



Lastenboek

Nieuwbouwwoning, Delphine Adriaensstraat 13, Lille

Fundering en riolering

De fundering van de woning is een betonplaat op volle grond. Rondom de volle betonplaat worden vorstvrije sleuven uitgegraven.

Het rioleringsstelsel is uitgevoerd in ronde PVC-buizen met diameter 110 met BENOR label. Het afvalwater en fecaliënwater zijn volledig gescheiden. Er is een septische put voorzien alsook een regenwaterput met een inhoud van 5000L en infiltratiebekken

Ruwbouw

Het ruwbouwmetselwerk bestaat uit snelbouwstenen met 10cm isolatie in harde PUR-platen. De gevelsteen is door middel van spouwhaken door de spouwmuur bevestigd aan het ruwbouw metselwerk. Met een gemiddelde van 4 haken per vierkante meter. Het facademetselwerk is voorzien in een moderne steen met een verlijmde look. Op de vloer is 12cm PUR isolatie voorzien. De bekleding op het gelijkvloers is voorzien met zwart gebeitste thermo grenen planken.

De tweede verdieping wordt volledig getimmerd in houtskelet met RNG gedrenkt. De dakconstructie van deze opbouw is voorzien met I-joist liggers. Hierbovenop worden hellingslatten en OSB van 18mm voorzien.

De dorpels van het gelijkvloers bestaan uit blauwe hardsteen. Aan de deuren wordt deze hardsteen uitgevoerd met opstaande kant. De raamdorpels worden voorzien in aluminium bevestigd met de ramen.

Dakconstructie

De volledige dakconstructie is opgebouwd als plat dak.

De dakconstructie boven de eerste verdieping wordt voorzien van een hellingschape met een afwatering van 1cm/m. Dit wordt geïsoleerd met 18 cm harde pur-platen en voorzien van damp scherm.

De dakconstructie bovenop de tweede verdieping wordt voorzien van 22cm minerale wol isolatie tussen de liggers.

De afwerking van de platte daken gebeurt met resitrix epdm folie. Deze wordt verlijmd en hitte gelast. De dakbedekking wordt ook voorzien van een coating die de oppervlakte temperatuur verlaagd en de waterrecuperatie bevordert.

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is gemaakt uit aluminium profielen met thermische onderbreking voor een optimale isolatiewaarde. De profielen hebben een zwarte kleur. De ramen hebben dubbele beglazing. De voor- en achterdeur worden volledig in aluminium uitgevoerd.

De raamprofielen en deuren zijn aan de binnenzijde bevestigd met raamklauwen en opgespoten met PUR isolatie. Aan de buitenzijde zijn de ramen voorzien van een neopreenstrip en afgewerkt met een soepele kitvoeg.

De garagepoort is een zwarte sectionale poort. De poort wordt manueel bediend door middel van een zwarte kunststof handgreep. Middels verrekening van meerprijs kan de poort volledig geautomatiseerd worden.

Oprit, tuin

Oprit

Vooraan de woning tot aan de garage is een oprit voorzien met donker grijze betonklinkers.

Tuin

De tuin wordt inzaaiklaar afgeleverd met achteraan een ruw terras in chape ter hoogte van het schuifraam dat eventueel ook gevloerd kan worden indien de koper dit wenst en mits verrekening. De afmetingen van het terras zijn circa 3 bij 5 meter. Er wordt een omheining voorzien met houten schutsels en betonnen palen van ca. 1,8 meter hoog.

Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd volgens het algemeen reglement op de elektrische installatie A.R.E.I. De woning heeft een afzonderlijke meter en zekeringkast met automatische zekeringen en beveiligd door een differentiële schakelaar. Alle stopcontacten zijn met een aarding beveiligd.

Alle dekplaatjes van stopcontacten en schakelaars zijn voorzien binnen de reeks Niko original white.

