VDF DEVELOPMENT

RESIDENTIE D'OR

11 appartementen – Beverst Holt 124/128

VERKOOPSLASTENBOEK





VDF Development - Beatrijslaan 6 . 3550 Heusden-Zolder - info@vdfdevelopment.be

1. ALGEMEEN / AARD DER ONDERNEMING 5
1.1. Studiedossier 6
1.2. Uitvoeringsdossier 6
1.3. Taksen 6
2. SAMENSTELLING APPARTEMENT 6
3. ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN EN BERGINGEN 6
3.1. Open parkeerplaatsen 7
3.2. Privatieve bergingen in kelder 7
3.3. Gemeenschappelijke bergingen en kelder 7
4. FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU 8
5. GESLOTEN RUWBOUW 9
5.1. Draagstructuur 9
5.2. Binnenmetselwerk 9
5.3. Gevels 9
5.4. Voegwerk 10
5.5. Dakwerken 10
5.6. Thermische isolatie 10
5.7. Waterkerende lagen 11
5.8. Buitenschrijnwerk 11
5.9. Balustrades. 11
5.10. Dorpels 11
5.11. Regenwaterafvoeren 11
5.12. Riolering 11
6. AFWERKING 13
6.1. Algemeen 13
6.2. Pleisterwerken 13
6.3. Vloeropbouw 13
6.4. Vloerafwerking 14
6.5. Wandbetegeling 14
6.6. Raamtabletten 15
6.7. Binnenschrijnwerk 15
6.8. Keukeninrichting 15
6.9. Badkamer- en toiletinrichting 16
6.10. Gemeenschappelijke traphallen 16

6.10.1. Bovengronds 16
6.10.2. Ondergronds 16
6.11. Personenlift 17
6.12. Buitenomgeving 17
7. TECHNISCHE INSTALLATIE 17
7.1. Algemeen 17
7.2. Centrale verwarming 17
7.3. Koeling 18
7.4. Sanitaire installatie 18
7.4.1. Badkamer 18
7.4.2. Keuken 18
7.4.3. Toilet 18
7.4.4. Berging 18
7.5. Elektrische installatie 19
7.6. Ventilatie 21
7.7. Nutsvoorzieningen 21
7.8. Slotenplan 21
7.9. Brandbeveiliging 21
7.10. EPB – BEN normering 21
8. KLANTENBEGELEIDING 22
9. BIJZONDERE VOORWAARDEN 27
9.1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen 27
9.2. Wijzingen 28
9.3. Afmetingen en plannen 28
9.4. Lastenboek/verkoopsbeschrijving 28
9.5. Voorlopige/Definitieve oplevering 28
9.5.1. Voorlopige oplevering 28
9.5.2. Definitieve oplevering 29
9.6. Klachten 29
9.7. Toegang tot de werf 29
9.8. Verzekering – Risico - Aansprakelijkheid 29
9.9. Erelonen architect – ingenieur – veiligheidscoördinator – EPB-verslaggever 29
9.10. Decoratiewerken 30
9.11. Wijzigingen gevraagd door de koper 30
9.12. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs 30
9.13. Zetting van het gebouw en bouwvocht 31
9.14. Opkuis 31

9.15. Algemene opmerkingen 31
9.16. Aanvaarding 31
9.17. Termijn 32
9.18. Betalingsschuiven conform “Wet Breyne” 32

1. ALGEMEEN / AARD DER ONDERNEMING

Het project wordt gerealiseerd aan Holt 124 / 128 te Beverst
Het project bestaat uit 1 gebouw met 3 woonlagen.
Het betreft oprichting van 11 appartementen met ondergrondse parkeergarage.

Het project omvat alle leveringen en plaatsingen in duurzame materialen die nodig zijn voor het oprichten van de appartementen tot de fase schilder- en behangklaar.

De beschrijving der werken is vastgelegd in de documenten opgemaakt door de architect.
In de prijs van de oprichting van het appartement is inbegrepen:

- Het aandeel van de grond
- Het opmaken van plannen en het bekomen van de bouwvergunning
- De nodige studie voor de stabiliteit
- EPB-verslag. Studie van de isolatiewaardes van de verschillende elementen en de studies van het globaal isolatiewaarde
- Studie van de verluchting volgens de EPB-regelgeving
- Veiligheidscoördinatie
- Opvolging der werken
- De administratieve kosten die deel uitmaken van de opbouw
- Het opruimen van de werf achteraf

De onkosten notariële akte, BTW op de constructiewaarde van de eenheden en registratiekosten op de grondwaarde zijn ten laste van de kopers.
Zijn eveneens niet inbegrepen: Inleiding- en aansluitkosten voor water, elektriciteit, gas, TV en riolering.

Zaken die niet vermeld zijn in het lastenboek zijn niet voorzien.

Architect: URBAN dots studio www.urbandots.be

ALGEMENE VOORWAARDEN

1.1. Studiedossier

Voor de opmaak van het studiedossier zal door VDF Development overlegd worden met studiebureau, EPB en stabiliteit.

1.2. Uitvoeringsdossier

De ruwbouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen van architect. De beschrijvingen die hierna volgen zijn hiervan een samenvatting. De werken zullen opgeleverd worden na aanvaarding door de architect. De inbezitneming van de eigendommen zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

De plannen worden aan de koper overhandigd en toegevoegd aan het contract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in het contract.

Alle op de tekening of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plusminus maten. De verschillen die er zouden zijn ten gevolge van de uitvoeringsplannen in min of meer, zullen beschouwd worden als geoorloofde afwijkingen, noodzakelijk voor het goed functioneren van de technische aspecten van het gebouw. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. Indien er tegenspraak zou zijn tussen de plannen en het lastenboek, heeft het lastenboek voorrang.

1.3. Taksen

Gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of andere lasten en taksen zijn ten laste van de koper.

2. SAMENSTELLING APPARTEMENT

Zie plannen architect

3. ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN EN BERGINGEN

De ondergrondse privatieve delen (parkeerplaatsen en bergingen) worden borstelschoon opgeleverd, er is geen verdere afwerking voorzien. De vloer bestaat uit een industrieel gepolijst beton.

3.1. Open parkeerplaatsen

De open parkeerplaatsen worden voorzien van een nummering.

De koper kan opteren voor de plaatsing van een privatief stopcontact voor het opladen van auto's of fietsen. Dit zal worden aangesloten op de privatieve teller van de koper. De keuze voor deze optie dient tijdig in het bouwproces te worden doorgegeven en zal als meerwerk worden afgerekend.

