Project Taxandria

OUD-TURNHOUT



Lastenboek

4 energieneutrale woningen

Taxandriastraat

OVER BCR

Bij BCR Development ontwikkelen we met passie en expertise hoogwaardige nieuwbouwprojecten die energieneutraal, toekomstbestendig en esthetisch verfijnd zijn. Onze focus ligt op A-locaties die we van binnen en van buiten kennen, zodat we woonomgevingen creëren die niet alleen mooi, maar ook functioneel en duurzaam zijn.

Met meer dan 30 jaar ervaring in de vastgoedsector – van aankoop en ontwikkeling tot beheer – hebben we een diepgaande kennis opgebouwd en een solide reputatie verworven. We werken uitsluitend samen met vaste, betrouwbare partners: aannemers en leveranciers uit de regio met een bewezen staat van dienst. Zij voldoen aan de hoogste eisen op het vlak van solvabiliteit, trackrecord, garanties en erkenningen.

Wij geloven in transparantie, vakmanschap en samenwerking. Onze partners nemen hun verantwoordelijkheid en komen hun afspraken na, zodat we samen kunnen bouwen aan duurzame, kwalitatieve en zorgeloze woonoplossingen.



Frank Claessens



Nerena Ruinemans

Voorstelling Project

Thuiskomen in het hart van Oud-Turnhout

Een zonnige namiddag in de tuin, samen koken terwijl de kinderen hun dag vertellen en nog even te voet naar het dorpscentrum. Aan de Taxandriastraat krijgt het dagelijkse leven een aangenaam decor. Dit kleinschalige project met 4 nieuwbouwwoningen combineert hedendaagse landelijke architectuur met energiezuinig comfort en een afwerking die u zelf mee bepaalt.

De zuidwestgerichte tuinen laten u volop genieten van de middag- en avondzon. De bestaande woning maakt plaats voor dit nieuwe woonverhaal, waardoor aankoop van de constructie onder de wettelijke voorwaarden mogelijk is aan 6% btw.

Ruimte om te wonen, werken en groeien

Via de inkomhal met gastentoilet en plaats voor een vestiaire komt u thuis in een ruime leefruimte met open leefkeuken. Hier is ruimte voor uitgebreid tafelen, een rustige avond in de zetel en het dagelijkse gezinsleven. Grote raampartijen verbinden de woning met het terras en de tuin. Een afzonderlijk bureau geeft thuiswerken een eigen plek. De praktische fietsenberging biedt extra gebruiksgemak en parkeren doet u op uw eigen oprit.

Op de eerste verdieping voorziet de basisindeling drie slaapkamers, met aan de tuinzijde een hoofdslaapkamer met aansluitende dressing. De badkamer biedt plaats aan een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Het toilet bevindt zich afzonderlijk op de nachthal. Liever een extra slaapkamer? Met een aangepaste badkamerindeling, is dat perfect mogelijk, zolang de werken dit nog toelaten.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping van circa 35 m², met ruimte voor technieken en een praktische zolder.

Ook buiten is aan comfort gedacht: de tuinen (zowel vooraan als achteraan) worden aangelegd en omheind, inclusief terras en robotmaaier. Via een pad aan de achterzijde kan u uw tuin bereiken.

Voorstelling Project

Start van de bouwwerken wordt aangevangen in Q1 2027. Oplevering wordt verwacht in het Q1 2028.

De woningen worden sleutel-op-de-deur afgewerkt.

De aankoop is onder gesplitste regeling:

- grondaandeel 12% registratierechten
- constructie aan 6% btw mogelijk (mits je aan de voorwaarden voldoet).

We werken met een vaste prijs – geen indexatieclausule, dus je weet op voorhand wat het kostenplaatje is.

Betaling volgens de vordering der werken onder de Wet Breyne.

Om een energiezuinige woning te kunnen aanbieden voorzien we extra isolatie, een warmtepomp, overal vloerverwarming, zonnepanelen, recuperatie van regenwater, mogelijkheid tot een thuisbatterij, kortom een volledig pakket van investeringen die uw energierekening tot een minimum zullen herleiden.

De afwerking van de woning is (afhankelijk van de bouwfase) nog bespreekbaar. Voor de afwerking zijn er degelijke budgetten voorzien.

