakt te worden onder begeleiding van de klantencoördinator. Het aanbod van de betegeling werd zorgvuldig geselecteerd aan de hand van de expertise van onze klantencoördinatoren.

Deze keuzemogelijkheden zijn afhankelijk van de bouwfase.

De plaatsing, recht op recht, van de gekozen tegel is inbegrepen. De voeg van de tegels wordt standaard toon-op-toon uitgevoerd.

- particuliere handelswaarde wandtegels, formaat 60*60 cm : **35,00 €/m²**

Er worden geen wandtegels voorzien in de badkamer behalve in de natte zones rond douche en bad. Ter verduidelijking:

- Ter plaatse van de douche worden de tegels op volle hoogte voorzien.
- De betegeling van de omkasting van het bad wordt voorzien in formaat 60x60 alsook 1 rij wandtegels boven het bad formaat 30x60.

De wandtegels sluiten aan op de vloertegel via een elastische kit. De wanden in de badkamers waar geen muurtegels aan de vloer raken, worden voorzien van aangepaste plinten. De voeg tussen plint en vloertegel wordt eveneens gekit.

In de toilet(ten) en keuken zijn standaard geen wandtegels voorzien.

Eventuele extra's qua betegeling kunnen gekozen worden aan de hand van de upgrades in de toonzaal van Bostoën.

3.3 Vloeren en vloerbekleding algemeen

3.3.1 Tegelvloeren

Op het gelijkvloers en de verdieping is een gewapende cementdekvloer (afwerkchape) voorzien met een dikte van maximum 7 cm. Indien het om niet afgewerkte woonruimtes gaat, is er geen chape voorzien (bv. zolder). Indien de fase chapewerken nog niet is uitgevoerd, is het mogelijk om mits meerprijs de chape op zolder te voorzien.

Voor de afwerking van de vloeren (gelijkvloers en verdieping [berging, wc, badkamer of technische ruimte (wat van toepassing is)]) is er keuze uit een gamma vloertegels die inbegrepen zijn. De keuze van de vloertegel dient gemaakt te worden onder begeleiding van de klantencoördinator. Het aanbod van de betegeling werd zorgvuldig geselecteerd aan de hand van de expertise van onze klantencoördinatoren.

Deze keuzemogelijkheden zijn afhankelijk van de bouwfase.

De plaatsing, recht op recht, van de gekozen vloer is inbegrepen. De voeg van de tegels wordt standaard toon op toon uitgevoerd. De voeg tussen plint en vloertegel wordt gekit in de kleur van het voegsel gebruikt voor de vloertegels.

Er zijn vloertegels voorzien in alle ruimtes met uitzondering van nachthal, slaapkamers en zolder (indien van toepassing). De ruimtes zonder vloertegels kunnen als upgrade bij de klantencoördinator gekozen worden. Deze meerwerken zijn niet voorzien in basis. Indien er een slaapkamer en/of badkamer voorzien is op het gelijkvloers, wordt deze voorzien van tegels.

Het formaat van de vloertegel is 60x60 met bijhorende plint voorzien:

- Particuliere handelswaarde garage vloertegel (indien van toepassing): **22,50 €/m²**
- Particuliere handelswaarde overige ruimtes vloertegel: **35,00 €/m²**

De aannemer/plaatser van de bevloering bepalen de posities van de zetvoegen volgens de regels van de kunst. Zelfs bij dezelfde doorlopende vloerbekleding zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk in de deuropeningen.

De gekozen bevloeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van de woning.

Eventuele extra's qua betegeling kunnen gekozen worden aan de hand van de upgrades in de toonzaal van Bostoën.

3.3.2 Plinten

Bij keramiekvloeren zijn bijhorende plinten in keramiek voorzien. Particuliere handelswaarde plint: **11,00 €/lm**. Opmerking voor de badkamers: in badkamers sluiten de muurtegels onmiddellijk aan op de vloer.

3.3.3 Laminaat vloerafwerking in slaapkamers + nachthal

In de slaapkamers en de nachthal op de verdieping wordt er een laminaat vloerbekleding (Domestic Elegance) op onderfolie voorzien met:

- particuliere handelswaarde: 26 €/m² + plaatsing
- schilderplint MDF

3.3.4 Venstertabletten en deurdorpels

Deurovergangen binnenin de woning zullen uitgevoerd worden door middel van een alu- of messingprofiel, indien de overgang gepaard gaat met een andere vloertegel/vloermateriaal.