3.2. Privatieve bergingen in kelder

De deuren worden geplaatst door de verkoper inclusief een cilinder. Deze cilinder zal opgenomen worden in een sleutelcombinatie. Er worden verlichtingsarmaturen met schakelaar voorzien, aangesloten op de privatieve teller van de koper. In de privatieve bergingen wordt een enkelvoudig stopcontact voorzien. Bijkomende stopcontacten, bijvoorbeeld voor het opladen van elektrische fietsen kunnen desgewenst worden bijgeplaatst, mits goedkeuring meerwerk. Deze worden dan aangesloten op de privatieve teller van de koper. De keuze voor deze optie dient tijdig in het bouwproces te worden doorgegeven.

3.3. Gemeenschappelijke bergingen en kelder

De gemeenschappelijke kelders worden borstelschoon opgeleverd.

Er worden verlichtingsarmaturen met bewegingsdetectoren voorzien, aangesloten op de gemeenschapsteller.

4. FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken werden diepsonderingen uitgevoerd, die het draagvermogen bepalen van de onderliggende grondmassieven. De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren en randvoorwaarden ten gevolge van omgevingselementen.

De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse Wetgeving. De fundering en draagstructuur wordt uitgevoerd in gewapend beton (en/of betonblokken, en/of welfsels) onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in metselwerk uit betonblokken achter de hand gevoegd.

De onderzijden van de vloerplaten in de kelder blijven in het zicht, de voegen tussen platen en de onderflenzen van de stalen liggers die ter versteviging in de vloeren ingewerkt worden blijven zichtbaar.

De keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen en krimpscheuren inherent. Ook plaatselijke niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lek- en geurdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels. De riolering wordt steeds gekeurd door een onafhankelijke instantie.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (bv. pompen, pompputten,…) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van VDF Development zijn.

De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen, is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken.

Dit geldt ook voor de rook- en warmteafvoerinstallatie, in voorkomend geval. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtingsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen, kan geen aanleiding geven tot discussies.

De open staanplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd.

5. GESLOTEN RUWBOUW

Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit, vrij van gebreken welke de degelijkheid of het esthetisch uitzicht van de residentie zouden kunnen schaden.

5.1. Draagstructuur

Het appartement wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van de appartementen wordt gevormd enerzijds door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren voorzien in een combinatie van snelbouwmetselwerk in gebakken aarde en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of gewapende betonnen of stalen kolommen, gewapende betonnen balken en/of stalen liggers.

De stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door de ingenieur stabiliteit. Welfsels worden geselecteerd, volgens de overspanningstabellen van de welfselfabrikant.

De aanduiding op de architectuurplannen zijn louter indicatief. Alle lengtes, breedtes en hoogtes worden bepaald in de stabiliteitsstudie. De uitvoering wordt hierop aangepast.

Er wordt uitgegaan van een parkeerkelder, waarboven de verdiepingen worden opgebouwd.

5.2. Binnenmetselwerk

Woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ontdubbelde wand met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal. Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

De binnenmuren worden opgetrokken in snelbouw, beton, gipskartonwanden, betonblokken of gelijkwaardig. Dit wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit en architect.

5.3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor wordt verwezen naar de specifiek opgemaakte gevelplannen.

De buitenbekleding wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal; plaatselijk wordt deze uitgevoerd in vezelcementplaat, hout of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal.

Behalve eventueel bij gevelopeningen voor sectionaalpoorten, waar het gevelmetselwerk mogelijk rechtstreeks wordt opgevangen door een achterliggende ter plaatse gegoten betonbalk, zullen boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken, roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden, die toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan het raam of de deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L-profielen of geprefabriceerde lateien in geplooid staal.

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt.

De gevelsteen: Vandersanden – Hubertus Snowdust



5.4. Voegwerk

nvt

5.5. Dakwerken

Hellende daken: De dakstructuur zal bestaan uit houten kepers waartussen een thermische harde isolatie word geplaatst. Bovenop de dakstructuur komt eveneens een thermische harde isolatie plaat waarop het onderdak geplaatst wordt. De afwerking wordt uitgevoerd in vlakke kleipannen, waarbij de kleur en het type wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

Platte daken: De dakstructuur zal bestaan uit gewapende betonvloeren waarop een waterdichte opbouw geplaatst wordt bestaande uit een dampscherm, hellingschape, thermische harde isolatie en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen of een gelijkwaardig éénlaags dakdichtingssysteem met technische goedkeuring en een 10-jarige waarborg.

Terrassen boven verwarmd volume: Na het aanbrengen van een hellingschape of -beton op de draagvloeren van vlakke daken wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een dampscherm + thermische dakisolatie en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking in gemodificeerde (verbeterde) bitumen met technische goedkeuring en 10-jarige waarborg. De terrastegels worden op tegeldragers of zandzakjes geplaatst en zijn van hetzelfde model als de tegels in de aangrenzende binnenruimte.

In de traphallen worden op de hoogste verdieping dubbelwandige, opale polycarbonaatkoepels voorzien met een rookevacuatiesysteem.

5.6. Thermische isolatie

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw van het gelijkvloers is een thermische isolatie voorzien, conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond of boven (kruip)kelders uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal. Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin

("koud" metselwerk op warme draagvloeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Het EPB-certificaat wordt ten laatste 6 maanden na voorlopige oplevering overhandigd.

5.7. Waterkerende lagen

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de promotor in de levering en plaatsing van een afdoende vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

5.8. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen (strak model) in een door de architect bepaalde kleur en is voorzien van isolerende beglazing (of gelijkwaardig) met een U-waarde (min. 1.0W/m2K)) bepaald door de EPB-norm en het nodige beslag. Raamroosters volgens EPB-verslag.

Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, kantelend,… volgens de aanduiding op de plannen. De gebruikte profielen zijn bestand tegen alle normale atmosferische invloeden.

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing (of gelijkwaardig) conform de EPB-vereisten. Veiligheidsbeglazing wordt voorzien conform de norm NBN S23-002.

Alle ramen die voor valgevaar kunnen zorgen worden voorzien van een glazen voorzet balustrade dewelke wordt geplaatst tussen de dagkanten in een U-vormig profiel in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

Er worden geen rolluiken voorzien in het ontwerp.