Technische bepalingen

1. RUWBOUWWERKEN EN TECHNIEKEN

1.1. ALGEMEEN

Het gebouw wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen, met oog op de soliditeit en esthetiek van het gebouw. De Koper aanvaardt het ontwerp van het gebouw zoals voorzien door de architect en de studiebureaus.

1.2. GRONDWERKEN

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van de fundering en de riolering mogelijk te maken.

1.3. FUNDERINGEN

Alle funderingen worden aangezet op vaste, voldoende draagkrachtige grond, zodat de stabiliteit van het bouwwerk integraal is verzekerd. Het exacte funderingstype, de afmetingen en de materiaaleigenschappen, worden definitief bepaald door de ingenieur stabiliteit, die zich hiervoor baseert op de resultaten van het bodemonderzoek, en op de berekening van de belastingen en nuttige bij belastingen van het gebouw. Onder de fundering is een aardingslus voorzien.

1.4. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd met buizen in pvc volgens de geldende voorschriften en volgens het inzicht van de ontwerper en de ingenieur infrastructuurwerken.

De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste geurafsluiters en wordt aangesloten op het openbaar net, volgens de geldende gemeentelijke/stedelijke voorschriften.

Iedere wooneenheid is voorzien van een eigen verplichte septische put van 2000 liter.
Een regenwaterput van 7500 liter wordt per woning voorzien. Tevens voorzien we volgens de voorschriften van de gemeente een Wadi in de voortuin.

Technische bepalingen

1.5. RUWBOUWSTRUCTUUR

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken, dragende wanden en eventuele andere bouwelementen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau die voldoen aan de Belgische normen ter zake. Eventueel worden op voorschrift van de ingenieur stabiliteit ook staal en/of dragend metselwerk gebruikt.

De architectuurplannen zijn zuiver informatief en kunnen aangepast worden aan de stabiliteitsberekeningen.

1.6. GEVELS

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelsteen **Perla white van VANDERSANDEN**

Andere gevelmaterialen zoals beton, blauwe hardsteen, metaal, hout, plaatmateriaal, glas, … worden indien van toepassing geplaatst volgens de aanwijzingen van de ontwerper.

Alle materialen zullen steeds op een stabiele onderstructuur worden bevestigd volgens de regels van de kunst.

1.7. WANDEN

Alle woningscheidende wanden worden ontdubbeld ter verbetering van de akoestiek. De binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwsteen 14 cm.

1.8. THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

Het gebouw voldoet aan de EPB-norm inzake energieprestatie.

Een gespecialiseerd studiebureau werd als EPB-verslaggever aangesteld.

E-peilen **zijn E20 of minder** volgens deze voorstudie die als bijlage aangehecht wordt.

De gevelwanden worden uitgevoerd als spouwmuren met 40 cm opbouw bestaande uit 14 cm snelbouw bestaande dragende binnenmuur, 12 cm thermische isolatie **Recticel Eurowall of gelijkwaardig**, luchtspouw 3 cm en gevelsteen.

Isolatie van de gemene muren tussen de verschillende woningen en aangrenzende buren wordt uitgevoerd met een partywal (isover); een stijve isover glaswolplaat eenzijdig bekleed met een vetrovex glasvlies. Deze plaat is specifiek ontworpen voor de akoestische isolatie van scheidingsmuren.

Technische bepalingen

In de dakopbouw wordt op de platte daken **RECITEL EUROTHANE Bi3 of gelijkwaardig - dikte 20 cm isolatie**.

Voor de hellende daken voorzien we **22cm minerale wol.**

Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidisolatie tussen de aaneengrenzende wooneenheden voldoen de woningscheidende constructies ruimschoots aan de voorschriften van normaal akoestisch comfort zoals beschreven in de norm NBN S 01-400-1:2008 "Akoestische criteria voor woongebouwen". De volledige vloerafwerking wordt van de constructie gescheiden door een contactgeluidisolatie die ook verticaal tot plinthoogte wordt opgetrokken. Zo wordt een 'zwevende vloer' bekomen.

1.9. TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd in beton en voorzien van een keramische traptegel te kiezen bij onze leverancier.

1.10. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk is voorzien van een **superisolerende** hoogrendementsbeglazing met U-max waarde 1,4 W/m²K type Thermoplus Superlite (voor alle woningen).

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen.

1.11. DAKAFWERKING

Op de platte daken in gewapend beton wordt een uitvulling aangebracht om de nodige afwateringshelling te voorzien. De platte daken worden afgewerkt met een meerlagige dakdichting.