De binnenzijde van de ramen wordt uitgepleisterd, behoudens ter hoogte van terrassen of onderkant ramen tot op de vloer.

De onderzijde (trapje) van de ramen die toegang geven tot het terras, krijgen een tablet in natuursteen.

3.4 Binnenschrijnwerk

3.4.1 Stijlwanden

Een stijlwand wordt voorzien om de spie tussen vloer en dak uit te werken. Deze stijlwand bestaat uit een houten draagstructuur afgewerkt met een gipskartonplaat. Tijdens de fase pleisterwerken wordt deze gipskartonplaat schilder klaar uitgepleisterd.

Niet van toepassing voor zolder ruimtes, doch enkel de houten draagstructuur indien nodig ivf de dak structuur.

3.4.2 Binnendeuren

De binnendeuren met holle kern in honingraat, zijn klaar om te schilderen. De binnendeuren worden ingekast in een meranti kader met een omlijsting in mdf. Alle deuren zijn voorzien van een inox kruk, inox scharnieren en een slot met sleutel. Conform EPB worden de nodige doorstromingen voorzien door een spleet van +/- 1 cm te laten onder de deur. De hoogte van het deurblad bedraagt +/- 2,11 m.

Eventuele andere types deuren en deurkrukken kunnen gekozen worden aan de hand van de upgrades in de toonzaal van Bostoën

3.4.3 Trap, leuning & borstwering

De (betonnen) trap, open of gesloten, wordt bekleed/uitgevoerd in beuk of rubberwood en is op maat gemaakt. De leuning en eventuele balustrade bestaan eveneens uit beuk of rubberwood. De trap wordt onbehandeld afgeleverd.

Eventuele andere materialen en types kunnen gekozen worden aan de hand van de upgrades in de toonzaal van Bostoën.

3.4.4 Zoldertoegang

De zoldertoegang (indien van toepassing) bestaat uit een zolderval van min 1.20 x 0.70 m (fabrieksmaat) met uitklapbare meerdelige houten trap. Een balustrade op zolder is niet voorzien.

3.5 Keuken

De woning is uitgerust met een standaard keuken met volgende particuliere handelswaarde bij de keukenleverancier gecontracteerd door Bostoën.

Budget: **10.000 €** particuliere handelswaarde, excl. BTW, geleverd en geplaatst.

Bij deze keukenleverancier zal volgens de specifieke eisen van de klant een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

Wanneer de klant de keuken niet laat uitvoeren, wordt art.6.3 van de algemene verkoopsvoorwaarden toegepast.

De aanduidingen op de plannen of visualisaties zijn illustratief.

3.6 Sanitaire installatie

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterverdeling maatschappij.

3.6.1 Afvoerleidingen

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

3.6.2 Leidingen voor warm en koud water

De leidingen worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis-in-buis systeem.

De sanitaire installatie omvat de volledige private binnen installatie vanaf de waterteller, alles volgens de voorschriften van de waterverdeling maatschappij. De nodige bovengrondse afvoerleidingen worden uitgevoerd in PP (Polypropyleen). Er is een toe- en afvoer voor de sanitaire toestellen, de keuken, de wasmachine, de boiler. Daarnaast wordt een afvoer voor het condensatiewater van het ventilatiesysteem voorzien. Deze afvoeren worden uitgerust met een geurslot, de sifon.

3.6.3 Warmwaterproductie

De warmwaterproductie gebeurt door middel van een warmtepomp (met geïntegreerde boiler).

3.6.4 Sanitaire toestellen

De woning wordt voorzien van een volledige uitgeruste sanitaire installatie volgens onderstaande specificaties en aanduidingen op het bouwplan. De keuze van de sanitaire toestellen dient gemaakt te worden onder begeleiding van de klantencoördinator.

De inbegrepen basis sanitaire meubelen werden zorgvuldig geselecteerd door onze klantencoördinatoren en hierbij dient de indeling van de badkamer ongewijzigd te blijven.