Garage en doorgang

2 lichtpunten
5 stopcontacten
1 schakelaar

Berging

1 lichtpunt
1 schakelaar
1 stopcontact

Zitruimte – keuken - leefruimte

4 lichtpunten
12 stopcontacten
2 driepolige schakelaars
1 internet- en tv-aansluiting
1 thermostaat

Inkom

1 lichtpunt
2 stopcontacten
2 schakelaars

WC

1 lichtpunt
1 schakelaar

Badkamer

2 lichtpunten
3 stopcontacten
1 schakelaar

Slaapkamer 1

1 lichtpunten
1 schakelaars
3 stopcontacten

Dressing

1 lichtpunt

Slaapkamer 2

1 lichtpunt
1 schakelaar

3 stopcontacten

Slaapkamer 3

1 lichtpunt

1 schakelaar

3 stopcontacten

Overloop

2 lichtpunten

2 schakelaars

1 stopcontact

Zolder

1 lichtpunt

1 stopcontact

1 schakelaar

Technische ruimte

1 lichtpunt

1 schakelaar

4 stopcontacten

Buiten

2 lichtpunten met 2 schakelaars. (1 aan voordeur en 1 aan achterdeur)

1 stopcontact

Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen, douchekranen, toiletten, doucheschermen en toebehoren (bevestigingen, afsluitkraantjes, afvoerputjes,...) worden voorzien volgens het budget en naar keuze van de koper. De klant is vrij een keuze te maken bij de opgegeven leverancier. Het budget voorzien voor de aankoop van de sanitaire toestellen bedraagt 4200 euro exclusief btw. De plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de verkoopprijs.

In de verkoopprijs is een badmeubel voorzien van 1200 euro exclusief btw. De koper kan binnen de mate van het mogelijke de indeling en ontwerp van het badmeubel aanpassen rekeninghoudend met afmetingen, ramen, deuren,.. en mits verrekening. Deze aanpassingen dienen te gebeuren bij de door de bouwheer aangeduide leverancier.

Er wordt ook een regenwaterpomp geleverd en geplaatst. Deze wordt geplaatst in de garage op het gelijkvloers. Het regenwater is aangesloten op beide toiletten en het buitenkraantje.

Centrale verwarming

De cv-ketel is een hoogrendementsketel van het merk Bosch. De verwarming is voorzien op aardgas. Het verwarmingselement wordt op de zolderverdieping geplaatst. In de keuken wordt een thermostaat voorzien. Op het gelijkvloers is overal vloerverwarming voorzien. Alsook in de badkamer.

Bezettingswerken

Alle bezettingswerken worden vakkundig uitgevoerd volgens de norm "klaar voor de schilder". In de ruimtes die betegeld worden wordt een cementbezetting aangebracht, geschikt voor vochtige ruimtes. Deze is voldoende ruw om een goede hechting met het tegelwerk te garanderen.

Keuken

De keuken wordt geleverd en geplaatst volgens aangeleverd plan voor de prijs van 14.500 euro exclusief btw. De koper kan binnen de mate van het mogelijke de indeling en ontwerp van de keuken aanpassen rekeninghoudend met afmetingen, ramen, deuren,.. en mits verrekening. Deze aanpassingen dienen te gebeuren bij de door de bouwheer aangeduide leverancier.

Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan deurblad en schilderbare omkasting. Deze zijn in het budget voorzien voor de prijs van 270 euro exclusief btw, inclusief plaatsing en standaard L-vormige deurkruk. Het hang- en sluitwerk is voorzien in gepolijst metaal.

Schilderdeuren gelijkvloers: 4 stuks

Schilderdeuren verdieping: 5 stuks

De klant is vrij een ander soort binnendeur te kiezen bij de aangeduide leverancier mits verrekening van de meerprijs.

Trappen

De trap naar de verdieping is een dichte trap tussen 2 muren gemaakt in de houtsoort rubberwood (onbehandeld). De trap naar de zolder wordt gemaakt in de houtsoort rubberwood (onbehandeld). Mits verrekening kunnen deze ook gemaakt worden in eik.

Raamtabletten

De raamtabletten worden voorzien in schilderbare, watervaste MDF.

San block

De san blokken worden afgewerkt met schilderbare, watervaste MDF

Bevloering

Bevloering gelijkvloers

Op het gelijkvloers is overal, behalve in de garage, een tegelvloer voorzien t.w.v. 37 euro/m² exclusief btw. Ook zullen bijhorende vloerplinten voorzien worden met een waarde van 12€/lm exclusief btw. In de garage is een tegelvloer voorzien van 22€/m² met bijhorende plinten met een waarde van 9€/lm exclusief btw.

Bevloering verdieping

Op de verdieping, in alle kamers en nachthal, behalve in de badkamer is een laminaatvloer voorzien t.w.v. 16 euro/m² exclusief btw te kiezen bij de aangeduide leverancier. In deze ruimtes worden witte schilderplinten voorzien van 7cm hoog.