DAKTIMMERWERKEN

De dakconstructie wordt uitgevoerd in gedrenkt constructiehout.

SCHUINE DAKEN

Worden uitgevoerd met dakpannen Tuile de Nord kleur oranje bruin of vergelijkbaar

Technische bepalingen

2. BASISAFWERKING BINNEN

2.1. ALGEMEEN

Onderstaande punten beschrijven de technische bepalingen van de standaard afwerking. De keuzemogelijkheden van de materialen en toestellen worden beschreven in het hoofdstuk 3 *'Keuzemogelijkheden & afwerking'*.

2.2. AFWERKING VAN DE VLOEREN

De woningscheidende vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een thermisch en akoestisch isolerend materiaal en een chape.

In de basisprijs is levering en plaatsing van vloeren, schilderplinten in mdf en de keramische plint in de berging en badkamer inbegrepen. Er worden geen plinten geplaatst waar wandbetegeling of keukenkasten zijn voorzien.

2.3. AFWERKING VAN DE WANDEN EN PLAFONDS

De plafonds en de binnenmuren van de eenheid worden bezet met spuitpleister en/of gewoon pleisterwerk en worden 'klaar voor de schilder' afgewerkt.

De uitspringende verticale hoeken van muren, dagkanten en ramen worden over de volledige lengte beschermd met gegalvaniseerde hoekbeschermers.

Waar vereist omwille van technische redenen, en aangeduid op het verkoopplan, worden verlaagde plafonds in gipskarton voorzien en 'klaar voor de schilder' afgewerkt.

'Klaar voor de schilder' staat niet gelijk aan 'schilderklaar', immers de voorbereidingen (plamuren, opschuren, enz.) van de wanden en plafonds vooraleer het schilderen aan te vangen dienen nog te gebeuren door de Koper.

2.4. BINNENSCHRIJNWERK

De venstertabletten (indien van toepassing) aan de binnenzijde worden uitgevoerd tussen de dagkanten van het raam. De binnendeuren zijn schilderdeuren met inbegrip van deurkrukken.

2.5. VAST MEUBILAIR

Elke woning is uitgerust met een keuken en badkamermeubel zoals beschreven in hoofdstuk 3 *'Keuzemogelijkheden & afwerking'*.

Technische bepalingen

2.6. ELEKTRICITEIT

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Voor elke woning is een digitale elektriciteitsmeter voorzien. De elektriciteitsmeter wordt opgesteld op de daartoe bestemde plaats.

De installatie is geaard en voorzien van een verdeelbord met verliesstroomschakelaars en automatische zekeringen voor de verschillende circuits waar vereist volgens de wettelijke voorschriften.

De installatie is bedacht en ontworpen door de ingenieurs in samenwerking met de interieurarchitecten van de Verkoper.

Volgende zaken zijn voorzien voor zover deze ruimtes voorkomen in de woning:

Ruimte (indien vermeld op verkoopplan)	**Elektrische voorzieningen**
Inkomhal	• 1 lichtpunt • 2 schakelaars • 1 stopcontact
Gastentoilet	• 1 lichtpunt • 1 schakelaar
Woonkamer	• 2 lichtpunten • 8 stopcontacten • 4 schakelaars • 1 TV-aansluiting coax • 1 UTP-aansluiting
Bureau	• 1 lichtpunt • 3 stopcontacten • 1 schakelaars • 1 TV-aansluiting coax
Keuken	• 2 lichtpunten (waarvan 1 voor de wandverlichting) • 2 werkstopcontacten • 1 stopcontact vaatwasser • 1 voeding kookplaat • 1 stopcontact oven • 1 stopcontact koelkast • 1 voeding dampkap • 2 schakelaars