Eventuele extra's qua sanitaire meubelen kunnen gekozen worden in de toonzaal van Bostoën.

De keuzemogelijkheden zijn afhankelijk van de bouwfase.

Badkameraccessoires, douchedeurl en verlichtingsarmaturen zijn standaard niet inbegrepen in de prijs van de woning, tenzij expliciet vermeld.

Onderstaande bedrag is extra budget, ten opzichte van de standaard uitrusting, dat kan worden gespendeerd bij de keuze in onze toonzaal.

Lot 002 en 004 Extra budget : 2.000 € excl BTW

Bij een woning in afwerkingsfase is de vastgelegde keuze toegevoegd aan het lastenboek en verrekend in de contractprijs.

Onderstaande sanitaire toestellen zijn voorzien en worden door de klantencoördinator toegelicht:

Lot 1 / 3

- 1 ligbad 180x80 cm – met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 120x90 cm – met glazen wand en stabilisatiestang met thermostatische kraan en handdouche
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan
- 2 hangtoiletten met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje (toilet gelijkvloers) met koudwaterkraan
- 1 vorstvrije buitenkraan, thv het terras

Lot 2

- 1 ligbad 180x80 cm – met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 120x90 cm – stabilisatiestang met thermostatische kraan en handdouche
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan
- 2 hangtoiletten met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje (toilet gelijkvloers) met koudwaterkraan
- 1 vorstvrije buitenkraan, thv het terras

2e badkamer:

- 1 lavabomeubel met enkele spoeltafel en 1x mengkraan
- 1 douchetub 120x90 cm – met glazen wand en stabilisatiestang met thermostatische kraan en handdouche

Lot 4

- 1 ligbad 180x80 cm – met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 120x90 cm – met glazen wand en stabilisatiestang met thermostatische kraan en handdouche
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan
- 2 hangtoiletten met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje (toilet gelijkvloers) met koudwaterkraan
- 1 vorstvrije buitenkraan, thv het terras

2e badkamer:

- 1 lavabomeubel met enkele spoeltafel en 1x mengkraan
- 1 douchetub 120x90 cm – met glazen deur/wand en stabilisatiestang met thermostatische kraan en handdouche

3.7 Elektriciteit

3.7.1 Algemeen

De woning wordt aangesloten op het net via een 3-fasige aansluiting (3F+N 25A / 17.3kW). De installatie is conform de voorschriften van de stroom verdelende maatschappij. Er wordt een digitale teller voorzien per woning. De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen.

Domotica: de intelligente woning

Door gebruik te maken van een modulair velbus-systeem leggen we een betrouwbare basis voor gebruiksvriendelijke oplossingen en intelligente schakelingen. Alle lichtpunten zijn hier standaard op aangesloten. De programmatie van de diverse bedieningspunten worden volgens de wensen van de klant eenmalig uitgevoerd. Naderhand kan de programmatie, via de gratis te downloaden programmatiemodule, steeds geconfigureerd worden door de bewoners. Her configuratie kan eventueel worden uitgevoerd na oplevering door een zelf gekozen elektricien en is niet vervat in de basisprijs.

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende reglementen en voorschriften van de distributiemaatschappijen. Het geheel wordt gekeurd door een erkende organisatie.

De aansluitkabel en eventuele kasten voor de meters worden geplaatst door Bostoen.

Bij de tellerkast zijn 3 stopcontacten in opbouw voorzien voor de nutsvoorzieningen. Het elektrisch aansluiten van alle in deze overeenkomst voorziene apparaten is inbegrepen.

Voor alle stopcontacten en drukknoppen is de "NIKO Original" reeks in kleur white voorzien in de contractprijs. Afhankelijk van de fase waarin het woonproject zich bevindt, zijn andere kleuren uit de Niko original reeks te verkrijgen tegen meerprijs.

Bij een woning in afwerkingsfase is de vastgelegde keuze toegevoegd aan het lastenboek en verrekend in de contractprijs.

Buiten wordt standaard 20lm elektriciteitsleiding 3G2,5 op een aparte automaat 2p 20A voorzien. Op deze manier wordt een aansluitpunt voor eventueel een tuinhuis en/of tuinverlichting gecreëerd.

