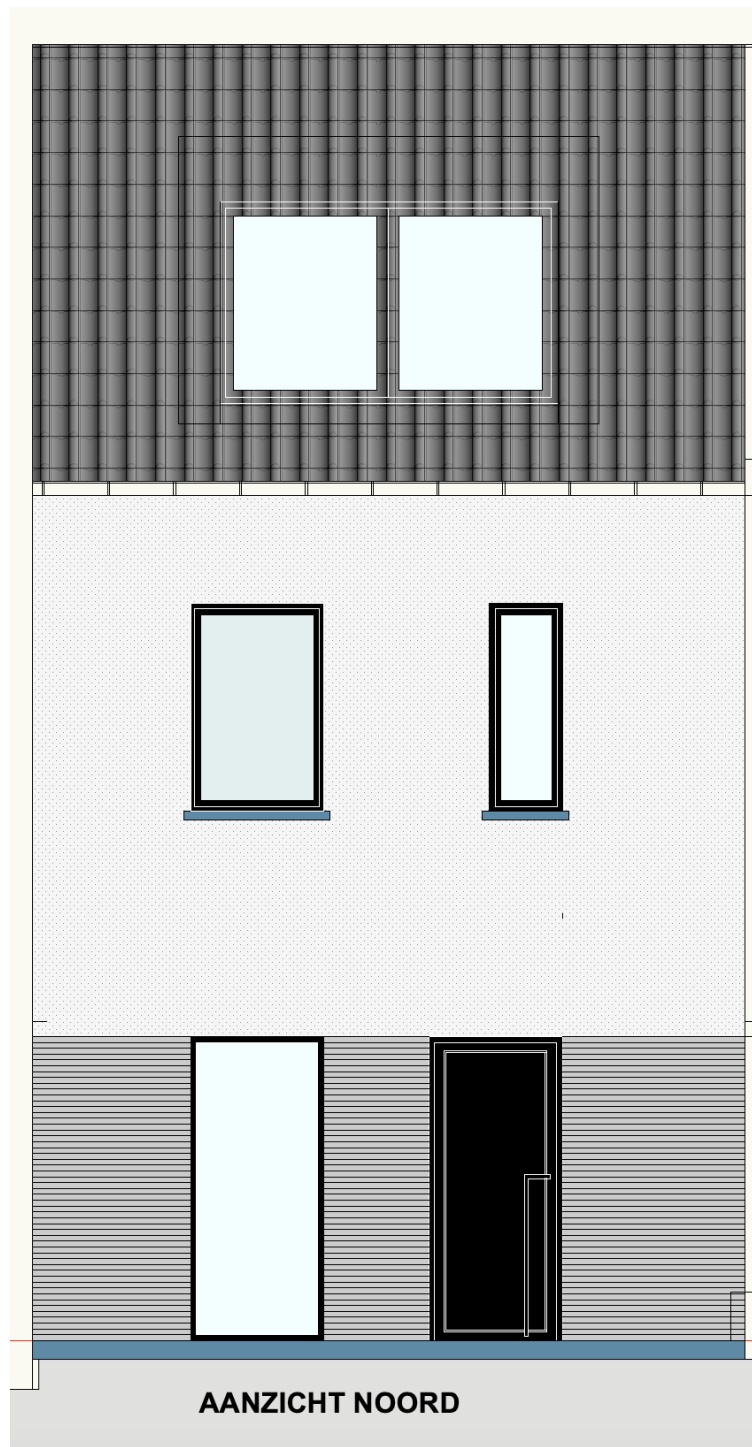


NIEUWBOUWWONING

VERKOOPLASTENBOEK TUINWIJK 48 – 8930 LAUWE



 **VERHULST INVEST**

www.verhulstinvest.com

0477/619 532 - info@verhulstinvest.com

KENMERKEN WONING

1° Indeling woning

- > gelijkvloers : inkomhal, gastentoilet, open keuken, living, berging
- > verdieping +1 : slaapkamer 2, slaapkamer 3, ingerichte badkamer, nachthal, technische berging
- > verdieping +2 : slaapkamer 1 met dressing
- > voortuin
- > zuidgerichte tuin met terras
- > vergunning voor het bouwen van een carport met afgesloten fietsenberging.

2° EPC



100% vrijstelling onroerende voorheffing gedurende 5 jaar

3° BTW



4° Mobiscore



INLEIDENDE NOTA

Met dit lastenboek willen we kandidaat-kopers op zoveel mogelijk vlakken informeren over het project dat gerealiseerd wordt. In het lastenboek wordt een beknopte beschrijving gegeven van de materialen en de apparaten die worden gebruikt bij de afwerking van de woningen. De koper is vrij om - in samenspraak met de coördinator of met de verkoopverantwoordelijke - allerlei wijzigingen aan te brengen volgens zijn wensen, als deze praktisch realiseerbaar zijn. Er wordt een termijn gesteld tot wanneer zulke wijzigingen mogelijk zijn. Deze termijn wordt bepaald door de coördinator en de architect van het project, in samenspraak met de bouwheer.

