



WELKOM

LASTENBOEK bouwovereenkomst

Voor het bouwen van een open bebouwing te 3202 Aarschot , Meyerveldstraat (lot 5A)

Uitvoering en promotie

VOLCKAERTS Interieur & Bouw BV
9^{de} Liniestraat 13E, 3200 Aarschot

Bouwpromotor:

Bart Volckaerts
0495 32 44 80
bart@volckaerts-woningbouw.be

Administratie:

Christel Caers
0478 97 20 65
christel@volckaerts-woningbouw.be

Architect

Architectenbureau Aerts BV
Wezelsbaantje 5
2230 Herselt
aerts_hanne@telenet.be
0498 851129

Notaris

Notariskantoor Joris Stalpaert
Grote Bollostraat 60, 3120 Tremelo
016 53 01 74

A. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

B. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

B.1 RUWBOUWWERKEN

- B.1.1 Grond- en graafwerken, funderingen
- B.1.2 Riolering
- B.1.3 Draagvloeren
- B.1.4 Metselwerken binnenmuren
- B.1.5 Gevelsteen
- B.1.6 Thermische isolatie
- B.1.7 Vochtisolatie
- B.1.8 Betonbalken
- B.1.9 Plat dak
- B.1.10 Ramen en deuren
- B.1.11 Dorpels

B.2 TECHNIEKEN

- B.2.1 Ventilatie
- B.2.2 Elektriciteit
- B.2.3 Sanitair
- B.2.4 Verwarming
- B.2.5 Zonnepanelen

B.3 AFWERKING

- B.3.1 Pleisterwerken
- B.3.2 Vloerisolatie
- B.3.3 Chape
- B.3.4 Vloerbekleding en wandtegels
- B.3.5 Sanitaire apparaten
- B.3.6 Binnendeuren
- B.3.7 Trap
- B.3.8 Keuken
- B.3.9 Maatkasten
- B.3.10 Raamtabletten
- B.3.11 Decoratiewerken
- B.3.12 Tuin

B.4 BUDGETTEN

A. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. De plannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Ze zijn ter goedertrouw opgemaakt door onze architect.

De verschillen in afmetingen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, tussen de maatvoering op de plannen en de reële maatvoering, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen, die in geen enkel geval een eis tot eender welke schadevergoeding rechtvaardigen. Dit geldt voor de bouwheer-verkoper en de koper.

Indien er op de plannen meubilering van badkamers, berging, keukens e.d. zouden aangeduid zijn dan zijn deze enkel ten titel van inlichting. Deze geven niet noodzakelijk de werkelijk uit te voeren situatie weer.

2. Bijzondere studies zoals stabiliteitsstudie en -berekening, grondsondering, studie van verluchtingen, cv-warmteverlies berekening, enz. zullen uitgevoerd worden door een ingenieur en/of door gespecialiseerde bedrijven. De selecties en plaatsing van kolommen en balken e.d. worden bepaald door de stabiliteitsstudie door de raadgevende ingenieur en worden als normaal en onoverkomelijk beschouwd, evenals het voorkomen van sommige leidingen, ook al zijn ze niet vermeld op de plannen.
3. Ereloon van ingenieur en bijzondere studies zijn integraal verrekend, net zoals de kosten van het opmaken van EPB bouw en veiligheidscoördinatie zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Ereloon van architect is meegerekend in de constructieprijs.
4. De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen, het lastenboek en de regels der kunst. Indien de plannen voor of tijdens de werken worden aangepast op vraag van de koper, zullen deze kosten meteen aangerekend worden aan de koper.
5. Moesten er zich wijzingen voordoen in de materiaalkeuze, bv. om reden van overmacht, te lange leveringstermijn, fabricatie, veiligheid, esthetiek, aangegeven type niet meer leverbaar, of dergelijke, dan zullen deze vervangen worden door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde betekenen t.o.v. de oorspronkelijk voorziene materialen. Deze beslissing wordt genomen door de architect, na overleg met de bouwheer-verkoper.
6. De koper of hun afgevaardigden mogen zich niet op de werf begeven, zonder voorafgaandelijk toestemming van de bouwheer-verkoper of architect en/of hun begeleiding. Evenmin is het toegestaan dat de koper rechtstreeks richtlijnen zou geven aan of besprekingen zou voeren met de uitvoerders. Enkel de architect en de bouwheer-verkoper en projectverantwoordelijken zijn hiervoor bevoegd. Besprekingen dienen dan ook enkel met de laatstgenoemden te gebeuren.
7. De uitvoeringstermijn wordt bepaald bij ondertekening van het contract. Ingeval van werkelijke meerwerken, opgedragen door de koper, kan er een aanpassing gebeuren van de overeengekomen uitvoeringstermijn.
8. De woning mag slechts in gebruik genomen worden nadat de volledige betaling is uitgevoerd door de koper aan de verkoper-bouwheer. Voor de ingebruikneming zal de voorlopige oplevering gebeuren door de architect, de bouwheer-verkoper en de koper. De koper zal voor het overhandigen van de sleutels het volledige saldo hebben betaald. Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. De gewone krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door een normale zetting van het gebouw is geen reden tot het uitstellen van de betaling en dit resulteert niet onder de verantwoordelijkheid van noch de bouwheer-verkoper, noch de architect. Het gaat hier immers specifiek om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.
9. Registratiekosten, ereloon notaris, schrijfgelden, BTW en alle andere eventuele taksen zijn ten laste van de koper.