De woning is zowel op gelijkvloers, verdieping als zolder uitgerust met een autonome optische rookdetector (op batterijen), conform de regelgeving.

Om op een eenvoudige wijze fotovoltaïsche panelen te plaatsen worden de nodige dak doorvoeren en wachtbuizen tot aan de tellerkast voorzien.

Een initieel basis plan van de technieken is opgemaakt en verrekend in deze aanneming.

3.7.2 Zonnepanelen

Er wordt een fotovoltaïsche zonne-installatie op de woning voorzien, inclusief de omvormer en installatie-componenten. Het wattage dat standaard wordt voorzien, wordt bepaald door de toepasselijke EPB-norm. Een eventuele upgrade onder de vorm van het verhogen van het Wp is mogelijk mits betaling van een meerprijs en mits hiertoe voldoende ruimte is voor de noodzakelijke zonnepanelen.

Voor deze woningen is er een wattage voorzien om te voldoen aan een E-peil van E20. Het bijhorende wattage is vermeld in de EPB startverklaring.

3.7.3 Wachtleidingen screens/opbouwrolluiken

Wachtleidingen voor de aansluiting van screens of rolluiken worden voorzien volgens de aanduiding op het elektriciteitsplan. Deze wachtleiding zorgt voor een eenvoudige aansluiting van een geautomatiseerde screen of rolluik na de afwerkingsfases, standaard te bedienen met een afstandsbediening in kleur zwart. De wachtleiding bestaat uit een lege, flexibele buis met een trekdraad. Binnen kan de aansluiting op het elektriciteitsnet gemaakt worden via een blinde plaat.



3.7.4 Laadpunt elektrisch laden

De installatie van de laadpunten en alle bijhorende noodzakelijke voorzieningen zijn integraal ten laste van en te voorzien door de toekomstige kopers zelve. Er wordt tevens op gewezen dat er mogelijks een voorafgaandelijk akkoord dient bekomen te worden van de betrokken nutsmaatschappij.

Individueel :

Ter hoogte van privatieve garage/carport of staanplaats aan de woning kan er, tegen een meerprijs, een voedingskabel voorzien worden zodat in de toekomst een laadpunt en alle bijhorende noodzakelijke voorzieningen kan voorzien worden door de kopers.

Het laadpunt zal dan aansluiten achter de teller van deze woning.

3.7.5 Telefonie en internet

In iedere woning wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet (van PROXIMUS en TELENET of gelijkwaardig) in de living uitgevoerd.

3.7.6 Radio en TV

In iedere woning bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in de living.

3.8 Mechanische ventilatie

Elke woning is aangesloten op een individueel balans-ventilatiesysteem D. De motor is van het geluidsarme type. Het buizenet wordt uitgevoerd in de benodigde diameters volgens een door de aannemer voorgelegde studie. Horizontale verbindingen worden uitgevoerd in flexibele buizen. Terugslagkleppen worden geplaatst waar nodig. De ventilatieventielen worden uitgevoerd in witte kunststof. De installatie voorziet de woning van een permanente toevoer van verse lucht. Afvoer van de binnenlucht gebeurt door middel van een balansventilatie met warmterecuperatie. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn. De installatie beschikt over het attest volgens de vereisten van www.epbd.be.



3.9 Verwarming: warmtepomp/vloerverwarming

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van de individuele onderhoudsvriendelijke (lucht/water) warmtepomp met vloerverwarming (en de warmwaterbereiding) en geplaatst worden volgens de regels van de kunst.

De warmtecapaciteit wordt berekend door middel van EPB en warmteverliesberekening

Er is één hoofdthermostaat en een onafhankelijke thermostaat per (bad)kamer voorzien voor de vloerverwarming.

De onafhankelijke thermostaten sturen zoneventielen aan voor meer comfort, maar de hoofdthermostaat heeft voorrang. Buitenvoeler is ingebouwd in de buitenunit.

In de hoofdbadkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien voor kortstondig gebruik in de tussenseizoenen. Een elektrische handdoekradiator voor een tweede badkamer (indien van toepassing) kan optioneel mits meerprijs voorzien worden als de ruimte het toelaat.