5.9. Balustrades

De terrassen van de appartementen zullen waar nodig voor veiligheid worden voorzien van balustrades in aluminium met veiligheidsglas.

De balustrades binnen in het gebouw (rondom vides in gemeenschappelijke hallen) zullen worden uitgevoerd in metalen gemoffelde balustrades of inox. De binnentrappen in de gemeenschappelijke hallen worden voorzien van een metalen gemoffelde of inox handgreep.

5.10. Dorpels

Alle dorpels ramen/deuren tot op vloerniveau op het gelijkvloers worden uitgevoerd in arduin of gelijkwaardig; raamdorpels op de verdiepingen kunnen uitgevoerd zijn in aluminium of gelijkwaardig, al dan niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

5.11. Regenwaterafvoeren

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in antra zink of anders bepaald door de architect. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in PE- buizen en zullen niet zichtbaar zijn.

5.12. Riolering

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtsputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

Er wordt een regenwaterput voorzien van conform de watertoets die overloopt naar een infiltratiezone. Er zal een leiding voorzien worden waar een regenwaterpomp wordt aangesloten voor de gemeenschap. De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief.

6. AFWERKING

6.1. Algemeen

Er wordt aan de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door VDF Development, wat betreft de materialen, vast meubilair en toestellen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en het badkamermeubel.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat VDF Development om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan VDF Development de keuze bepalen en/of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toonzalen is er slechts 1 contactpersoon.

Alle vermelde prijzen zijn inclusief plaatsing en excl. BTW tenzij anders vermeld.

De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bv. het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 3% tot 8% of zelfs meer.

De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.

De budgetten per appartement dienen volledig aangewend te worden.

Afhankelijk van de fase waarin het appartement wordt aangekocht heeft de koper meer of minder keuzevrijheid.

6.2. Pleisterwerken

Alle bovengrondse wanden in metselwerk, die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd, met uitzondering van de parkeergarage. Hier worden de betonblokken achter de hand gevoegd.

Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond wordt voorzien, worden glad bepleisterd en schilderklaar afgewerkt. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met 1 plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en schilderklaar afgewerkt worden.

Het pleisterwerk en de gipskartonnen afkastingen zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd en geschuurd te worden. Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat.

6.3. Vloeropbouw

De vloer van het gelijkvloers bovenop de parkeergarage wordt voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. Vervolgens wordt op deze isolatie een gewapende en zwevende dekvloer of chape aangebracht.

De verdiepingsvloeren worden op eenzelfde wijze opgebouwd, echter wordt deze vloer voorzien van een dunnere thermische isolatie en bijkomend een akoestische isolatiemat.

In beide gevallen heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer, in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

6.4. Vloerafwerking

Er is een tegelvloer voorzien die gelijmd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/30cm en 60/60cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (=niet recht), … kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Gelieve ook rekening te houden met een percentage snijverlies, eveneens bij afwijkende formaten en/of afwijkende legpatronen.

Stenen plinten worden voorzien in dezelfde uitstraling als de vloertegel. Ter plaatse van het parket worden MDF plinten voorzien. Plinten zijn voorzien in alle ruimtes op uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/7cm en 60/7cm is, type normaal.

De vloeren worden in principe lichtgrijs gevoegd, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastisch kitvoeg, die in principe kleurloos is.

Tussen 2 lokalen wordt in de deuropening een uitzetvoeg onder de deur ingewerkt. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de promotor en de architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

Het gekozen type vloerafwerking dient rekening te houden met de combinatie van eventuele vloerverwarming.

Voor de vloeren is een particuliere aankoopwaarde van 30 € incl. BTW voorzien, voor de plinten is dit 10€ incl. BTW.

Indien gewenst kan er geopteerd worden voor parket of laminaat. Dit maakt deel uit van een verrekening die ter goedkeuring zal voorgelegd worden.

6.5. Wandbetegeling

De wandtegels worden gelijmd tegen de wand. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm

is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (=niet recht), gebruik van vloertegel als wandtegel … kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De voorziene plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 100mm en de grootste zijde niet groter dan 350mm, zoniet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

Gelieve ook rekening te houden met een percentage snijverlies, eveneens bij afwijkende formaten en/of afwijkende legpatronen.

De wanden van de douche en 2 rijen boven het bad worden betegeld.

De wanden van de douche worden afgewerkt met wandtegels gelijmd tegen de wand, lopende tot plafondhoogte. Er wordt een waterdichte doek voorzien ter plaatse van de douchezone.

In het toilet en de keuken zijn geen wandtegels voorzien.

Voor de wanden is een particuliere aankoopwaarde van 30 € incl. BTW voorzien.

6.6. Raamtabletten

Enkel de ramen die niet tot op de vloer lopen, worden voorzien van een tablet. Dit tablet wordt voorzien in composiet, er worden hiervoor 3 basiskleuren voorzien.

6.7. Binnenschrijnwerk

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

Voor de binnendeuren wordt een schilderdeur in tubespaan voorzien, met een rvs-kruk type Hoppe Bonn zonder terugplooi of gelijkwaardig.

De binnendeuren worden onderaan voorzien van een opening (spleet) ten opzicht van de vloer om doorstroomopening te crëeren volgend op de voorschriften van de EPB verslaggever.

6.8. Keukeninrichting

Voor elke appartement is een keuken van hoogstaande kwaliteit inbegrepen. Keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. Voor basisaansluitingen in de keuken, zie 7.4 Sanitaire installatie en 7.5 Elektrische installatie.

Voor de keuken, geleverd en geplaatst, is een particuliere aankoopwaarde van 9.000 € incl. BTW inclusief toestellen, uitgietbak, kraanwerk en hulpstukken voorzien.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, meubels, het leiding- en plaatsingswerk.

6.9. Badkamer- en toiletinrichting

De woning is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluitingen in de badkamer, zie 7.4 Sanitaire installatie en 7.5 Elektrische installatie.

Voor de aankoop van sanitaire toestellen (Wc's, lavabo's, douche, bad etc…) en het meubel is een particuliere aankoopwaarde van 4.250 € incl. BTW voorzien.

De douches worden steeds met een douchebord uitgevoerd. Er worden geen inloopdouches voorzien.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, meubels, het leiding- en plaatsingswerk.

6.10. Gemeenschappelijke traphallen

6.10.1. Bovengronds

De bovengrondse gemene delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de architect. De vloer wordt bekleed met keramische tegels. Types en kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

De gemene delen worden opgeleverd voor de privatieve delen. Ze worden klaar voor de schilder opgeleverd.