10. De water-, elektriciteit, TV-distributie-, telefoon- en rioleringsaansluitingen, alsmede het plaatsen van de meters, het leggen van bekabeling voor nutsvoorzieningen, de huur, het verbruik enz. blijven ten laste van de bouwheer-verkoper. Gedurende de werken zullen de nutsvoorzieningen geopend worden om de nodige installaties in bedrijf te stellen, te testen en te verwarmen. De aansluiting, inclusief graafwerken, van proximus en telenet zijn ten laste van de koper.
11. Gelijk welke betwisting, van welke aard dan ook, die niet in der minne kan geregeld worden, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van een arbitrair deskundige, in gemeenschappelijk akkoord aan te duiden door bouwheer-verkoper en koper. In geval van deze scheidsrechter, zal deze aanduiding gebeuren door de Vrederechter van het arrondissement Leuven. De beslissing van deze scheidsrechter is zonder verhaal. De kosten zijn ten laste van beide partijen op basis van 50/50.
12. Dit lastenboek is opgesteld om de koper een globaal beeld te geven van het bouwconcept. De bouwheer-verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde betekenen tegenover de oorspronkelijk voorziene materialen.
13. Documentatie en/of stalen van de meeste materialen zijn ter inzage bij de gekozen leveranciers. Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit verrekend worden in functie van de gekozen materialen.
14. De keuzes van de diverse materialen, o.a. vloer- en wandtegels en toebehoren, keukens, badkamer, enz. dienen te gebeuren in toonzalen en/of handelszaken die aangewezen zijn door de bouwheer-verkoper. Op onze uitnodiging, zal de koper zijn keuzes vastleggen binnen de 15 dagen volgend op deze uitnodiging.
15. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene budgetten niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer-verkoper en deze staat dit toe, dan mag de bouwheer-verkoper een winstderving van 25 procent van het voorziene budget aanrekenen. Zulks kan enkel mits schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer-verkoper. De door de bouwheer-verkoper reeds geplaatste bestellingen worden alleszins bijkomend aangerekend aan de koper. De aanvraag kan alleen aanvaard worden indien hierdoor de uitvoering of meer algemeen de werfplanning niet in het gedrang komt. Meerwerken worden bij de uitvoering van deze gevraagde werken meteen gefactureerd aan de koper.
16. Vanaf de ingebruikname wordt het gebouw overgenomen door de respectievelijke eigenaars.

B. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

B.1 RUWBOUWWERKEN

B.1.1 Grond- en graafwerken, funderingen

Alle funderingswerken gebeuren tot op vaste draagkrachtige grond, vorstvrij, aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en conform de stabiliteitsstudie. Vooraf zijn grondsonderingen uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Hierop baseert de bouwkundig raadgevend ingenieur zijn stabiliteitsstudie. De bouwheer-verkoper is niet verantwoordelijk voor latere verzakkingen van aangevulde grond rondom de woning. Overtollige grond kan weggevoerd worden, indien gewenst. De prijs van de af te voeren grond is ten laste van de koper. Indien er na het grondonderzoek blijkt dat er bijkomende betonwerken voor bv. ondergrondse betonpalen of kelder dienen voorzien te worden, zal dit extra aangerekend worden aan de koper.

B.1.2 Riolering

Uit te voeren in PVC leidingen met aangepaste diameters. Controlepunten, septische putten, aansluitingen op de openbare riolering e.d. zijn te voorzien volgens de vigerende richtlijnen en eisen. Exact verloop en diameters van de leidingen te bepalen bij uitvoering.

B.1.3 Draagvloeren

Volgens plan van de stabiliteitsstudie: holle welfsels of breedvloerplaten, volle beton of sierbeton met gewapende betondek.

B.1.4 Metselwerken binnenmuren

Muren uit te voeren in snel bouw of in ter plaatse gestort beton met aangepast formaat volgens de stabiliteitsstudie.

B.1.5 Metselwerken gevelsteen

De gevelsteen is licht van kleur.