De lucht/water warmtepomp heeft een koeltechnische buitenunit en een binnenunit met geïntegreerde boiler, 'koelkastmodel'.

De buitenunit zal volgens de studie van de ingenieur technieken worden geplaatst

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

Living en keuken: 21°C

Badkamer: 24°C – via bijverwarming handdoekdroger

Slaapkamers: 18°C

3.10 Brandbeveiliging

De woning is zowel op gelijkvloers, verdieping als eventuele zolder uitgerust met een autonome optische rookdetector (op batterijen), conform de wetgeving.

3.11 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 schilderen en behangwerken pas uit te voeren na de zetting van het gebouw, ongeveer 1 jaar na de voorlopige oplevering.

3.12 Schilderwerken

In de woningen zijn geén schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken, waaronder ook plamuurwerk en schuurwerk aan bepleisterde wanden, verlaagde plafonds, enz. ... dienen door de koper voorzien te worden. Wij willen erop wijzen dat de schilderwerken van de woning pas zonder risico op scheurvorming kunnen worden uitgevoerd nadat de woning zich heeft gezet. Het zetten van de woning doet zich gebruikelijk voor de eerste vijf seizoenen na het bouwen van de woning. Indien er toch voor geopteerd wordt om de woning vroeger te laten schilderen, dan dient er rekening mee gehouden te worden dat voormelde zettingen zich zullen aftekenen in het schilderwerk. Het uitvoeren of opteren voor schilderwerken voor voormelde termijn houdt de aanvaarding in van de gevolgen van zetting op het schilderwerk. De koper bevestigt voldoende te zijn geïnformeerd met betrekking tot het zetten van de woning. Hij aanvaardt dat er zich zettingsscheuren kunnen voordoen waarvoor de aannemer/bouwpromotor niet gehouden is tot enige tussenkomst. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de woningen.

3.13 Omgevingswerken

De omgevingswerken worden uitgevoerd van zodra de toestand van de werf dit toelaat en in functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de woningen.

3.13.1 Carport

Zwarte houten carport

carport volgens plan. De carport wordt afgewerkt met zwarte houten bekleding en steeldeck (anti-condens) dakbedekking

3.14 Oplevering

Verwijdering van puin en afval. De woningen worden bezemschoon opgeleverd.

Deel 4 Upgrades

4.1 Inleiding

Bovenop het standaard lastenboek, kan uw woning, verder aangevuld/aangepast worden naar persoonlijke wensen. Dit binnen het gamma dat Bouw Francis Bostoën specifiek voor het bouwproject uitgekozen heeft.

4.2 Energie

4.2.1 Zonnepanelen

Optioneel kan voor deze woning worden gekozen voor een upgrade inzake hernieuwbare energie onder de vorm van fotovoltaïsche zonnepanelen. Onderstaande geeft het vermogen weer, met bijhorende meerprijs tov het reeds voorziene vermogen (zie art. zonnepanelen). Afhankelijk van de definitieve berekening kan het E-peil nog wijzigen. De omvormer is bedrijfsklaar om eventueel een opslagbatterij te koppelen. De opslagbatterij is niet voorzien in onderstaande meerprijzen.

4.3 Vloerafwerking

4.3.1 Chape op zolder

Ter hoogte van de zolderruimte wordt, idem de slaapkamers en de nachthal op de verdieping, een uitvulling volgens onderstaande opbouw voorzien. De leidingen op de zoldervloer worden op deze wijze weggewerkt. Dit zorgt voor een geheel dat klaar is om af te werken met een vloertegels of laminaat.

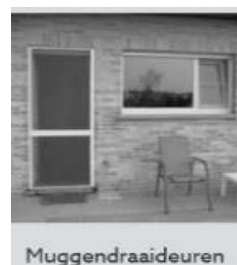
- isolerende cementgebonden uitvulchape met een dikte van 11cm
- afwerkchape met een dikte van 7cm

Er zal steeds met het bouwbedrijf dienen afgestemd te worden of deze werken kunnen uitgevoerd worden.

Bij een woning in afwerkingsfase is de vastgelegde keuze toegevoegd aan het lastenboek en verrekend in de contractprijs.