Aan de voorzijde van het gebouw wordt een videofooninstallatie voorzien.

De trapsledes en bordessen in de traphallen bestaan uit ter plaatse gestort beton en worden bekleed met tegels. De trapleuning is uit staal in kleur naar keuze door de leidinggevende architect.

Op het dak worden zonnepanelen geplaatst in de voorziening voor de gemeenschappelijke delen.

6.10.2. Ondergronds

De ondergrondse delen bevinden zich onder de appartementen. De ondergrondse privatieve delen (alle parkeerruimtes, bergingen) en gemene delen worden borstelschoon opgeleverd, er is geen verdere afwerking voorzien.

De vloer bestaat uit een industrieel gepolijst gepolierd beton.

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, de poort en de liftinstallaties zijn meetbaar door één of meerdere afzonderlijke teller(s).

De inrijpoort van de parkeerkelder kan geopend worden met afstandsbediening. Er wordt 1 zender per appartement voorzien. Men heeft de mogelijkheid om zenders bij te kopen.

De deuren worden geplaatst door de verkoper inclusief een cilinder. Deze cilinder zal opgenomen worden in een sleutelcombinatie. Vluchtdeuren moeten in afwijking hiervan steeds geopend kunnen worden. Deze worden dan ook zonder cilinder geplaatst.

6.11. Personenlift

De traphal beschikt over 1 moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering. De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24 u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale. De bordesdeuren worden uitgevoerd in inox, de kleuren worden bepaald in overeenstemming met de architect.

6.12. Buitenomgeving

De private buitenruimtes worden voorzien van een terras (oppervlakte conform verkoopakte).

De terrassen worden standaard uitgevoerd in terrastegels gekozen door de ontwikkelaar.

De publieke buitenruimtes worden uitgevoerd in overleg met de architect en conform de palingen van de vergunning.

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen, het brievenbussengeheel wordt geplaatst volgens aanduiding op de plannen in overleg met de architect.

7. TECHNISCHE INSTALLATIE

7.1. Algemeen

De referte installaties worden voorafgegaand berekend, rekeninghoudend met alle vigerende regelgevingen en geldende normeringen. De uitvoeringen zijn aldus in overeenstemming met aangeleverde dossiers en geldende voorschriften en worden, vóór overdracht aan de koper, onderworpen aan de nodige proeven en testen en met een verslag van “Voorlopige Oplevering”, waar de eventuele opmerkingen worden opgenomen.

De bij Wet uit te voeren keuringen worden voor ingebruikname uitgevoerd door een onafhankelijk keuringsorganisme. De sanitaire installatie wordt gekeurd door de watermaatschappij.

Voor alle technieken zijn er schachten voorzien om stijgleidingen te plaatsen. Bij VDF Development kunnen deze technische schachten ingekeken worden, waar deze zich bevinden.

7.2. Centrale verwarming

In het appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien dmv een gaswandketel, type doorstromer. Deze installatie staat in voor de verwarming en productie van het sanitair warm water.

Standaard wordt elk appartement voorzien van vloerverwarming exclusief de slaapkamers. In de slaapkamers worden radiatoren geplaatst. De badkamer wordt voorzien van een extra handdoekradiator.

De verwarming wordt dusdanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van min 1O°C volgende minimumtemperaturen bereikt worden:

- leefruimte: 22°C
- open keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C

- Slaapkamer: 18°C

De installatie wordt gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de leefruimte. De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normen.

Het totaal geïnstalleerd vermogen wordt bepaald door de installateur technieken.

7.3. Koeling

De leefruimte en de slaapkamers worden standaard uitgerust met pre-airco.

Indien u de volledige aircoinstallatie wenst af te werken kan hier een offerte voor opgemaakt worden.

7.4. Sanitaire installatie

De installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en beantwoordt aan de vereisten van de maatschappij voor waterbedeling.

Er worden individuele watermeters voorzien door de nutsmaatschappij.

De afvoerleidingen worden in PVC gelegd, bestand tegen hoge temperaturen. De aanvoerleidingen koud en warm zijn uitgevoerd in kunststofbuis of gelijkwaardig.

De specificaties omtrent de voorziene sanitaire toestellen kan u consulteren bij VDF Development. De keuze en opstelling kan, zolang de vordering der bouwwerken het toelaat en de wijziging technisch haalbaar is, aangepast worden.

De afvoerleidingen zijn PVC. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor de wasmachine, vaatwasmachine, toiletten en handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt via de gaswandketel.

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

7.4.1. Badkamer

- 1 aansluiting voor bad en/of douche (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor wastafel met ééngreepsmengkraan (warm en koud water)

7.4.2. Keuken

- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)

7.4.3. Toilet

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)
  Ventilatie cfr EPB verslaggeving

7.4.4. Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor warm waterbereiding (koud water)
- 1 aansluiting voor uitgietbak (warm en koud water)

7.5. Elektrische installatie

De installatie zal conform zijn aan het AREI en zal uitgevoerd worden volgens de reglementen van de stroomleverende maatschappij.

De elektriciteitsmeters worden geplaatst in het daarvoor voorziene technisch lokaal in de kelder. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel-schakelaars is aanwezig en wordt geplaatst in de individuele appartementen.

De schakelaars en stopcontacten zijn standaard, type Niko Original of gelijkwaardig.

Verlichtingstoestellen zijn niet voorzien in de privatieve delen. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper. Alle lichtpunten worden individueel verbonden met het elektrisch bord.

Verlichtingstoestellen worden uitsluitend voorzien in de gemeenschappelijke delen; buitenverlichting aan inkomdeuren en terrassen (omwille van de uniformiteit) en binnenverlichting in de gemene delen. De gemeenschappelijke delen zullen volledig uitgerust worden met armaturen, lampen en noodzakelijke noodverlichting.

Aan de inkomdeur van de appartementen wordt een videofoon voorzien.

In elk appartement wordt een videofooninstallatie geplaatst. Er wordt een scherm met bedieningsmogelijkheden voorzien in de inkomhal van het appartement. Aan de inkom van het gebouw is een klavier voorzien met bellen en videocamera. De gemeenschappelijke inkomdeuren op het gelijkvloers zijn voorzien om het elektrsiche of magnetisch slot automatisch te openen in het appartement via de videofoon.