Technische bepalingen

Berging	• 1 lichtpunt • 2 stopcontacten • 1 schakelaar • 1 stopcontact wasmachine • 1 stopcontact droogkast
	• 1 lichtpunt • 2 stopcontacten
Fietsenberging/berging	• 1 lichtpunt • 1 stopcontact • 1 schakelaar
Garage	• 1 lichtpunt • 3 stopcontacten • 1 schakelaar
Nachthal	• 1 lichtpunt • 2 schakelaars
Slaapkamer 1 (master)	• 1 lichtpunt • 3 stopcontacten • 1 UTP-aansluiting
Dressing	• 1 lichtpunt • 1 schakelaar
Badkamer (s)	• 2 lichtpunten (1 x verlichting wand) • 2 stopcontacten • 1 schakelaar
Slaapkamer (s)	• 1 lichtpunt • 1 schakelaar • 3 stopcontacten
Terras/tuin	• 1 spatwaterdicht stopcontact • Wandverlichting voorgevel + zijgevel (indien v toepassing) met 1x schakelaar (armatuur gekozen door bouwheer) • Wandverlichting per terras met schakelaar
Overige voorzieningen	• Bekabeling thermostaat • Voeding warmtepomp • 1 voeding ventilatie-unit • 1 voeding omvormer zonnepanelen • Bekabeling buitenvoeler • Drievoudig stopcontact aan elektrisch bord voor modem/router •1 Rookmelder per verdieping

Technische bepalingen

2.7. GAS

Er is geen gasaansluiting beschikbaar in de woning aangezien er geopteerd werd voor een warmtepompsysteem. Er wordt ook geen gasaansluiting aangeboden.

2.8. CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERBEDELING

De verwarming en de productie van warm water gebeuren met een warmtepomp type lucht-water .

De warmtepomp heeft een ingebouwde boiler van 180 liter. De warmtepomp met ingebouwde boiler staat opgesteld in de berging van de woning of een andere daartoe beschikbare plaats. Er is actieve koeling via de vloer voorzien.

De woning wordt uitgerust met een vloerverwarmingsinstallatie en omvat alle nodige leidingen en toebehoren, gebruiksklaar afgewerkt, **TYPE HENCO tackernagel**.

In alle ruimten is vloerverwarming voorzien (behalve bergingen, inpandige garages en de ruimtes waar het technisch niet noodzakelijk is), gedimensioneerd rekening houdend met te behalen temperaturen in de betrokken ruimten.

Bij een buitentemperatuur van min. 8 graden Celsius worden volgende comforttemperaturen gewaarborgd bij een normale kamertemperatuur in de omliggende ruimten:

» woonkamer en keuken: 21°C

» slaapkamers: 18°C

» badkamer: 23°C

De temperatuurregeling van de woning gebeurt via een wandthermostaat.

2.9. REGENWATER

We voorzien een regenwaterpomp waardoor het regenwater kan gerecupereerd worden.

2.10. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en beantwoordt aan de voorschriften van de lokale waterbedelingsmaatschappij. Een hoofdaansluitkraan wordt geplaatst bij de individuele meter. Elke woning heeft een afsluitkraan en een terugslagklep.
De afvoerleidingen zijn in pvc en bestand tegen temperaturen van 55°C met kortstondige pieken van 70°C.
De koud- en warmwaterleidingen zijn voorzien in PVC of PE.
De sanitaire toestellen zijn voorzien zoals beschreven in hoofdstuk 3 *'Keuzemogelijkheden & afwerking'*. Het kraanwerk is conform de voorschriften van Belgaqua. Bijkomend worden een aansluiting en een afvoer

voorzien voor de wasmachine. De door de klant te voorziene droogkast moet werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

2.11. VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een individuele balansventilatie (type D). Bij dit systeem wordt de warmte uit de afgevoerde lucht gerecupereerd. Dit levert een aanzienlijke besparing op van de energiefactuur en optimaliseert de ventilatie in de woning met verminderde kans op condensatie.

De ventilatie-unit wordt geplaatst in de technische berging of op een daartoe voorziene plaats. Deze unit voert via kanalen de lucht af vanuit de natte ruimtes van de woning. De verse lucht wordt ingeblazen via muur- of plafondroosters in de leef- en slaapruimtes.

De afzuigpunten en hun respectievelijke debieten worden gekozen in functie van de grootte van de te ventileren ruimtes en zijn conform de EPB-regelgeving. Deze debieten zijn minimum:

» in de keuken: 75 m³ /uur

» in het toilet: 25 m³ /uur

» in de badkamer: 50 m³ /uur

» in de was berging: 50 m³ /uur

Het geheel wordt uitgevoerd volgens een EPB-studie en de ingenieur technieken.

2.12. ZONNEPANELEN

Per woning worden er zonnepanelen voorzien in functie van het te behalen E-Peil.

2.13. BUITENAANLEG

De tuinen worden genivelleerd, voorzien van gazon en hagen van beuk met een plantmaat van 80/100 zodat u direct kunt genieten van uw tuin.

2.14. TUINBERGING / FIETSENSTALPLAATS

Niet van toepassing.