In het geval de nieuwe keuze binnen het vooropgestelde budget blijft wordt hiervoor geen meerprijs gerekend. Als de keuze het budget overschrijdt, dan zal deze meerprijs aan de kandidaat-koper meegedeeld worden, waarop deze laatste al dan niet zijn goedkeuring kan laten gelden. Bij goedkeuring van de prijs van de meerwerken door de koper zullen deze in contractuele bepalingen vastgelegd worden.

De op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de bergkasten, de badkamer, de vestiaire, de keuken en dergelijke, zijn uitsluitend informatief en dienen enkel ter oriëntatie en als suggestie voor inrichting. Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de koopsom, uitgezonderd deze die gebudgetteerd zijn en die als zodanig vermeld worden in de beschrijving van de standaard voorzieningen in het lastenboek.

Volgende beschrijving is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect en van de adviseurs van de leveranciers. Ondanks dat dienen wij een voorbehoud te maken voor eventuele wijzigingen die kunnen voortvloeien uit reden van overmacht waaronder begrepen de eisen van de overheid en/of de nutsmaatschappijen.

Tevens behouden wij het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerkingen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid. Ook mogen er zich verschillen van de uitgevoerde maten voordoen t.o.v. de maataanduiding op de plannen, tot zolang deze de 5% niet overschrijden.

Volgende zaken zijn niet inbegrepen in de koopprijs:

- BTW op de constructies (**6% indien wordt voldaan aan de voorwaarden**)
- Registratierechten op de grondwaarde
- Notariskosten
- Meet- & verkavelingskosten
- Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen en teledistributie

INHOUDSOPGAVE

TUINWIJK 48 – 8930 LAUWE	1
INLEIDENDE NOTA	3
TECHNISCHE BESCHRIJVING - STANDAARD UITVOERING	6
1. <i>ADMINISTRATIEVE- & VOORBEREIDENDE WERKEN</i>	<i>6</i>
2. <i>BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN.....</i>	<i>7</i>
2.1. VOORBEREIDENDE WERKEN WERF	7
2.2. AFBRAAKWERKEN.....	7
2.3. GRONDWERKEN	7
2.4. FUNDERINGEN.....	8
2.5. RIOLERINGEN.....	8
2.6. BETONCONSTRUCTIES	8
2.7. BOVENGRONDSE METSELWERKEN.....	9
2.8. VOEGWERKEN	9
2.9. DORPELS	9
2.10. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN	9
2.11. DAKBEDEKKING hellende daken.....	10
2.12. LOOD- EN ZINKWERKEN	11
2.13. BUITENSCHRIJNWERK	11
2.14. PLEISTERWERKEN	12
2.15. CHAPEWERKEN.....	14
2.16. ISOLATIEWERKEN	14
3. <i>TECHNISCHE UITRUSTING</i>	<i>15</i>
3.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	15
3.2. SANITAIRE INSTALLATIE.....	18
3.3. CENTRALE VERWARMING.....	20
3.4. VENTILATIE	21
3.5. PV-INSTALLATIE	22
4. <i>BINNENAFWERKING VAN DE WONINGEN</i>	<i>22</i>
4.1. BEVLOERING	22
4.2. WANDTEGELS	23
4.3. VENSTERTABLETTEN	23
4.4. BINNENSCHRIJNWERK	23
4.5. KEUKEN.....	24
4.6. BADKAMER	25
4.7. ROOKMELDERS	25
4.8. BRIEVENBUSSEN	25
4.9. SCHILDERWERKEN	25
4.10. TRAPPEN.....	25
4.11. TELLERS.....	25
5. <i>BUITENAANLEG VAN DE WONINGEN</i>	<i>26</i>
5.1. OPRITTEN/verhardingen.....	26

5.2.	CARPORT/FIETSENBERGING	26
5.3.	TUIN	26
5.4.	TERRAS.....	26
6.	<i>OPMERKINGEN</i>	27
6.1.	PLANNEN	27
6.2.	LASTENBOEK.....	27
6.3.	WIJZIGINGEN VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN.....	27
6.4.	KOSTEN AANSLUITING NUTSLEIDINGEN.....	27
6.5.	WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN	27
6.6.	MATERIALEN DIE DOOR DE KOPERS GEKOZEN KUNNEN WORDEN	27
6.7.	TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF.....	28
7.	<i>TOONZALEN</i>	29
7.1.	ELEKTRICITEIT	29
7.2.	KEUKEN.....	29
7.3.	SANITAIRE TOESTELLEN.....	29
7.4.	VLOEREN.....	29
8.	<i>Slotbepaling</i>	30

TECHNISCHE BESCHRIJVING - STANDAARD UITVOERING

1. ADMINISTRATIEVE- & VOORBEREIDENDE WERKEN

Voor de start van het ontwerp en de realisatie van het gebouw zullen, afhankelijk van het type gebouw en de grond, volgende werken uitgevoerd worden:

- Opmeting van het perceel door een landmeetkundig expert
- Grondsondering waarbij de draagkracht van de grond gecontroleerd wordt en waarbij advies gegeven wordt voor de **keuze** van het funderingstype.
- Stabiliteitsstudie zal uitgevoerd worden door een studiebureau of ingenieur door de bouwheer aangeduid.
- Voor de start van de afbraak-en/of kelderwerken zal een staat van bevinding (plaatsbeschrijving der werken) worden gemaakt van de aanpalende gebouwen. De noodzaak hiervoor zal ook door het architectenbureau in samenspraak met de bouwheer bepaald worden.
- Afsluiten van een ABR-verzekering door de bouwheer, afhankelijk van het type gebouw en de risico's.
- Controle van de registratie van de gecontracteerde aannemers.