Indien verenigbaar met de voortgang van de werf (in de ruwbouwfase) zijn ingebouwde spots mogelijk. Deze zijn niet voorzien in de basisopstelling en kunnen in samenspraak met de promotor opgenomen worden. De promotor zal een eventueel verrekeningsvoorstel ter goedkeuring voorleggen. Na uw schriftelijk akkoord zal deze wijziging opgenomen worden in de uitvoeringsplanning.

-

inkomhal	woonkamer	keuken	toilet	nachthal	badkamer	berging cv	slaapkamer 1	slaapkamer 2/3	terras	berging kelder

lichtpunt	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1
schakelaar lichtpunt	1	4	1	1	1	2	1	2	1	1	1
autonome rookdetector	1						1				
bewegingssensor											
stopcontact enkel	1	2				1	1			1	
stopcontact dubbel		2	2				1	2	2		
stopcontact opbouw											1
stopcontact wasmachine							1				
stopcontact droogkast							1				
stopcontact fornuis			1								
stopcontact dampkap			1								
stopcontact koelkast			1								
stopcontact oven			1								
stopcontact cv							1				
stopcontact ventilatie							1				
stopcontact data/tel		1									
stopcontact tv/fm		1									
Stopcontact vaatwas			1								
aansluiting videofoon		1									
videofoon		1									
leiding thermostaat		1									
lichtpunt buiten										1	
lichtpunt opbouw											1
schakelaar opbouw											1
stopcontact verdeelbord							1				
verdeelbord met zekeringen							1				
voedingskabel							1				
coax PE6							1				
utp cat 5e							1				
dossier + keuring							1				

De hierbovenvermelde configuratie is standaard.

Indien er meerdere stopcontacten en/of lichtpunten worden gekozen wordt steeds een offerte op maat gemaakt voor de meerwerken.

7.6. Ventilatie

Alle ruimten worden verlucht dmv een ventilatiesysteem, type D, conform de EPB-richtlijn. De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma volgens de richtlijnen van de ventilatieverslaggever.

7.7. Nutsvoorzieningen

De appartementen worden aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, riolering, telefoon en TV. Deze meters worden opgesteld in een gemeenschappelijk nutslokaal in de parkeerkelder. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van VDF Development, maar ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht, enz…

De prijs voor de nutsaansluitingen is 4.000 euro/app ex btw.

7.8. Slotenplan

De toegangsdeuren (inkom & sas) worden voorzien van veiligheidsprofielcilinders met eigendomscertificaat. Alle overige deuren waar toegang tot is, worden opgenomen in een slotenplan. Hierbij heeft de eigenaar toegang d.m.v. slechts 1 sleutel.

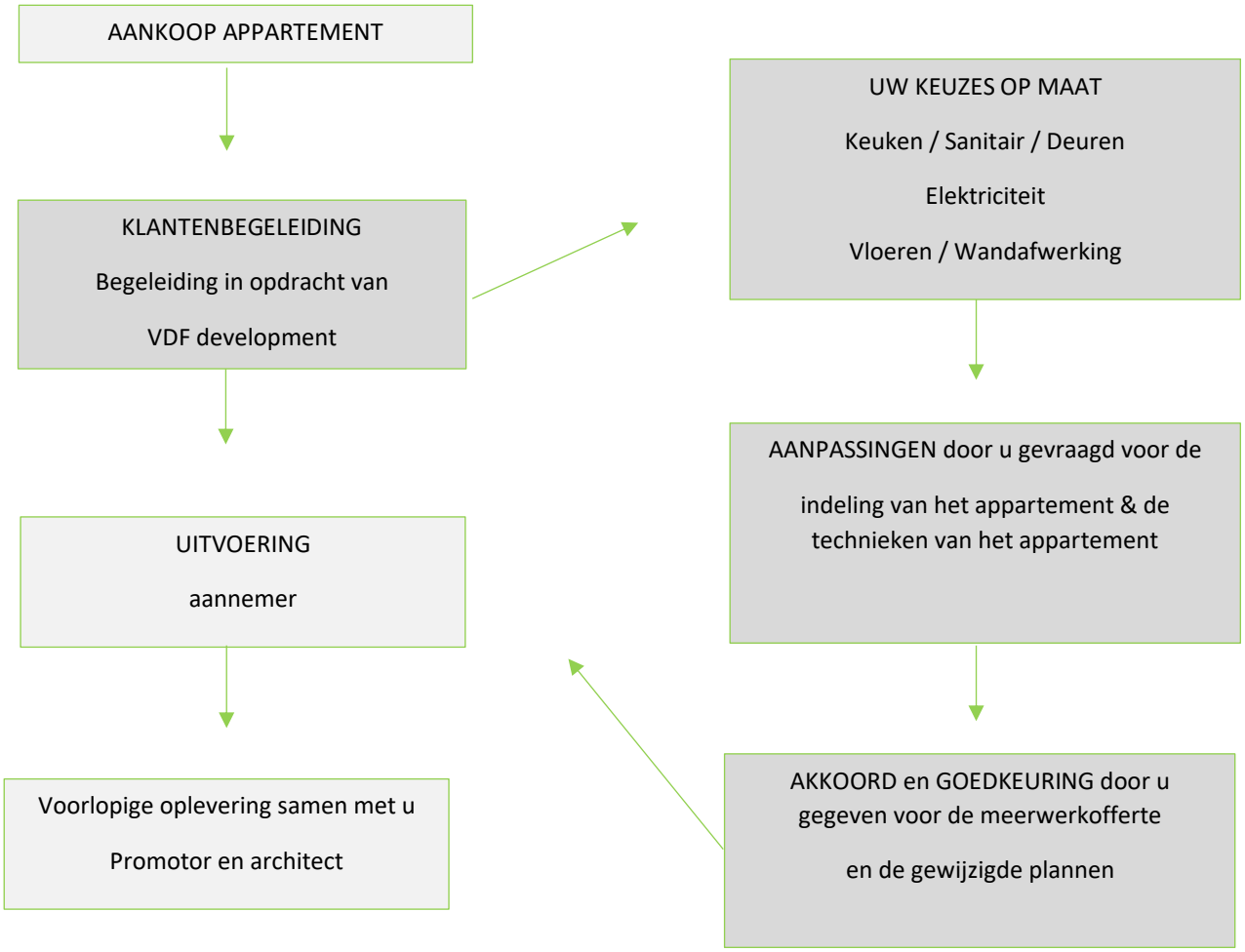
7.9. Brandbeveiliging

De brandalarminstallatie is gemeenschappelijk en voorzien in de traphallen. Ze bestaat uit zoveel als nodig volgens de stedenbouwkundige vergunning vereist. (branddedectoren, brandmeldknoppen, haspels … Het individuele appartement en de individuele berging wordt uitgerust met een autonome rookmelder, conform de norm. De evacuatiepictogrammen zijn voorzien.