2.15. AUTOSTAANPLAATS

Bij elke woning is een private staanplaats op de oprit voorzien.

2.16. ELEKTRISCHE LAADPAAL

Vraag naar de mogelijkheden.

Keuzemogelijkheden & afwerking

3. KEUZEMOGELIJKHEDEN AFWERKING

De standaard afwerking voorzien in de aankoopprijs van de woning, evenals de bijhorende handelswaarden worden beschreven in dit artikel. De Koper kan binnen het gamma, voorzien door onze leverancier, opteren voor een andere afwerking dan deze in dit artikel.

Het prijsverschil in meer ten opzichte van de handelswaarde en (indien van toepassing) de plaatsingsprijs wordt verrekend met de Koper.

De keuzemogelijkheden worden onder meer bepaald door (en beperkt naarmate) de voortgang van de bouwwerkzaamheden. De Verkoper deelt de termijnen waarbinnen de keuzes gemaakt kunnen worden, tijdig mee. Indien de Koper zijn keuzes niet binnen deze termijn bevestigt, dan wordt de voorziene standaardafwerking uitgevoerd door de Verkoper.

3.1. ELEKTRICITEIT

Elektrisch schakelmateriaal - stopcontacten & afdekplaten - wordt uitgevoerd in Niko intense white of gelijkwaardig.

3.2. CENTRALE VERWARMING

De woning is voorzien van vloerverwarming.
In de bad- en/of douchekamer wordt een sierradiator (in combinatie met vloerverwarming) met aparte thermostaat, schakelknop en wandaansluiting voorzien indien deze noodzakelijk is in functie van de warmteverliesberekening.
De afmeting van de radiator, met een minimum afmeting van 547 x 500 mm wordt nader vermeld bij offerte en voor zover deze in functie van de warmteverliesberekening voorzien dient te worden.

3.3. SANITAIRE TOESTELLEN

De sanitaire toestellen zitten vervat in onderstaande handelswaarde.

Er wordt een **handelswaarde voorzien van 7.000 € (exclusief btw).**

Keuze te maken bij STG – Kapelsesteenweg 80, 2930 Brasschaat.
Contactpersoon; Wouter Vermaelen Wouter.Vermaelen@stg-group.be.

Indien men kiest voor inbouwkraanwerk zal dit een meerprijs met zich meebrengen voor installatie en plaatsing.

Keuzemogelijkheden & afwerking

3.4. VLOERAFWERKING

De woning wordt voorzien van keramische tegels. De uitzetvoegen, noodzakelijk in functie van de te plaatsen vloerverwarming, worden doorgetrokken in de vloerafwerking.

De vloertegels worden steeds recht op recht geplaatst met standaard voegen, evenwijdig met de wand. Formaat 60 x 60 cm, niet gerectificeerd.

Indien voor andere afmetingen of speciale plaatsingen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua levering en/of plaatsing zorgen. De levering en plaatsing van andere vloerbekleding dan keramische tegels kan een meerprijs met zich meebrengen.

Handelswaarde vloeren 60€ (exclusief btw) per m².

De prijs van de plaatsing is voorzien in de constructieprijs. In functie van de keuze van het materiaal door de Koper en bijhorend legpatroon kan een verrekening van de plaatsingsprijs worden opgemaakt.

Wanneer de koper kiest voor het plaatsen van parket- of laminaatvloeren, dan kan dit een meerprijs tot gevolg hebben en impact hebben op de opleveringstermijn ten gevolge van extra droogtijden van de chape.

3.5. PLINTEN

Op alle vloeren komt er een vochtwerende MDF-plint met een rechte bovenzijde om te schilderen, met uitzondering van de technische berging, bad- en/of douchekamer en op plaatsen waar er wandbetegeling of maatwerk voorzien is.

In de technische berging en bad- en/of douchekamer wordt er een standaard tegelplint, dezelfde als de gekozen vloertegel, voorzien.

Handelswaarde plinten 10€ (exclusief btw) per lm.

3.6. WANDBEKLEDING

Indien ligbad voorzien : strook van 30 cm boven het bad. Indien douche voorzien: volledige douche tot een hoogte van 1.80m.

De **handelswaarde van het materiaal bedraagt € 40/m² (exclusief btw).**

De prijs van de plaatsing is voorzien in de constructieprijs. In functie van de keuze van het materiaal door de Koper en bijhorend legpatroon kan een verrekening van de plaatsingsprijs worden opgemaakt.