De kosten van de definitieve aansluitingen van elektriciteit, water, telefoon, kabel-tv, data en riolering zijn ten laste van de koper.

2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN

2.1. VOORBEREIDENDE WERKEN WERF

De voorlopige aansluitingen van water en elektriciteit worden uitgevoerd voor de oprichting van het gebouw. Het verbruik komt ten laste van de bouwheer of van de aannemer, indien contractueel bepaald.

De aannemer ruwbouw is steeds contractueel verantwoordelijk voor de afsluiting van de werf (d.m.v. hekkens) en voor de veiligheidsvoorzieningen op de werf, gedurende het ganse bouwproces. Hij mag dus beslissen wie er al dan niet toegelaten wordt op de werf.

Het uitzetten van het gebouw gebeurt door de aannemer en wordt gecontroleerd door de architect en een verantwoordelijke van de technische dienst van de stad of gemeente waar het bouwperceel gelegen is.

2.2. AFBRAAKWERKEN

Alle nodige afbraakwerken zullen gebeuren volgens de regels der kunst, met zo weinig mogelijk hinder voor de aanpalende.

De afbraak van de gebouwen bestaat uit de volledige afbraak van de constructieve elementen, alsook van de kelders, putten en het wegvoeren van alle puin.

2.3. GRONDWERKEN

De grondwerken bestaan uit machinale of manuele uitgravingen tot op de gegeven diepten voor het maken van funderingen, rioleringen en verdere werken gelegen onder het maaiveld. De uitgegraven aarde zal afgevoerd worden.

De aanvullingen buiten het gebouw en rond de constructies gebeuren slechts na verharding van het beton en de metselwerken. Ophogingen buiten het gebouw worden enkel uitgevoerd indien bedongen in de overeenkomst.

De aanvullingen binnen het gebouw worden uitgevoerd met grond van ter plaatse, aangedamd funderingszand of gestabiliseerd zand, afhankelijk van de raad van de ingenieur. Het peil van de afgewerkte vloer wordt bepaald door de architect in overleg met de technische dienst van stad of gemeente.

Het uitgraven van bouwputten voor kelders is enkel van toepassing indien bedongen in de overeenkomst. Deze uitgravingen dienen te gebeuren met de nodige veiligheidsvoorzieningen i.v.m. schoringen en wegvoeren van de grond. Alle bouwputten zullen volledig drooggehouden worden gedurende de uitvoering. Indien nodig zal er een bronbemaling gebeuren d.m.v. filters.

De architect beslist of deze werken al dan niet uitgevoerd worden.

2.4. FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is steeds in functie van de natuur van de bodem. Het gebouw wordt altijd geplaatst op een fundering dat de stabiliteit van het gebouw garandeert.

De funderingen worden steeds uitgegraven tot op een minimale diepte van 80 cm (vorstdiepte) onder het maaiveld en dit verder volgens het advies van de raadgevende ingenieur stabiliteit.

De woning wordt individueel gefundeerd op een funderingsplaat.

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de leidende architect en de ingenieur stabiliteit. Afmetingen, diktes, wapening en betonkwaliteit zullen op de plannen van de ingenieur vermeld staan.

Onder de fundering wordt er een aarding lus aangebracht, volgens KB van 10 maart 1981, voor de aarding van de gehele definitieve installatie van het op te richten gebouw.

2.5. RIOLERINGEN

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC-kunststofbuizen, volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige toezichtputten. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren onder normale omstandigheden.

De rioleringen, valleidingen, regenwaterafvoeren, inspectieputten en verluchtingsbuizen bestaan uit PVC-kunststofelementen die BENOR goedgekeurd zijn. De inspectieputten zijn afgedicht met deksels in PVC, gietijzer of aluminium. Tussen de privé-installatie en de openbare riolering wordt er een toezichtput geplaatst naargelang de plaatselijke reglementering.

Er is een regenwaterput met een inhoud van 7500l voorzien, afgewerkt met een alu deksel.

De nodige wachtleidingen voor de nutsvoorzieningen worden aangelegd volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van elektriciteit, gas en water.

2.6. BETONCONSTRUCTIES

Funderingsvoeten, zolen, balken, kolommen of andere elementen in gewapend beton en/of staal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de leidende ingenieur.

De vloerplaten, voorzien volgens de normen inzake belasting, worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen waaronder gewapende betonelementen, gewelven en/of predallen volgens de draagrichting en de diktes vermeld op de stabiliteitsplannen.

2.7. BOVENGRONDSE METSELWERKEN

De gevelwand in baksteen is opgebouwd uit een klassieke spouwconstructie met een dikte van +/- 38cm (14cm snelbouwsteen + 12cm isolatie + 3cm luchtsouw + 9cm gevelafwerking).

De paramentsteen gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

- Grijs paramentsteen volgens keuze van de architect
- De nodige PUR spouwmuurisolatie volgens de richtlijnen van de EPB-coördinator.
- De binnenwand van de buitenmuur wordt uitgevoerd in holle snelbouwsteen 14cm dikte
- De binnen-en de buitenwanden worden onderling met elkaar verbonden door middel van gegalvaniseerde spouwhaken.
- De metselwerken worden opgetrokken in wildverband.