4.4 Muggenwering

Optioneel is het mogelijk om ter hoogte van de opengaande delen van het buitenschrijnwerk (behalve de voordeur en de dakvlakramen) muggenramen te voorzien. Correct geplaatste muggenramen houden alle ongedierte buiten. Het gaas garandeert een perfect doorzicht. De kleur van de profielen wordt aangepast aan de RAL-kleuren van het buitenschrijnwerk. De muggenramen worden via een systeem dat met clipsen 'op' het raam wordt gemonteerd. Zonder het muggenraam te verwijderen is het mogelijk om de ramen te openen, sluiten of in kipstand te zetten. Ter hoogte van een achterdeur wordt een muggendeur voorzien, ter hoogte van een schuifraam een muggenschuifdeur. Alle andere opengaande delen worden voorzien met een vast muggenraam met clipsen.



4.5 Zonnewering

4.5.1 Inleiding

Om het comfort en de privacy van U woning te verbeteren, worden optioneel screens of rolluiken aangeboden. Indien er geen wachtleiding voorzien is op een afgewerkte woning, is het niet mogelijk om een screen te voorzien.

4.5.2 Screens

Deze verticale zonwering onder de vorm van screens voorkomt het intreden van zonnelicht. Op deze wijze kan de temperatuur in de woning tot het minimum beperkt worden.

De screen wordt aan de buitenkant van het raam geplaatst en is windvast. De aluminium kasten, geleiders en onderlijst worden gepoedercoat en onder hoge temperaturen gebakken voor kleurvastheid te garanderen.

Voor kuststreken wordt nog een extra voorbehandeling uitgevoerd.

Het is een systeem die een meerwaarde aan uw woning bezorgt qua zon- en inkijk werend. Het zicht naar buiten toe wordt hier maximaal behouden.



4.5.3 Rolluik

Om privacy redenen of het zonlicht buiten te houden, is het mogelijk om te opteren voor voorzetrolluiken. De rolluik wordt aan de buitenkant van het raam geplaatst en is windvast. De aluminium kasten, geleiders en onderlijst worden gepoedercoat en onder hoge temperaturen gebakken voor kleurvastheid te garanderen. Voor kuststreken wordt nog een extra voorbehandeling uitgevoerd.



4.6 Schilderwerken

Er wordt optioneel gekozen om de schilderwerken uit te voeren volgens onderstaande beschrijving:
Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de woningen.

Schilderwerken op gepleisterde bewoonbare delen :

- OF Afwerkingsgraad 1:
 - plaatselijk bijplamuren van alle te schilderen oppervlaktes.(1 manipulatie per m²)
 - opschuren van alle te schilderen delen.
 - opspuiten waar nodig van hoeken en naden.
 - voorschilderen van geplamuurde delen.
 - dekkend schilderen van eindlaag.
- OF Afwerkingsgraad 2:
 - plaatselijk bijplamuren van alle te schilderen oppervlaktes.(4 manipulatie per m²)
 - opschuren van alle te schilderen delen.
 - opspuiten waar nodig van hoeken en naden.
 - voorschilderen van geplamuurde delen.
 - schilderen van grondlaag
 - nogmaals bijplamuren
 - voorschilderen bij geplamuurde delen
 - schilderen van eindlaag

Lakwerken op (indien aanwezig) :

Binnendeuren & omlijsting, schilderplinten slaapkamers/nachthal, MDF tellerkast, sanbloc toilet(ten) en zolderluik

- opschuren van alle te lakken oppervlaktes
- ontvetten
- aanbrengen grondlaag
- bijplamuren & stoppen van alle nagelgaatjes
- tussenschuren van te lakken oppervlaktes
- schilderen 2de laag

Lakwerken op de deuromlijstingen :

- tussenschuren van oppervlak
- Schilderen van 3de laag

Vernissen van trappen :

- opschuren van alle te lakken oppervlaktes
- ontvetten
- aanbrengen grondlaag
- tussenschuren van te lakken oppervlaktes
- schilderen 2de laag
- tussenschuren van te lakken oppervlaktes
- schilderen 3de laag

Het schilderen van de eventuele garage en/of zolder is niet voorzien

4.7 Extra budgetten

4.7.1 Keuken

.....€ excl BTW

4.7.2 Sanitair

.....€ excl BTW

4.7.3 Omgevingswerken (oprit, carport, tuin, omheining, terras)

.....€ excl BTW

De omgevingswerken worden uitgevoerd van zodra de toestand van de werf dit toelaat en in functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de woningen.