Keuzemogelijkheden & afwerking

3.7. RAAMTABLETTEN

De composieten raamtabletten worden waar nodig aan de binnenzijde van de raamkozijnen geplaatst. Ze hebben een oversteek van 1cm. Kleur te bepalen door het bouwbestuur.

Ramen tot aan vloerpas hebben geen raamtablet.

3.8. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn standaard residentiële plamuur binnendeuren met houten omlijsting die na plaatsing door de koper geschilderd moet worden. De omlijsting van de deur is voorzien in multiplex met een slaglat. De deuromlijsting is een trapezium model. De deuren worden voorzien van een rechte deurkruk in rvs.

3.9. KEUKEN

De keuken zit vervat in de verkoopprijs met een **handelswaarde van**

€ 12.500 (exclusief btw).

Deze kan op maat uitgewerkt worden bij Keukens Konings: Rijkmakerlaan 13, 2910 Essen. Contactpersoon: Dieter Konings, dieter@keukenskonings.be, https://www.keukens-konings.be/.

3.10. VENTILATIE

Het pand is voorzien van een ventilatierooster (waar van toepassing) met volgende eigenschappen:

» rond;

» een ventiel geschikt voor zowel luchttoevoer als -afvoer;

» slechts 5 - 25 mm opbouwhoogte;

» eenvoudige montage frontplaten.

Keuzemogelijkheden & afwerking

3.11. RAAMDECORATIE

U kan bij onze vaste partner MR. Shutter terecht voor shutters en blinds.
Een handelswaarde van 5.000€ (exclusief btw) is inbegrepen.

3.12. BUITENAANLEG

De tuinen worden genivelleerd, voorzien van gras, beukenhagen (plantmaat 80-100 cm) en een afsluiting zoals aangegeven op het verkoopsplan en conform de voorschriften.

Er wordt een terrasafwerking conform plan voorzien in keramische anti-slip tegels formaat 60 x 60 cm in betonlook volgens keuze bouwbestuur. **Handelswaarde 35 € (exclusief btw) per m2**

Partners

VLOEREN EN WANDBETEGELING

Jos Janssens & Zonen

Heihoefke 1

2960 Brecht

+32 3 313 03 51

www.janssensbouwmaterialen.be

KEUKEN EN EVENTUEEL ANDER MAATWERK

Keukens Konings

Rijkmakerlaan (C) 13

2910 Essen

+32 3 677 31 98

www.keukens-konings.be

SANITAIRE TOESTELLEN

STG

Steenweg op Gierle 339

2300 Turnhout

+32 14 44 28 20

www.stg-badkamers.be

BINNENDEUREN EN PLINTEN

Houthandel Marijnissen

Heesbeekweg 30

2310 Rijkevorsel

+32 3 315 04 05

www.houthandelmarijnissen.be

SHUTTERS

Mister Shutter

Wittoucksingel 8

4612 PB Bergen Op Zoom (Nederland)

+31 164 321 069

www.mistershutter.nl

Algemene bepalingen

5. ALGEMEEN

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de ontwerpers, die tevens de verantwoordelijkheid dragen voor het concept.

Hoe nauwgezet de ontwerpers en ingenieurs de bestaande toestand ook bestudeerd hebben, toch is het niet uit te sluiten dat tijdens de uitvoering van de werken 'onbekende factoren of moeilijkheden' geconstateerd worden die een afwijking op het uitvoeringsplan en/of verkoopplan noodzakelijk maken. In elk geval zal een afwijking steeds volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd, zonder afbreuk te doen aan het concept of de kwaliteit van het project.

5.1. AANDUIDING OP PLAN

De maten die op de verkoopplannen aangeduid zijn, worden slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk. Een verschil van vijf procent in totale oppervlakte tussen de plannen en de uitvoering is toegelaten zonder dat dit aanleiding kan geven tot enige schadevergoeding. Een groter verschil kan aanleiding geven tot een verzoek om prijsaanpassing evenredig met het verschil tussen de gerealiseerde toestand en de op de plannen voorziene oppervlakte, verminderd met de vijf procent tolerantie.

5.2. UITVOERING DER WERKEN

Alle communicatie aangaande de uitvoering en de coördinatie van de werken verloopt via de door de Verkoper aangestelde contactpersoon.