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in geperforeerde baksteen (9cm).

De scheidingsmuren tussen de woningen worden uitgevoerd in ontdubbelde muren met tussenvoeging van akoestische isolatie.

Een gepaste vochtisolatie tegen opstijgend vocht is voorzien zowel bij de baksteen als het beton.

Het metselwerk wordt met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd.

Uitzicht en afwerking worden bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect.

2.8. VOEGWERKEN

De paramentsteen van de vrije gevelvlakken wordt nadien met de meeste zorg opgevoegd met een mortelspecie, waarvan de kleur en de afwerking bepaald worden door de architect in samenspraak met de bouwheer.

2.9. DORPELS

De dorpels in deur- en raamopeningen worden uitgevoerd in natuursteen type blauwe hardsteen of Chinese graniet – dikte 5cm of in aluminium voor de ramen die in de gevelbepleistering komen.

2.10. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN

De platte daken zijn gemaakt met gewelven, predallen, gewapend beton. Hierop wordt er een hellings-chape gelegd met daarop eerst een damp scherm (meestal geïntegreerd in de isolatie) en dan de harde isolatieplaten (dikte conform EPB).

De helling wordt zodanig bepaald dat alle hemelwaters kunnen afvloeien. Op de isolatieplaten komt er een dichting met 2 lagen roofing die wordt aangebracht volgens de richtlijnen van de fabrikant in verschillende banen met een bepaalde overlapping.

De muuraansluitingen tegen opstaande muren wordt gemaakt met een roofing, PVC of EPDM-slabbe die in een voeg van de muur wordt ingewerkt. De roofing van de dichting wordt hiertegen gelast.

De dakranden worden voorzien met een PVC of Alu-dakrandprofiel. Als het dakrandprofiel aansluit op een gevelvlak dat in planchetten wordt uitgevoerd, dan zal het dakrandprofiel min. 3cm uit het gevelvlak komen om afdruidingen te voorkomen. Het zichtbare gedeelte heeft een hoogte van ca. 50mm en heeft een kleur te bepalen door de architect.

De kolken en tapbuizen worden uitgevoerd in lood of kunststof. De tapbuizen worden eventueel voorzien van een bolrooster.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels der kunst. De aannemer heeft een 10-jarige aansprakelijkheid op de waterdichtheid.

2.11. DAKBEDEKKING HELLENDE DAKEN

Het dak wordt als volgt uitgevoerd:

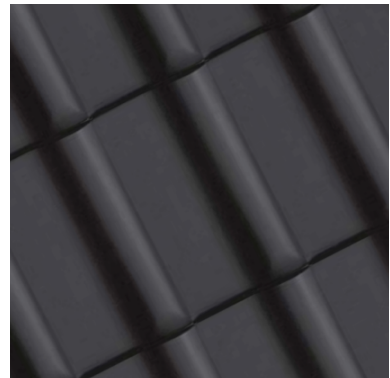
De kapconstructie wordt uitgevoerd in houten spanten gedrenkte Douglas eerste keuze met afmetingen nodig voor de stabiliteit van de dakconstructie. Tussen de houten spanten wordt er isolatie met een damp scherm geplaatst in overeenstemming met het advies van de EPB-coördinator

- Type IsoComfort 35 (dikte 22cm)

Inbegrepen zijn de bebordingen voor de hanggoten, kilgoten, afwerking zijkanten dakkapellen.

De dakbedekking gekozen door de bouwheer in samenspraak met de architect.

- Tradiva Antraciet Mat (703) (Wienerberger)



Alle hulpstukken (nokken, randpannen, ...) zijn van hetzelfde type als de dakpannen. Er wordt een onderdakfolie geplaatst en afgeplakt.

Wanneer in een woning een dakvenster voorzien wordt; zal dit voorzien zijn van isolerende kaders, onderdakdraag en dampstermkraag evenals het modulerend verluchttingsrooster in overeenstemming met de EPB-normen.

2.12. LOOD- EN ZINKWERKEN

De regenwaterafvoeren en goten worden voorzien in zink. De dakdoorvoeren van de schouwen en de verluchtingen worden uitgevoerd in daarvoor ontworpen stukken.

2.13. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC volgens het ontwerp van de architect. De kleur wordt bepaald door de bouwheer, in samenspraak met de architect.

De ramen zijn van het type vast, opendraaiend, draaikip of schuifraam, zoals aangeduid op de plannen. De ramen zijn voorzien van dubbele, isolerende beglazing (Ug: 1,00W/m²K). Het beslag wordt uitgevoerd in aluminium.

De voeg tussen het buitenparament en de ramen wordt uitgevoerd met een elastische voegvulling (kleur te bepalen door de architect). Aan de binnenzijde worden ramen rondom opgespoten met PUR-schuim.

De inkomdeur bestaat uit PVC met deurtrekker.

2.14. PLEISTERWERKEN

A. Binnenwanden

Alle wanden in metselwerk en beton worden gepleisterd en schilderklaar opgeleverd.