In de badkamer is een tegelvloer voorzien t.w.v. 37 euro/m² exclusief btw. Ook hier worden bijpassende plinten vloerplinten voorzien met een waarde van 12€/lm exclusief btw.

De vloertegels worden steeds recht op recht geplaatst en zijn van het formaat 60x60. (andere afmetingen en legpatronen vragen een speciale behandeling welke dient te worden verrekend.)

Tegelwerk

Er is een tegelwand voorzien in de douche in de badkamer. Deze tegelwand wordt tot aan het plafond uitgevoerd. Alsook boven het bad worden 2 rijen tegels voorzien, horizontaal geplaatst. De aankoopwaarde van deze tegel bedraagt 30 euro/m² exclusief btw.

De wandtegels worden steeds recht op recht geplaatst en zijn van normaal formaat. (speciale tegelwanden vragen een andere behandeling welke dient verrekend te worden).

De koper is vrij vloer en tegels te kiezen bij de door de bouwheer aangeduide leverancier, waarbij de meerprijs zal verrekend worden.

Zolder

De zolder wordt afgeleverd met een chapevloer en damp scherm. De technische berging wordt afgewerkt met OSB en voorzien van een deurgat.

Ventilatie

Er is een ventilatiesysteem type D voorzien in de woning. Dit type ventilatiesysteem is voorzien van een warmtewisselaar. Alle toevoeren en afvoeren in de plafonds worden afgewerkt met standaard plaatjes.

Hernieuwbare energieën en EPB

Als vorm van hernieuwbare energie worden 16 stuks zonnepanelen voorzien. De woning haalt het E20 peil waardoor deze voldoet aan de BEN norm. Dit wil zeggen dat de woning dus zeer energiezuinig is, wat een lage energiekost met zich meebrengt. Dit wil ook zeggen dat de koper de eerste 5 jaar vrijgesteld is van kasdstraal inkomen. De bouwheer zal ten laatste 6 maanden na akte het EPB-verslag afleveren aan de koper op basis van deze normen.

Extra afwerkingen mogelijk mits meerkost

- Zolderafwerking:

De zolderverdieping kan verder afgewerkt worden voor een meerprijs van 16.000 euro exclusief btw. In deze prijs is inbegrepen:

-afwerken van binnenzijde met OSB en gyproc schilderklaar.

-afbakenen van technische ruimte en extra slaapkamer met OSB en gyproc schilderklaar.

-laminaatvloer t.w.v. 16 euro/m² binnen de CREO reeks van quick step te kiezen bij de aangeduide leverancier.

- witte schilderplinten van 7cm hoog.
- plaatsen van raamtablet in watervaste, schilderbare MDF.
- plaatsen van 3 vlakke schilderdeuren met tubespaan deurblad en gepolijst metalen hang- en sluitwerk om de kamers en technische berging af te sluiten.
- 2 extra lichtpunten
- 2 extra stopcontacten (naast bed en in de dressing)
- plaatsen van 1 hangradiator (inclusief toebehoren) met convectielamellen (indien de vordering van de werken dit nog toelaten).

- Garagepoort

De garagepoort kan volledige geautomatiseerd worden voor een meerprijs van 650 euro. In deze prijs is de motor, 2 extra handzenders en een draadloosklavier buiten voorzien.

- Deuren

Standaard worden in het lastenboek vlakke schilderdeuren voorzien. De koper is vrij andere binnendeuren te kiezen binnen het gamma van de door ons aangeduide leverancier.

- Trappen

De trap naar de zolder kan afgewerkt worden in eik voor een meerprijs van 1500€ exclusief btw.

Administratieve bepalingen

Nutsvoorzieningen

De aannemer neemt alle waterverbruik op zich tot aan de voorlopige oplevering. Daarna zijn de kosten ten laste van de koper. Alle kosten voor de reeds uitgevoerde aansluiting worden doorgekend aan de koper. Een indicatieve prijs voor deze aansluitingen is 4000 euro exclusief btw (prijs onder voorbehoud van prijsstijgingen leveranciers). Alle kosten voor verder aansluitingen zijn ten laste van de koper.

Wijzigingen

De koper heeft het recht om sommige materialen vermeld in het lastenboek te wijzigen naar materialen van gelijke of hogere waarde. Dit in overleg met de bouwheer en mits verrekening van de prijs. Indien de koper een wijziging wenst naar materialen van een lagere waarde zullen deze materialen worden gerekend aan de prijs vermeld in de desbetreffende stelpost van dit lastenboek.