Alle onderaannemingen of leveringen worden uitgevoerd door onderaannemers of leveranciers, die erkend en aangesteld worden door de Verkoper.

De Koper dient rekening te houden met het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich hierdoor een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, en/of een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de Verkoper, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De Verkoper is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de Koper.

Algemene bepalingen

5.3. KOSTEN NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, warmte, telefoon, tv- distributie) en rioolaansluiting zijn NIET in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de Koper, evenals de kost van een tellerbatterij en een eventuele klantencabine.

Het betreft werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd, evenals eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Na voorlegging van een factuur, zal de Koper op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen voldoen.

De Verkoper préfinancieert en coördineert op kosten van de Koper de aansluiting van de nutsvoorzieningen en de rioolaansluitingen rekent hiervoor een fee van 10% aan.

Voor alle woningen zijn standaard een digitale meter en een watermeter voorzien. Ze worden opgesteld op de daartoe voorziene gemeenschappelijke tellerlokalen.

De Koper sluit een leveringscontract voor water en elektriciteit bij een energieleverancier in samenspraak met de Verkoper. De Koper wordt hiervoor gecontacteerd door Energiebureau De Groof of een andere aangestelde verantwoordelijke. De Verkoper brengt de Koper tijdig op de hoogte van de vereiste gegevens voor het afsluiten van deze contracten. De Koper zal een afschrift van dit contract overmaken aan de Verkoper.

De Koper geeft de Verkoper toestemming voor het openstellen van de meters van de nutsvoorzieningen nog voor het tijdstip van oplevering opdat de Verkoper de nodige testen kan uitvoeren en de wooneenheid kan verwarmen in functie van de beoogde planning en ter bescherming van houtwerk. Het verbruik is ten laste van de Koper.

Algemene bepalingen

5.4. ERELOON ONTWERPER EN STUDIEBURELEN

Het ereloon van de ontwerper en studiebureaus, de ingenieur technieken, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de ventilatieverslaggever, aangesteld door de Verkoper, zijn inbegrepen in de verkoopprijs met uitzondering van de wijzigingen op vraag van de Koper.

Werfbezoeken zullen met de Koper georganiseerd worden op initiatief van de Verkoper.

5.5. TOEGANG TOT DE WERF

Het is de Koper uitdrukkelijk en ten strengste verboden de werf te betreden, tenzij in aanwezigheid van de Verkoper en mits naleving van de veiligheidsvoorschriften. Toegang op de werf is trouwens, in elke hypothese, steeds op eigen risico en zonder dat de Koper enig verhaal tegenover de Verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden.

5.6. VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT

De Verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, ... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen contractuele termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf het onderschrijven van gezegde polis.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het Complex of deelcomplex, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de Complexen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

Algemene bepalingen

5.7. GDPR

De persoonsgegevens van de klant zullen meegedeeld worden aan derden uitsluitend om uitvoering te geven aan de verkoopovereenkomst. Zo zullen naam, e-mailadres en telefoonnummer ondermeer bezorgd worden aan de desbetreffende toonzalen waar de klant zijn afwerkingskeuzes dient te maken en aan een derde partij die wij mandateren om i.f.v. uw keuzes de nodige leveringscontracten voor energie af te sluiten. In geen geval zullen de contactgegevens gebruikt worden voor commerciële doeleinden.

5.8. SLOT BEPALINGEN

Het lastenboek bevat in totaal 19 op elkaar volgende pagina's en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

Alle afbeeldingen in dit lastenboek en renders in de publiciteit zijn louter illustratief en zullen gekozen worden door het bouwbestuur. Kleur en structuur van de keuzemogelijkheden worden zo goed mogelijk weergegeven, maar kunnen afwijken van de werkelijkheid of wijze van uitvoering.

Alle technieken (sanitair en elektriciteit) worden op standaard hoogte geplaatst.

De vermelde types zijn onderhevig aan eventuele wijzigingen van de leverancier. In voorkomend geval zal een evenwaardige of hogere kwaliteit geleverd worden.

Dit document wordt digitaal opgemaakt en ondertekend door de Koper en de Verkoper.

Elke partij verklaar een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De Koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat. De Koper en Verkoper verklaren tevens dat er datum van ondertekening geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek en bijbehorende verkoopovereenkomst vermeld.

Betreft woning nummer:

Akkoord voor de koper:

Akkoord voor de verkoper:

BCR Development BV

info@bcrdevelopment.be

www.bcrdevelopment.be