7.10. EPB – BEN normering

De appartementen zullen voldoen aan het wettelijke opgelegde E-peil.

8. KLANTENBEGELEIDING



1. De taken van de klantenbegeleider

De klantenbegeleiding zal verzorgd worden door Lode Fatan, zaakvoerder van VDF Development. Hij zal als uw contactpersoon zorgen voor een perfect afgewerkt appartement volgens uw wensen. Om u niet te overladen met informatie zal de klantenbegeleider in verschillende fases de nodige informatie bezorgen.

Indien u extra keuzes maakt dan in basis voorzien is, zal u steeds een meerwerkofferte aangeboden worden.

1.1 Documenten

Document 1: Grondplan in A3 formaat met maatvoeringen van wanden en openingen.

Document 2: Techniekenplan in A3 fortmaat met elektrische en sanitaire voorziening ingetekend.

Document 3: Een lijst met de gegevens van de showrooms waar keuzes gemaakt moeten worden.

Document 4: Planning met uiterste data voor wijzigingen van indelingen en/of technieken.

(Indien er niet wordt gekozen binnen deze planning, zal uitgevoerd worden zoals voorzien.)

1.2 Vergaderingen en werfbezoeken

Er worden 3 vergaderingen voorzien met de klantenbegeleider.

In de eerste vergadering worden alle aandachtspunten overlopen en het indelingsplan besproken of gewijzigd.

In de 2de vergadering zullen alle technieken besproken worden., advies of inlichtingen gegeven worden.

In de 3de vergadering worden alle keuzes overlopen.

Vanaf de 4de vergadering wordt een vergoeding aangerekend van 250€ per vergadering.

1.3 Bezoekdag

Na voltooiing van de ruwbouwwerken (om veiligheidsredenen) zal u per mail worden uitgenodigd om uw appartement onder begeleiding te bezoeken.

Om veiligheidsredenen is het verboden op eigen initiatief de werf te betreden.

2. Welke wijzigingen zijn mogelijk

2.1 Wijzigingen aan de indeling

Het is perfect mogelijk een aantal aanpassingen door te voeren aan de indeling van uw appartement.

Wij willen u wel meegeven dat deze ruimtes werden ontworpen met het oog op een maximale benutting en een optimale functionaliteit.

Mocht u toch kiezen voor indelingswijzigingen, hou er dan rekening mee dat deze enkel van toepassing zijn op:

- Het aanpassen van NIET-dragende wanden
- Het aanpassen van de positie van de deuropening in niet-dragende wanden.

2.2 Sanitaire installatie

Er is door de toonzaal sanitair een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. U heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte te laten maken volgens

uw uitgekozen toestellen en opstellingen. Het totaalbedrag van deze offerte zal verminderd worden met het voorziene basisbudget.
Volgende wijzigingen sanitair zijn mogelijk:

- Het beperkt verplaatsen van toestellen. (evalueren ifv de leidingen)
- Het aanpassen of toevoegen van aan- en afvoerleidingen (kan verzwaring van ketel veroorzaken).
- Het toevoegen van extra toestellen. (maatmeubilair / uitgietbak / etc.…)

De plaatsing van de basis voorziene toestellen is uiteraard mee inbegrepen.

Mocht u toch extra plaatsingskeuzes maken of extra leidingen laten voorzien, dan in basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een meerwerkofferte.

De invulling van de verticale kokers voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie van sanitaire lokalen, enz… kunnen niet gewijzigd worden. Deze kokers zijn voor meerdere appartementen en liggen vast in het volledige gebouw.

2.3 De keuken

Er is door de keukenplaatser een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. U heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken. Indien deze offerte meer bedraagt dan het voorziene budget zal het supplement aangerekend worden.

Indien er bijkomende technieken (stopcontacten, aan/afvoerleidingen etc.) nodig blijken te zijn n.a.v. uw keuzes zullen deze deel uitmaken van meerwerkofferte.

Er zal gewerkt worden met een koolstoffilter in de dampkap.

2.4 Elektrische installatie

Volgende wijzigingen zijn mogelijk: Lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, audio, alarm, data, TV …

Kleur/afwerking van de afdekplaatjes voorzien van verlichtingsarmaturen etc…

2.5 Verwarmingsinstallatie

De basisvoorzieningen van de verwarmingsinstallatie staan genoteerd in het lastenboek. Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- Het verplaatsen van voorgestelde radiators (na goedkeuring installateur)

2.6 Vloer- en wandafwerking

De voorziene budgetten voor vloer- en wandafwerkingen kan u terugvinden in het lastenboek.

U heeft de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken bij de toonzaal vloeren. Indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplement aangerekend worden.

De plaatsing van de basis voorziene vloeren- en wandtegels is uiteraard mee inbegrepen.

Welke wijzigingen van de vloer- en wandafwerkingen zijn mogelijk:

- Grotere / kleinere formaten.
- Laminaat parket i.p.v. tegels
- Tegels i.p.v. laminaat / parket etc.…

2.7 Binnendeuren

De beschrijving van de binnendeuren kan u terugvinden in het lastenboek.

U heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken bij de toonzaal deuren.

Indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplement aangerekend worden.

Indien u aanpassingen wenst van de draairichting van de deuren moet er zeker bekeken worden of dit niet in conflict is met schakelaars.

Mocht u kiezen voor een inbraak werende inkomdeur (niet altijd mogelijk), dan zal de sleutel van deze deur niet mee kunnen opgenomen worden in het sleutelplan.

Welke aanpassingen van de binnendeuren zijn mogelijk:

- Het veranderen van de draairichting
- Het vervangen van standaard deuren door een glazen deur. (Let op, extra kost voor de pleisterwerken en inwerken plinten).
- Wijzigen van type deur
- Ingepleisterde deuren en blokkaderdeuren.

2.8 Bijkomende wensen van de kopers

VDF Development tracht steeds om u een zo compleet mogelijk pakket aan te bieden met de nodige ruimte voor personalisatie van uw appartement.