Met “schilderklaar” wordt bedoeld dat de wanden afgewerkt worden met hetzij spuitplamuur op de betonnen wanden, of hetzij een pleisterlaag op de binnenwanden. Eventuele plamuurwerken ter voorbereiding van de schilderwerken van de muren en het pleisterwerk zijn niet inbegrepen.

Elke buitenhoek wordt afgewerkt met gegalvaniseerde beschermende hoeken. De dagkanten van de ramen worden aan de binnenzijde bepleisterd.

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat in de overgang tussen pleisterwerk op gemetselde muren en pleisterwerk op andere materialen (beton, gipspanelen, ...), evenals de overgang tussen 2 welfsels, er een differentiële zetting kan optreden. Dit is een kleine barst die te wijten is aan hetzij de zetting van het gebouw, hetzij de verschillende krimp der materialen bij het drogingsproces.

Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper juist voor het aanbrengen van schilder- en behangwerk. Wel valt te benadrukken deze dichting zo lang mogelijk uit te stellen, teneinde het gebouw zijn normale werkingstijd (zetting/droging) te geven. Ook met de uitvoering van het schilderwerk wacht men best minimaal 6 maanden na het aanbrengen van het pleisterwerk. Deze perioden zijn uiteraard afhankelijk van de periode (winter-zomer) waarin de werken zijn uitgevoerd.

B. Plafonds

Alle plafonds van het type predallen worden afgewerkt in spuitplamuur. De plafonds in spuitplamuur dienen, na intrek van de bewoners, zo vlug mogelijk geschilderd te worden om deze te fixeren, dit aangezien de spuitplamuur niet watervast is.

In geval van verlaagde plafonds wordt er geen pleisterwerk voorzien.

C. Gevelbepleistering

De voor-, zij- en achtergevel worden afgewerkt met een sierpleister.

Kunstharspleister, ook wel synthetische pleister of siliconenpleister genoemd, is een synthetische pleister op basis van kunsthars. Deze pleister is licht elastisch en goed bestand tegen krassen, scheuren en barsten. Daarnaast is deze pleister ook vochtbestendig en vuilafstotend.

Opbouw :

1° Muur in snelbouw metselwerk

2° Isolatie EPS dikte 17cm (λ max 0,35W/mK) te bevestigen d.m.v. lijm en/of pluggen. Hierbij dienen de nodige aansluitprofielen en zwelbanden voorzien te worden

3° Uitvlakkingsmortel met glasvezelbewapening

4° Voorstrijklaag

5° Sierpleister (kleur te bepalen door bouwheer/architect)

Inbegrepen in de eenheidsprijs zijn het leveren en plaatsen van pvc aansluitprofielen aan de ramen, een drupprofiel onderaan de balkononderkanten, hoekprofielen, aansluitprofielen, zwelbanden,

2.15. CHAPEWERKEN

De chapewerken worden als volgt uitgevoerd:

<ul style="list-style-type: none">• Gelijkvloers (0)	Gespoten PUR (dikte 12cm) Afwerkingschape (dikte 8cm)
<ul style="list-style-type: none">• Eerste verdieping (+1)	Afwerkingschape (dikte 8cm)
<ul style="list-style-type: none">• Zolderverdieping (+2)	Afwerkingschape (dikte 8cm)

2.16. ISOLATIEWERKEN

Daar waar er koudebruggen kunnen ontstaan zal een isolatie als verloren bekisting worden ingestort of zal de isolatie achteraf aangebracht worden bij de verdere afwerking van de betrokken elementen (bv. bij plakwerken).

De andere isolatiewerken zijn beschreven in voorgaande artikels. Zie bv. Bovengrondse metselwerken, platte daken, de scheidingswanden en de chapewerken.

3. TECHNISCHE UITRUSTING

3.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het A.R.A.B., het A.R.E.I. en de voorschriften van de stroomleverancier. De volledige elektrische installatie wordt gekeurd door een vanwege het Ministerie van Economische Zaken erkend controleorganisme.

Alle lichtpunten, leidingen, stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het technische plan en de meetstaat die individueel opgesteld werden per woning. De leidingen worden waar mogelijk ingewerkt in de gepleisterde muren en plafonds en in de vloeren of ze worden in opbouw geplaatst op de niet-gepleisterde muren en plafonds. De leidingen worden uitgevoerd met flexibels in PVC.

De schakelaars en de stopcontacten zijn ivoorkleurig van het type NIKO of gelijkwaardig. De verdeelkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen wordt in de inkomhal geplaatst. De zekeringen worden op stroomrails geplaatst. De installatie wordt beveiligd door de nodige smeltveiligheden, een algemene verliesstroomschakelaar, en een verliesstroomschakelaar voor de badkamer en de wasmachine.

De meterkast wordt opgesteld op een daartoe voorziene plaats in de inkomhal. De kosten van de tellers en de aansluiting ervan zijn ten laste van de koper.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien voor de individuele woningen.

Standaard wordt een complete belinstallatie voorzien.

De aansluiting van radio- en televisiedistributie en van de telefoon zijn ten laste van de koper.