B.1.6 Thermische isolatie

In alle buitenmuren zijn de spouwen thermisch geïsoleerd in combinatie met een geventileerde luchtspouw. Er wordt gewerkt volgens de richtlijnen van de huidige energie prestatie normering.

B.1.7 Vochtisolatie

Een versterkte folie tegen optrekkend vocht wordt overal voorzien volgens de details van de architect.

B.1.8 Betonbalken

Conform stabiliteitsstudie, te voorzien overal waar de constructie het eist, ook al zijn ze niet voorzien op het plan. Betoneisen i.v.m. sterkte enz. zijn te beslissen door een raadgevend ingenieur. Indien nodig kunnen gewapende betonbalken vervangen worden door metalen liggers en vica verca, dit word beslist door de raadgevende ingenieur in overleg met de architect. Het is mogelijk dat de balken of liggers onderwaards doorhangen t.o.v het plafond.

B.1.9 Plat dak

Het dak wordt voorzien van isolatie, tapgaten en spuwers. De dakrand wordt uitgevoerd in kleur zwart.

B.1.10 Ramen en deuren

Alle ramen bestaan uit PVC profielen en zijn voorzien van dubbele beglazing type 1.0, wat volledig voldoet aan de huidige normering. De ramen zijn van het type draaikiep of schuif volgens bouwplan en bijhorende ramenschets. De leverancier bepaalt of het type draaikiep overal mogelijk is. Indien niet, zal dit een vast raam zijn. De voordeur is standaard uitgevoerd met een 5-puntslot. Rolluiken, screens en vliegen -deuren en -ramen zijn niet inbegrepen in deze constructieprijs. Wijzigingen worden verrekend via meerwerken.

B.1.11 Dorpels

Aan alle ramen en deuren wordt een dorpel in arduin of waar nodig in aluminium voorzien.

B.2 TECHNIEKEN

B.2.1 Ventilatie

Er is een ventilatiesysteem (D-systeem) voorzien volgens voorschrift van het studiebureau.

B.2.2 Elektriciteit

De elektrische installatie is conform de wettelijke voorschriften (AREI) en wordt gekeurd door een erkend controle-organisme dat een conformiteitsrapport aflevert.

B.2.3 Sanitair

Aan- en afvoerleidingen worden uitgevoerd in degelijke materialen, de secties worden bepaald door de installateur i.f.v. het verloop en het debiet.

De woning is uitgerust met een regenwaterpomp voor regenwaterrecuperatie.

B.2.4 Verwarming

De woning wordt verwarmd door middel van een warmtepomp met buitenunit. De warmtepomp wordt uitgerust met een waterreservoir. Debieten van de warmtepomp worden door het studiebureau berekend.

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping is er standaard vloerverwarming voorzien.

B.2.5 Zonnepanelen

De woning wordt voorzien van 8 zonnepanelen.

B.3 AFWERKING

B.3.1 Pleisterwerken

Op alle muren en plafonds in de bewoonbare ruimtes wordt een pleisterlaag aangebracht en gladgestreken volgens de regels der kunst. Buitenhoeven worden beschermd en versterkt met hoekprofielen. De pleisterwerken dienen nadien door de eigenaar nog voorbereid te worden (schuren, plamuren,...) alvorens de schilderwerken kunnen plaatsvinden, inclusief kleine oneffenheden die veroorzaakt zijn door het installeren van de installaties.

B.3.2 Vloerisolatie

Op de gelijkvloerse en eerste verdieping wordt gespoten poly-urethaanschuim aangebracht. Deze zorgen ervoor dat de warmteverliezen tot een absoluut minimum beperkt worden en hierdoor een uitstekende thermische isolatie verzekerd is. De diktes worden bepaald door een erkend studiebureau en voldoen aan de huidige EPB- normering.

B.3.3 Chape

De afwerkingschape bestaat uit een mengeling van cement en rivierzand.

Rondom deze chape wordt een uitzettingsband geplaatst. De oppervlakte die voorzien is om een vloerafwerking te verkrijgen (vb. vloer, parket,...) wordt glad afgewerkt.

B.3.4 Vloerbekleding en wandtegels

Er zijn vloertegels voorzien in de inkom, toilet onderaan, bureau, berging, keuken, wc boven en technische ruimte. In de eethoek en zithoek is er samengestelde parket voorzien, classic 14mm x 182mm, afwerking woodexperience white. In de nachthal, slaapkamer 1, 2, 3 is zwevend geplaatste laminaat met ondervloer voorzien. Wandtegels

worden geplaatst in de douche over de volledige hoogte, dwz de muur achter de douche, ong 92 cm, de rechter zijmuur van de douche, ong 140 cm en de linker zijmuur van de douche ong 250 cm. Onder vloertegels verstaan we tegels, horizontaal te plaatsen. Onder wandtegels verstaan we tegels, verticaal te plaatsen. De nodige maatregelen worden getroffen om de vochtinfiltratie in de muren te verhinderen in de douche d.m.v. het plaatsen van een vochtwerende onderlaag.