Mochten u alsnog wensen hebben die niet opgenomen zijn in het uitgebreide basispakket, dan worden deze individueel beoordeeld op technische samenstelling en haalbaarheid.

3. Aanpassingen van de koper ifv de bouwfase

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt kan het zijn dat de aanpassingsmogelijkheden beperkt worden door reeds uitgevoerde werken. Indien u er toch op staat deze aanpassingen uit te laten voeren zal de totale aanpassingskost (verplaatsen leidingen, kap- en breekwerk, herstellingswerken etc..) begroot worden en aan u ter goedkeuring worden aangeboden.

Een eventuele verlenging in bouwermijn is hierdoor dan ook mogelijk.

Indien u bepaalde wijzigingen vraagt, waarvoor een tussenkomst van het studiebureau noodzakelijk is zal deze kost ten uwe laste zijn. Deze offerte dient door u goedgekeurd te zijn, alvorens het studiebureau opdracht krijgt voor de berekening. Deze kost zal aangerekend worden, ongeacht of de uitvoering van de wijziging in opdracht gegeven wordt.

4. Procedure en documentenflow

4.1 Wijziging 1:

Na de gevraagde wijziging(en) aan de indeling en/of technische installatie maakt de klantenbegeleider een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) aan u opgestuurd per mail

ter goedkeuring voor uitvoering. Binnen de 7 dagen dient u deze offere voor akkoord ondertekend terug te bezorgen. (Mail/ post).

4.2 Wijziging 2:

Wanneer u niet akkoord gaat met wijziging 1, heeft u recht op een aanpassing. U dient dan binnen de 7 dagen na ontvangst van de plannen en de offerte(s) van wijziging 1, nieuwe instructies mee te delen.

Indien u daarna nog niet akkoord bent, zal er voor iedere nieuwe wijziging 250€ administratiekost gerekend worden. Dit ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen

Alle wijzigingen dienen schriftelijk door u te worden bevestigd, alvorens de klantenbegeleider de werf de opdracht geeft voor uitvoering.

5. Wijzigingen showrooms

Nadat u uw keuze in de showroom definitief heeft bevestigd bezorgen de showrooms de klantenbegeleider de door u ondertekende offerte.

Indien uit deze keuzes blijkt dat er aanvullende werkzaamheden nodig zijn voor uitvoering, zal de klantenbegeleider een aangepaste offerte opmaken en ter goedkeuring aan u zenden.

Om een juiste uitvoering te garanderen, dient u deze binnen 7 dagen te bevestigen. Indien getekende meerwerkoffertes voor uitvoering zijn bevestigd en alsnog door u gewijzigd, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding van 250€ aangerekend voor heropening van het betreffende dossier.

Belangrijk:

Wijzigingen zijn pas van kracht indien de klantenbegeleider voor de gestelde datum in het bezit is van het goedgekeurde plan en een ondertekende meerwerkofferte.

Wanneer de klantenbegeleider tijdig (volgens opgegeven planning) in het bezit is van alle gevraagde documenten zal deze alle nodige plannen en offertes ter uitvoering bezorgen aan de aannemer.

Eventuele latere wijzigingen zullen door de klantenbegeleider op hun haalbaarheid onderzocht en vervolgens begroot worden. Indien door laattijdige reactie van de koper er reeds werken zijn uitgevoerd en/of bestellingen zijn geplaatst welke dienen gewijzigd te worden, dan zijn deze supplementaire kosten ten laste van de koper.

6. Voorlopige oplevering

Na voltooiing van de werken zal de klantenbegeleider u een uitnodiging sturen voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Hij stelt samen met de aannemer een datum voor wanneer deze kan plaatsvinden. De klantenbegeleider stelt het proces verbaal op van de voorlopige oplevering. Deze gaat door in aanwezigheid van u en de aannemer/ projectleider.

De klantenbegeleider is hierin enkel een tussenpersoon en zijn taak stopt na de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

Hierna worden de gegevens van de (onder) aannemer aan u overgemaakt alsook de gegevens van de syndicus. Hierdoor kunt u steeds rechtstreeks contact opnemen.

De sleutels van het appartement worden aan u overhandigd indien aan alle voorwaarden zijn voldaan:

- Volledige betaling van basisbedrag en goedgekeurde meerwerken
- Betaling van de nutsvoorzieningen
- Ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- Overname van de energiemeters

9. BIJZONDERE VOORWAARDEN

9.1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

Voor de afwerking van het appartement heeft de koper volgende mogelijkheden:

- De aankoop gebeurt met de standaardafwerking, dit wil zeggen dat de keuze van de afwerking, zoals hieronder uitvoerig beschreven, dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door VDF Development.
  De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren 30 dagen na ontvangst van de uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. VDF Development behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht. De budgetten per woning moeten volledig worden aangewend.
- Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts kunnen uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs, tenzij anders schriftelijk overeengekomen. VDF Development draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.
- De koper wenst zich te laten bijstaan door een interieurarchitect. Hierbij worden de afwerkingsbudgetten van de standaardafwerking overgemaakt aan de interieurarchitect en kan de koper volledig vrij de budgetten besteden.
- De aankoop gebeurt semi-casco, dwz wind- en waterdicht, afgewerkt met alle elektrische en sanitaire leidingen, pleisterwerk en chape. De overige afwerking gebeurt door de koper zelf en kan pas aangevat worden na de voorlopige oplevering. Voor de werken die na het ondertekenen van het lastenboek uit de aanneming worden gehaald/ die de koper zelf uitvoert / door een derde wordt uitgevoerd, zal hij 75% van het voorzien budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf.

De budgetten per appartement moeten volledig worden aangewend.

In geval van de eerste en de tweede optie kiest de klant uit een aantal materialen of types die binnen het standaardpakket door VDF Development aangeboden worden. Keuzes geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt.

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na aanvaarding van de voorlopige oplevering en de volledige betaling inclusief alle meerwerken.