Er wordt een standaardplan van de uitvoering der elektriciteit bezorgd, waarmee de koper (enkel bij kopen op plan) zich akkoord dient te verklaren. Eventuele aanpassingen en bijbestellingen kunnen door de koper gevraagd worden en dienen aan ons bezorgd te worden binnen een vastgestelde termijn die vastgelegd wordt bij de start der bouwwerken of ondertekening van de koopovereenkomst. De koper dient elke wijziging ten opzichte van de standaarduitvoering te bevestigen met een getekende bestelbon met vermelding van de meerprijzen.

De schakelaars, lichtpunten en stopcontacten die standaard voorzien worden, zijn te vinden in onderstaande beschrijving;

• Inkomhall	1 Lichtpunt 1 Wisselschakeling 1 Stopcontact
• Toilet	1 Lichtpunt met schakelaar
• Living	2 Lichtpunten 2 Wisselschakelingen 5 Stopcontacten 1 Thermostaat 1 Buisleiding voor TV-aansluiting 1 Data aansluiting (UTP) 1 Lichtpunt enkele richting terras
• Keuken	1 Lichtpunt 1 Voeding indirecte verlichting onder hangkast 1 Aansluiting kookplaat 1 Aansluiting oven 1 Stopcontact dampkap 1 Stopcontact vaatwasmachine 1 Stopcontact koelkast 1 Stopcontact microgolfoven 3 Stopcontacten boven werkblad 2 Stopcontacten
• Berging gv	1 Lichtpunt met schakelaar 1 Stopcontact
• Slaapkamer 1	1 Lichtpunt 2 Wisselschakelingen 4 Stopcontacten 1 Leiding voor TV-distributie 1 Data aansluiting (UTP)
• Dressing	1 Lichtpunt 1 Stopcontact
• Slaapkamer 2	1 Lichtpunt 4 Stopcontacten 1 Data aansluiting (UTP)
• Slaapkamer 3	1 Lichtpunt 4 Stopcontacten 1 Data aansluiting (UTP)
• Badkamer	1 Lichtpunt

	1 Voeding voor verlichting meubel 3 Stopcontacten
• Toilet	1 Lichtpunt met schakelaar
• Nachthall / trap	3 lichtpunten 2 wisselschakelingen 1 stopcontact
• Voorgevel	1 Lichtpunt 1 belinstallatie
• Terras / Tuin	1 Lichtpunt 1 Opbouw stopcontact
• Parkeerplaats	Voorziening laadpaal
• Varia	Meterkast incl. 2 stopcontacten Aansluitkabels tot aan de rooilijn Coax aftakkabel 1 keuring privaatief 1 aarding

3.2. SANITAIRE INSTALLATIE

A. De aan- en afvoerleidingen

Leidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-buizen. Aanvoerleidingen van gas worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal. De afvoeren worden uitgevoerd in Benor gekeurde PE buizen of gelijkwaardig, voorzien van de nodige ontluchtingsmogelijkheden. De buizen worden in de muren of in de vloeren ingewerkt, behalve in de berging (collectoren) en in de ruimtes waar er niet gepleisterd wordt.

De distributie van het warm water gebeurt vanuit de lucht/water warmtepomp.

Er is een regenwaterpomp voorzien. Volgende toestellen worden aangesloten op het regenwater : toiletten – wasmachine – buitenkraan.

De aan- en afvoerleidingen die standaard voorzien worden, zijn te vinden in de onderstaande beschrijving:

<ul style="list-style-type: none">• Toilet	KW-toevoer WC KW-toevoer handwasbakje Afvoer WC Afvoer handwasbakje
<ul style="list-style-type: none">• Keuken	KW/WW-toevoer spoelbak Aansluiting KW-toevoer vaatwasmachine Afvoer spoelbak Afvoer vaatwasmachine via T-stuk op afvoer spoelbak
<ul style="list-style-type: none">• Berging	KW-toevoer wasmachine met dubbeldienstkraan KW-toevoer centrale verwarming Afvoer waterverzachter Afvoer wasmachine met geurslot Afvoer centrale verwarming
<ul style="list-style-type: none">• Badkamer	KW/WW-toevoer bad KW/WW-toevoer wastafel Afvoer bad Afvoer wastafel

B. De sanitaire toestellen

De toestellen worden geleverd, geplaatst en uitgetest bij de indienststelling. De sanitaire toestellen die standaard voorzien worden, zijn te vinden in onderstaande beschrijving.