Deel 5 Klantenbegeleiding

Alle woningen hebben een kwalitatieve afwerkingsgraad en de basisuitrustingen werden zorgvuldig vastgelegd. Posities van wanden en deuren, de keuze voor de sanitaire toestellen, de indeling van de keuken op vlak van technieken, de positie van lichtpunten werden uitvoerig bestudeerd. De afwerking van jouw woning is volledig beschreven in dit verkooplastenboek.

Conform het lastenboek kan je afwijken van de voorziene basisuitrusting onder de vorm van upgrades. Dit gebeurt in samenspraak met de klantencoördinatoren in onze toonzaal te Drongen.

Na aankoop van jouw woning zal één van onze klantencoördinatoren contact met jou opnemen. Vanaf dat moment wordt de klantencoördinator jouw persoonlijke contact en zal hij of zij jou bijstaan in het maken van de verschillende keuzes inzake afwerking. De projectleider is jouw vaste contactpersoon gedurende het bouwproces tot en met de voorlopige oplevering van jouw woning.

Hoewel een mooie basisafwerking is voorzien, bieden wij jou de mogelijkheid jouw woning te verpersoonlijken via de upgrades. Voor elke keuze maakt de klantencoördinator een verrekening, die jou ter goedkeuring wordt voorgelegd in de vorm van een bestelbon. Pas na uw schriftelijke goedkeuring door het ondertekenen (digitaal of anders) van de bestelbon wordt jouw keuze verwerkt in het uitvoeringsdossier en gaat ze in uitvoering op de bouwplaats.

Wij vragen je eker stipt en tijdig een goedkeuring aan ons te bezorgen conform de termijnen vermeld op de bestelbon. Je kan de status van uw dossier opvolgen via de klantenzone waartoe je toegang krijgt na aankoop.

Deel 6 Algemene voorwaarden

6.1 Principe

De panden worden verkocht sleutel-op-de-deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de akte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;
 - Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- Plannen en tekeningen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties is enkel illustratief en ten titel van inlichting tenzij uitdrukkelijk als voorwerp van de koop/constructie zijn beschreven.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De ingenieur technieken zoekt naar een optimale plaatsing van alle toestellen in de technische ruimtes. Tijdens de uitvoering zal de uitvoerder dit plan trachten te volgen. In overleg met de ingenieur kunnen er tijdens de uitvoeringsfase nog wijzigingen doorgevoerd worden.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falen of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect.

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

6.2 Wijzigingen

Mocht dat bouwtechnisch noodzakelijk zijn voor een uitvoering volgens de regels van de kunst, mag Bostoën tijdens de constructie de plannen eenzijdig wijzigen, met behoud van kwaliteit. Meerwerken worden in principe niet toegestaan.

De architect kan te allen tijde beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen die hij nuttig en raadzaam oordeelt en dit zowel om technische als esthetische redenen. Wijzigingen aan de woning 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.

Aan de ruwbouw, de muren, het technisch plan inzake sanitair en elektriciteit, de eventuele gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking kunnen geen wijzigingen aangebracht worden. Ten uitzonderlijke titel: de wijzigingen welke meerwerken zouden betreffen die aan de technische beschrijving of afwerking zouden worden aangebracht op aanvraag van de klant, zullen in principe enkel en alleen de afwerking van de woning mogen betreffen. Dergelijke meerwerken dienen steeds voorafgaandelijk ter goedkeuring worden gevraagd aan Bostoën. Indien er nog keuzemogelijkheden kunnen aangeboden worden aan de klant, dient de materiaalkeuze bevestigd te worden uiterlijk vóór de einddatum, die door Bostoën wordt opgegeven. Mondelinge overeenkomsten zijn niet geldig. Wanneer niet alle definitieve materiaalkeuzes in het bezit van Bostoën zijn binnen de gestelde tijdspanne, zal dit leiden tot de uitvoering van de standaard afwerking gekozen door Bostoën, met uitzondering van de keuken.