9.2. Wijzingen

Er kunnen wijzigingen aangebracht worden bij de uitvoering der werken. Deze zijn van toepassing op de afwerking van het appartement. Het staat de koper vrij om aanpassingen te vragen en keuzes te maken voor de afwerking buiten het aangeboden standaardpakket, in zo verre dat:

- De aanpassingsaanvraag tijdig wordt overgemaakt in functie van de vordering der werken op de werf;
- De gevraagde werken niet in tegenspraak zijn met de bouwvergunningen en de voorschriften van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

Wijzigingen zijn pas van kracht na een schriftelijke bevestiging ervan tussen de verschillende partijen onderling en moeten beslist worden binnen de termijn gesteld door VDF Development

9.3. Afmetingen en plannen

De bruto oppervlakte van het appartement wordt opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de binnenmuur. De oppervlakte van de wanden, trappen, schachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. VDf Development wijst erop dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel. De afmetingen en de inplantingen van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

9.4. Lastenboek/verkoopsbeschrijving

De promotor behoudt zicht steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert. Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect of om andere gegronde redenen, kunnen de promotor en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich meebrengt. Indien er discussie bestaat over de voorziene afwerking dan heeft het lastenboek voorrang op de bouwplannen.

9.5. Voorlopige/Definitieve oplevering

9.5.1. Voorlopige oplevering

Zodra de appartementen in voldoende staat van afwerking zijn nodigt de promotor de koper uit om een prerondgang te doen ter voorbereiding van de voorlopige oplevering. Er wordt een gedetailleerde lijst met nog af te werken punten opgesteld. In overleg wordt besproken tegen wanneer de punten opgelost gaan zijn en de voorlopige oplevering kan plaatsvinden.

De woning is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval. Het proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van

de zaken die niet aanvaard werden omdat zij nog niet of niet goed uitgevoerd zijn. Het proces-verbaal zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerking die in het proces-verbaal zullen voorkomen. De 10-jarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering.

Kleine onvolkomenheden die een normale bewoonbaarheid niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn om de oplevering te weigeren.

De koper neemt het appartement pas in bezit na overhandiging van de sleutels door VDf Develoopment. Slechts na de ondertekening van voornoemd proces-verbaal en de volledige betaling van het verschuldigde bedrag zullen de sleutels overhandigd worden.

De ingebruikname van het appartement en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de promotor, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als voorlopige oplevering.

9.5.2. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van het appartement, die op dezelfde wijze geschiedt als de voorlopige oplevering, vindt 1 jaar na de voorlopige oplevering plaats.

9.6. Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt VDF Development het recht de werken te onderbreken zonder dat de koper hiertegen beroep kan aantekenen.

Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name van de woning. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

9.7. Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van VDF Development. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover VDF Development.

9.8. Verzekering – Risico - Aansprakelijkheid

VDF Development onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, …

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

VDF Development is niet verantwoordelijk voor de vochtschade die een gevolg is van schilder- en/of behangwerken of plaatsing van vast tapijt op een vochtige ondergrond door de koper geplaatst.

9.9. Erelonen architect – ingenieur – veiligheidscoördinator – EPB-verslaggever

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door VDF development, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verboden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ter financiële laste van de koper. VDF development stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijde de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

9.10. Decoratiewerken

In de opgegeven verkoopprijzen zijn de schilder- en behangwerken, de verlichtingstoestellen, gordijnen, meubels, etc. niet inbegrepen.

Deze vallen integraal ten laste van de koper welke naar eigen goeddunken en smaak voor dit werk zullen instaan.

Indien gewenst kan een offerte op maat opgemaakt worden.

9.11. Wijzigingen gevraagd door de koper

Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken dan die in dit lastenboek vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

VDF development, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

9.12. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- De registratiekosten op de grond, notariskosten, de BTW op de constructiewaarde.
- Aansluitingskosten en de werken tbv de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon), zie 6.7 Nutsvoorzieningen.
- De eventuele kosten voor verwarming/ droging van de woning voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen teneinde de binnenafwerking te kunnen verderzetten. Indien dit zou nodig zijn zullen alle nodige tellers door de promotor geopend worden voor rekening van de koper. Ook het bijhorende verbruik is ten koste van de koper.
- Meubilair aangeduid op de plannen ter informatie.
- Schilder- en behangwerken binnen de appartementen.
- Verlichtingsarmaturen privatieve delen
- Werken die niet expliciet vermeld zijn in voorgaande omschrijving

9.13. Zetting van het gebouw en bouwvocht

De krimp- en zettingbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van VDF development, architect of de ingenieur.

Na de oplevering kan er in de woning/appartement nog bouwvocht aanwezig zijn. Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de woning/appartement veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts geleidelijk warmer zetten. Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kan mogelijk tot schade leiden. De promotor kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk gesteld worden.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijke droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend na schriftelijke vraag van de promotor en schriftelijk akkoord van de koper. Zowel de huur van de machines als het stroomverbruik zal dan in rekening worden gebracht.

9.14. Opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval, hetgeen een bezemschone opruiming betekent.

Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van de woning voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de koper.

9.15. Algemene opmerkingen

- Architectuurplannen op schaal 1/50 hebben steeds voorrang op verkoopplannen
- De voorgestelde 3D illustraties zijn slechts ter illustratie en zijn niet bindend. De bouwplannen hebben voorrang op de 3D tekeningen.
- De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstel van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.
- Dit verkooplastenboek heeft voorrang op de plannen.
- De verkoper behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van de dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben tov de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architectuur.

9.16. Aanvaarding

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald. Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

9.17. Termijn

De bouwwerken belopen 450 “werkbare werkdagen” in de bouwsector voor het appartement. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen, jaarlijkse vakantiedagen, iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van VDF development of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijnen met zich. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft VDF development in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. VDF development heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen zoals bijvoorbeeld het niet tijdig vastleggen van zijn keuzes. Wanneer de werken door toedoen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan VDF development een voorschot op de eerstvolgende betalingsschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

9.18. Betalingsschijven conform “Wet Breyne”

Bij vertraging in de uitvoering of levering te wijten aan VDF development, dient deze bij wijze van schadevergoeding een bedrag te betalen van 20 € per kalenderdag, vanaf de dag van de aangetekende ingebrekestelling. Deze schadevergoeding is niet meer verschuldigd vanaf de uitnodiging tot oplevering gericht aan de koper.

Bij akte de grondwaarde + vordering der werken.

5% na plaatsen werfkeet
10% na graafwerken kelder
10% na vloerplaat kelder
10% na vloerplaat boven kelder
10% na storten vloerplaat boven eerste verdieping
15% na de dakwerken.
15% na het plaatsen van het buitenschrijnwerk
10% na de pleisterwerken
8% na het plaatsen van de vloeren

5% na het plaatsen van de keuken
2% bij voorlopige oplevering.