<ul style="list-style-type: none">• Toilet gelijkvloers	OPHANGSYSTEEM WC SYSTEMFIX GEBERIT DUWPLAAT 2-TOETS SIGMA01 GEBERIT WIT HANGWC SFERA ECO 54 CATALANO NEWFLUSH WIT WC-ZITTING SFERA ECO CATALANO NEW LIFT-OFF SOFT-CLOSE WIT WC PAPIERHOUDER ZONDER KLEP HOLD O(N) CHROOM HANDENWASSER NEWFORM 40-22CM +KRAANGAT RECHTS WIT KOUDWATERKRAAN NORDICA 46MM CHROOM BY PAFFONI FISCHER BOUTEN HANDWASBAK PAAR M8X100 POTSIFON VOOR LAVABO ZONDER KREPINE 5/4"CHROOM UNIVERSELE DESIGN (CLIC) KREPINE NOBILI 5/4"ABS CHROOM BUISJE SCHELL 10MM 50CM CHROOM HAAKS AFSLUITKRAAN SCHELL MET ROZET 1/2"-10MM +TEFLON CHROOM SPIEGEL STANDAARD DIAMETER 400MM DIKTE 5MM SET SPIEGELKLEMMEN CHROOM SET VAN 4
<ul style="list-style-type: none">• Toilet badkamer	OPHANGSYSTEEM WC SYSTEMFIX GEBERIT DUWPLAAT 2-TOETS SIGMA01 GEBERIT WIT HANGWC SFERA ECO 54 CATALANO NEWFLUSH WIT WC-ZITTING SFERA ECO CATALANO NEW LIFT-OFF SOFT-CLOSE WIT WC PAPIERHOUDER ZONDER KLEP HOLD O(N) CHROOM
<ul style="list-style-type: none">• Badkamer	BAD (180 x 80) Acryl Wit THERMOSTATISCHE KRAAN BADKAMERMEUBEL TABLET COMBO/MOLTO/PURO 90X50CM ONDERBOUW MOLTO 2 LADEN 90 EIK NATUUR

	SPIEGELKAST COMBO/MOLTO/PURO 2 DEUREN 90 LED-VERLICHTING L-PROFIEL MOLTO/PURO 90CM 12,4W K4000 LED-VERLICHTING U-PROFIEL MOLTO/PURO 80CM 11,2W K4000 TRANSFO VOOR LED-VERLICHTING MOLTO/PURO 30W MEUBELSIFON PLAATSBESPAREND EXCENTRISCH 5/4"-32MM WIT VIEGA EENGREEPS MENGKRAAN LAVABO ABC+ MET AUTOMATISCHE SLUITING NOBILI HAAKS AFSLUITKRAAN SCHELL MET ROZET 1/2"-10MM +TEFLON CHROOM
--	---

C. De watermeter

De watermeter wordt geplaatst op de daartoe voorziene plaats in de inkomhal. De kosten van de aansluiting zijn ten laste van de koper.

3.3. CENTRALE VERWARMING

De verwarming en het sanitair warm water wordt geproduceerd door een lucht/water warmtepomp die voldoende vermogen levert om de vloerverwarming van warm water te kunnen voorzien en om een normale distributie van warm water voor de sanitaire doeleinden te kunnen verzekeren. De binnenunit wordt in de technische berging (nivo +1) geplaatst, de buitenunit wordt op het plat dak geplaatst.

De verwarming gebeurt d.m.v. vloerverwarming die ingebed ligt in de chape van het gelijkvloers. De verwarming van de slaapkamers gebeurt d.m.v. een ventilo die zowel kan verwarmen als koelen.

In de badkamer wordt een elektrische radiator voorzien.

De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een klokthermostaat die in de living wordt voorzien. Elkeen kan de installatie manueel instellen en aanpassen aan zijn persoonlijke wensen. De temperatuur van het sanitaire water kan gewijzigd worden, de temperatuur van het water voor de verwarming kan gewijzigd worden, binnen de richtlijnen opgelegd door de fabrikant.

De vermogens van de warmte-elementen zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van -7°C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Hal: + 18°C
- Living & leefruimte: + 22°C
- Keuken: + 22°C
- Slaapkamer(s): + 18°C

- Badkamer: + 24°C

Deze berekening van graden is gebeurd door de studiedienst van de verwarmingsinstallateur en berust volledig op hun verantwoordelijkheid.

3.4. VENTILATIE

Elke woning is voorzien van een ventilatiesysteem type D. Bij een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie worden twee ventilatoren gebruikt. Eén ventilator zuigt frisse buitenlucht aan via een centraal aanzuigpunt in de woning. Het leidt deze lucht langs een warmtewisselaar in het systeem en vervolgens via ventilatieroosters in de woning.

Een andere ventilator zuigt warme gebruikte lucht uit de woning af en leidt deze langs het systeem waar het zijn warmte afstaat aan de warmtewisselaar alvorens het de woning verlaat. Dit systeem wordt balansventilatie met warmteterugwinning genoemd.

De hoeveelheid inkomende en uitgaande lucht wordt door het systeem in balans gehouden.

3.5. PV-INSTALLATIE

De woning is voorzien van een individuele PV-installatie (fotovoltaïsche zonnepanelen) van 2200Wp. Volgende werken zijn inbegrepen:

- Zonnepanelen (full black)
- Omvormer
- Keuring – schema's – aanmelding aan netbeheerder

4. BINNENAFWERKING VAN DE WONINGEN

4.1. BEVLOERING

In alle binnenruimtes zijn keramische tegels voorzien. Deze worden gekleefd op de chape in een recht patroon.

De keuze van de bevoering dient te gebeuren bij de leverancier die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen de tegels ter inzage. Enkel de koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de bevoering wijzigen, mits verrekening.

Wanneer de koper tegels kiest die niet kunnen gelijmd worden en die op een zandbed met mortel moeten geplaatst worden (bv. natuursteen), dan zal niet alleen de meerprijs van de tegel gerekend worden, maar ook de meerprijs van het plaatsen.

Er zal ook een meerprijs gerekend worden als de koper een tegel kiest met een ander formaat dan dat hieronder opgegeven wordt.