Het staat Bostoën steeds vrij de door de klant gevraagde materiaalkeuzes te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan. De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privaat. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Indien de klant sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, verbindt hij zich ertoe de verkoper/aannemer te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst. Daarbij wordt door de laatstgenoemde steeds een administratieve kost van 10% enerzijds en een winstderving van 30% met in totaliteit 40% aangerekend op het verrekende bedrag/waarde van de werken en exclusief BTW. Overige schade kan daarbij nog in rekening gebracht worden. In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat bij de keuze door de klant van een andere handelswaarde het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

Tussentijdse werken voor de klant en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met supplementaire erelonen. De verrekening van de meer- en minwerken gebeurt uiterlijk bij de voorlopige oplevering.

Alle wijzigingen die na de in de beslissingstabel voorziene data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na voormelde data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en administratieve kosten.

De panden worden sleutel-op-de-deur verkocht, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de klant erkent ontvangen te hebben. Ingeval van tegenstrijdigheid of tegenstrijdigheden tussen het lastenboek en offerte primeren de gegevens en prijzen vervat in de offerte.

6.3 Uitvoeringsvoorwaarden

De keuzes betreffende de afwerking van de woning dienen conform het lastenboek worden doorgegeven. Tegen de afgesproken uiterste data moeten de keuzes of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen dewelke eventueel door de koper worden aangevraagd, worden doorgegeven.

De verkochte woning zal voldoende afgewerkt worden zodat deze gebruikt zal kunnen worden overeenkomstig de bestemming. De uitvoeringstermijn zal kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke overmacht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling. De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen. De dagen van weerterlet (regen, vorst, hevige wind, enz....) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden (verlengen) de uitvoeringstermijn. De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

Het is de klant verboden om voor de oplevering van het aangekochte goed zelf of door derden werken uit te voeren of te laten uitvoeren, zoniet wordt dit gezien als een aanvaarding van de werken. De werken die u als koper in eigen beheer uitvoert, kunnen worden aangevat na de voorlopige oplevering van uw woning.

6.4 Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet meer dan 15% lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren. Hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect ontwerp en/of uitvoering, noch de ingenieur of de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

6.5 Bouwtaksen/aansluitingen op nutsvoorzieningen/reiniging

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de BTW op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bv. water en elektriciteit, TV, radio, telefoon) en straatrielering, met bijhorende administratieve kost (± 3500 à 4500 euro);
- Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-, en elektriciteitsleverancier zijn niet inbegrepen en worden na de oplevering door de koper aangevraagd;
- De verlichtingstoestellen;
- De vaste of losse meubels alsook de installaties, inrichting tuinen, afsluitingen... die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

6.6 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. Het ereloon of de kost van de architect of deskundige die door de koper kan worden gemandateerd om zich te laten bijstaan, zijn integraal ten laste van de koper.

6.7 Toegang tot de werf

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand. De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

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 bouwplaats reglement. De promotor en aannemers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen.

Opgemaakt te Sint-Denijs-Westrem, op/...../.....

Voor akkoord,
de bouwheer,

Voor akkoord,
de koper,

Wat kan je van **Bosto**en verwachten?



1

50 jaar passie en expertise

Als familiebedrijf met bijna 50 jaar geschiedenis en bouwexpertise in de nieuwste technieken, realiseren wij jouw kwalitatieve thuis.

2

Gerust

Een zorgeloze beleving tijdens het bouwproces, daar staat elke gedreven Bosto

3

Persoonlijke begeleiding

Vanaf het eerste contact begeleiden wij je persoonlijk en transparant doorheen het hele traject.

4

Inspiratie

Onze interieurspecialisten ontvangen je in onze inspirerende toonzaal en begeleiden je bij het maken van de keuzes die van jouw huis jouw thuis maken.

5

Bewust

Wij handelen met respect voor mens en milieu: materialen, energie, ... Kortom, welzijn voor iedereen.

6

Zekerheid

Geen verrassingen: wij komen de overeengekomen prijs, de afgesproken termijn en de verwachte kwaliteit na.

7

Streven naar verbetering

Enthousiaste en tevreden klanten daar streven we naar. Wij meten, wij leren en wij verbeteren constant onze aanpak.