De wijzigingen en meerwerken, gevraagd door de koper, kunnen slechts uitgevoerd worden na voorafgaand schriftelijk akkoord tussen koper en verkoper. Dit omtrent het voorwerp van wijziging, de kosten, termijn van de afwerking en betalingsmodaliteiten. Verder zijn wijzigingen slechts mogelijk naargelang de vordering van de werken dit toelaat.

Indien de koper bepaalde werken niet wenst te laten uitvoeren of niet door de bouwheer wenst te laten uitvoeren zal de totale kostprijs van deze werken worden terugbetaald met aftrek van 35% administratieve kosten en winstverding. De verkoper zal hiervoor een document opmaken en aan de koper bezorgen ter ondertekening met opgave van beslissingstermijn.

Bij wijzigingen of meerwerken zal de overeengekomen uitvoeringstermijn mogelijk worden verlengd. Termijnoverschrijding ten gevolge van deze wijzigingen kan geen aanleiding geven tot het aanrekenen van vergoedingen ten laste van de verkoper.

Werken die niet expliciet vermeld staan in het lastenboek zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Aannemers en leveranciers

De in het lastenboek opgenomen stelposten inzake keuken, vloer- en muurbekleding en sanitaire toestellen moeten besteld worden bij leveranciers die door de verkoper worden bepaald. Het is de koper niet toegestaan andere aannemers op de werf te brengen vooraleer de aktedatum.

Werbbezoeken

Het is de koper niet toegestaan de werf te bezoeken zonder vertegenwoordiging van de verkoper. Elk bezoek ter plaatse van een koper of diens gegadigde tot op dag van akte is op eigen risico van de koper. Het is de koper niet toegestaan instructies te geven aan aannemers of hun personeel. Het is ook niet toegestaan aan aannemers of personeel om instructies van de koper aan te nemen.

Plannen

De plannen van de woning, die deel uitmaken van het dossier, dienen als basis voor de overeenkomst. De op de plannen getekende

meubelen, toestellen en beplantingen zijn enkel ter verduidelijking van de mogelijke indeling, en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Niet structurele naden, die het gevolg zijn van krimpen van de te drogen materialen, alsook de gebruikelijke zettingen door het gewicht van de constructie, worden beschouwd als onlosmakelijk verbonden met het bouwen en betekenen geen reden tot uitstel of weigering van betaling.

Het E- en K-peil van de woning is berekend op basis van de wettelijke bepalingen van het jaar waarin de plannen ondertekend zijn. De berekeningen hiervoor zijn voorafgaande de start der werken uitgevoerd door de EPB-verslager en zijn door de bouwheer nageleefd.

Toelichting aan de kopers

De aannemer zal ten laatste bij oplevering zorgen voor een goede werking van alle toestellen. Hij zal van alle elementen die uitleg vereisen omtrent afstelling, gebruik en onderhoud aan de kopers een geschreven nederlandsstalige handleiding bezorgen, afkomstig van de fabrikant.

De aannemer zal aan de kopers omtrent alle toestellen zelf mondelinge toelichting geven over de werking. Hij zal de koper ook toelichten over het nodige onderhoud dat de materialen vereisen, zoals tegelvloeren, houten trap, etc.

De koper staat vanaf de voorlopige oplevering in voor alle onderhoudswerken.

Algemene opmerkingen

Vermelde prijzen in bovenstaande stelposten zijn exclusief de wettelijk btw en inclusief plaatsing.

Alle kosten ten gevolge van de verkoop zijn voor de koper.

Lijst van leveranciers

Keuken – Kasten

Ronny Kok Interieur

Brulens 14

2275 Gierle

Contactpersoon An Neefs: 014 71 45 87

Vloer- en wandtegels

Rg tegel

Liersebaan 206

2240 Massenhoven

Contact: 03 485 50 35 (melden dat het om keuze voor Home Projects gaat)

Laminaat

Houtbedrijf Martens

Hoogmolendijk 4

2900 Schoten

Contactpersoon Mathias Jacobs: 0472/19.19.12

Sanitaire toestellen

Desco

Vrij te kiezen filiaal

Vraag naar dossiernummer bij Home Projects

Vooraleer u een keuze gaat maken vragen wij dit altijd te melden. Dan kunnen wij de leveranciers op de hoogte brengen van uw komst.