Wandtegels tussen keukenmeubels zijn niet voorzien.

Alle tegels worden door de kopers vrij gekozen binnen de vooropgestelde budgetten en formaten, dit bij onze vaste partner: **TEGELCONCEPT** te Leuven.

De parket- en laminaatvloeren worden gekozen bij **VOLCKAERTS Interieur Bouw BV**.

Voor de vloer is het standaardformaat 30 x 30 tot 60 x 60, rechthoekig geplaatst.

Het standaardformaat voor de wandtegels is 25 x 40 tot 30 x 60, rechthoekig geplaatst.

De plinten van hoogwaardige kwaliteit bestaan uit hout met grondlaag.

Plaatsing van tegels en houten plinten is inbegrepen volgens de vooropgestelde types en formaten.

Op basis van de gekozen vloertegels (gerectificeerde vloer, natuursteen,...) en volgens de plaatsingswijze (diagonaal, verschillende formaten, grote formaten,...) kan de prijs van de vloerwerken aangepast worden.

B.3.5 Sanitaire apparaten

Alle apparaten worden door de kopers vrij gekozen bij onze partner: **ECK BRIO** te Herentals volgens het voorziene budget. Alle sanitaire apparaten dienen gekozen te worden zodat de waterkeuring kan uitgevoerd worden.

B.3.6 Binnendeuren

De voorziene binnendeuren zijn onbehandelde schilderdeuren van het type tubespaan, standaard hoogte, inclusief deurkit van 18mm, chambranten, paumellen en deurkruk I-shape 19mm, zwart. Van de inkom naar de zithoek is een glazen pivotdeur voorzien. Deze zijn te bezichtigen in de toonzaal van **VOLCKAERTS Interieur Bouw BV**.

Indien gewenst kunnen andere modellen gekozen worden (MDF, eik, glas, schuifdeur, verdoken deur,...), een eventuele meerprijs zal dan verrekend worden.

B.3.7 Trap

De trap is gesloten uitgevoerd in rubberwood en behandeld met mat vernis en is voorzien van een standaard houten wandleuning door **VOLCKAERTS Interieur Bouw BV**.

B.3.8 Keuken

De keukeninrichting wordt verzorgd door **VOLCKAERTS Interieur Bouw BV** en omvat de levering en plaatsing van een volledig geïnstalleerde keuken volgens het voorziene budget.

Dit volgens een voor u op maat gemaakt ontwerp met bijhorende tekening, na definitieve keuzes. De keuze van keukentoestellen worden gekozen bij onze vaste partner **ECK BRIO** te Herentals.

B.3.9 Maatkasten

Deze zijn niet inbegrepen in de prijs, maar hiervoor kan wel een offerte aangeboden worden door **VOLCKAERTS Interieur Bouw BV**.

B.3.10 Raamtabletten

De raamtabletten worden vlak uitgepleisterd.

B.3.11 Decoratiewerken

Het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerken, schilderen van de deuren, gordijnen, raamdecoratie, verlichtingsarmaturen, enz ... zijn niet inbegrepen in de prijs. Indien gewenst kan hiervoor een offerte aangeboden worden door **VOLCKAERTS Interieur Bouw BV**.

B.3.12 Tuin

Het uitspreiden van de ter plaatse uitgegraven zwarte grond is voorzien in de aanneming. Het afvoeren van overtollige grond, is niet voorzien in deze prijsberekening. Als overtollige grond niet dient afgevoerd te worden, maar ter plaatse blijft, zal deze niet worden uitgespreid.

B.4 BUDGETTEN

- Vloertegels: 50,00euro/m²
- Wandtegels: 50,00euro/m²
- Laminaat, incl. ondervloer: 25,00euro/m²
- Sanitaire apparaten: 8 500,00 euro excl plaatsing, incl badkamermeubels
- Elektriciteit: 9 000,00 euro
- 1 glazen binnendeur van inkom naar zithoek twv 3 000,00 euro (inclusief plaatsing)
- Keuken: 15 000,00 euro (inclusief plaatsing)

Alle bovenvermelde budgetten zijn exclusief btw

Onze algemene voorwaarden staan op de volgende pagina's. Door goedkeuring, betaling, bevestiging, instemming of ondertekening van dit document verklaart de klant zich akkoord met de integrale inhoud van deze voorwaarden, met inbegrip van het eigendomsvoorbehoud voorzien in artikel 3.5.

Bijgevoegde foto's zijn louter informatief.

Gelezen en goedgekeurd,

Voor akkoord,

De koper

Voor akkoord,

De bouwheer/ verkoper

Volckaerts Bart