Standaard wordt in de volledige woning een keramische tegel geplaatst (formaat 45/45 tot 60/60) met een handelswaarde van 40€/m² (exclusief BTW – exclusief plaatsing).

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn, worden er aangepaste keramische plinten geplaatst met een handelswaarde van 8,50€/m. Deze worden eveneens gelijmd op de vrije muuroppervlakken, behalve in de ruimtes die met wandtegels voorzien zijn.

(OPTIE) In de leefruimte en slaapkamers kan half-massief parket worden geplaatst.

Wie de optie parket kiest, dient er enkel rekening mee te houden dat de datum van oplevering kan uitgesteld worden omwille van volgende reden: de plaatsing van de houten bevoering kan enkel zonder risico voor schade gebeuren als de chape voldoende droog is (± 8 à 10 weken na het plaatsen van de chape) (onder voorbehoud). De vochtigheid zal gemeten worden door de aannemer van de parketwerken.

Indien tussendorpels of metalen overgangsprofielen moeten voorzien worden bij overgangen tussen twee verschillende soorten bevoeringen worden deze extra aangerekend.

4.2. WANDTEGELS

In de ruimtes waar een bekleding in wandtegels (faience) voorzien is, worden de tegels ook met lijm geplaatst op de vrije muuroppervlakken.

- In de badkamer rondom het bad tot tegen het plafond

In de toiletten worden er geen wandtegels voorzien.

Daar waar er wandtegels worden geplaatst zullen alle buitenhoeken afgewerkt worden met PVC-hoekprofielen. De zijkanten van bad worden uitgewerkt en de binnenhoeken tussen de wandtegels worden opgespoten met witte waterdichte siliconen en waterdichtgemaakt door het plaatsen van kerdimat

Handelswaarde faience 20/20 – 30/60: 35€/m² (excl. BTW – excl. plaatsing)

4.3. VENSTERTABLETTEN

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen (kleurkeuze uit mokka, moleanos of arduin) of gelijkwaardig met een dikte van min. 2 cm en worden geplaatst tussen de slagen van de ramen en kragen 3cm uit de muur.

4.4. BINNENSCHRIJNWERK

A. Binnendeuren

De binnendeuren zijn schilderdeuren voorzien van een omlijsting in multiplex of MDF (dikte ± 18mm). Het beslag (slot en scharnieren) is inbegrepen. De krukken en slotplaten zijn in aluminium.

4.5. KEUKEN

Elke woning is uitgerust met een volledig ingerichte keuken. De keukenuitrusting is figuratief aangeduid op de bouwplannen. De uitvoering en opstelling kunnen afwijkend gekozen worden bij de leverancier. Eventuele meerprijs t.g.v. afwijkende keuzes zijn ten laste van de koper.

Inbegrepen zijn alle kasten in laminaat, elektrische apparaten in opsomming hieronder en ook alle elektrische en sanitaire aansluitingen.

- Spoeltafel
- Mengkraan
- Oven
- Koelkast
- Inductie kookplaat
- Dampkap
- Vaatwasmachine

Budget: € 8.000(exclusief BTW)

4.6. BADKAMER

Elke woning is uitgerust met een volledig ingerichte badkamer. Inbegrepen in de standaarduitrusting zijn alle sanitaire toestellen voorzien van alle nodige aansluitingen en onderstaand meubel:

- Badkamermeubel (90cm) met 1 wastafel
- Spiegelkast met verlichting

Producent: Desco

Budget: 4.500€ (exclusief BTW)

4.7. ROOKMELDERS

Elke woning is voorzien van 2 rookmelders met batterij.

4.8. BRIEVENBUSSEN

Elke woning is voorzien van een brievenbus. De afwerking en materiaalkeuze is naar ontwerp van de architect.

4.9. SCHILDERWERKEN

De eigenlijke schilderwerken zijn niet inbegrepen.

4.10. TRAPPEN

Elke woning wordt voorzien van 2 vaste houten trappen (0 > +1 ; +1 > +2), inclusief handbalustrade tegen de muur, in beuk.

4.11. TELLERS

De tellers worden steeds geplaatst door de erkende leveranciers van nutsvoorzieningen en worden pas in werking of opengesteld na afgifte van de nodige keuringsbewijzen, opgemaakt door wettelijke erkende firma's.

Alle tellers worden geplaatst in de daarvoor voorziene meterkast in de inkomhal.

5. BUITENAANLEG VAN DE WONINGEN

5.1. OPRITTEN/VERHARDINGEN

In de voortuin is er een verharding voorzien in klinkers die afwateren in de voortuin.

In de achtertuintrook wordt er een verharding met grasdallen voorzien waar de auto kan geparkeerd worden.

5.2. CARPORT/FIETSENBERGING

De omgevingsvergunning voorziet het bouwen van een carport en fietsenberging conform de plannen. Deze werken zijn NIET inbegrepen in de verkoopprijs en kunnen eventueel afzonderlijk worden bij besteld.

5.3. TUIN

De zuidgerichte tuin wordt grof genivelleerd volgens het niveau dat op de architectuurplannen vastgelegd wordt.

De tuinen worden rondom afgesloten met een draad (type Bekaert of gelijkwaardig) met betonplaat (h: 180).

De verdere tuinaanleg is ten laste van de koper.

5.4. TERRAS

Het terras wordt uitgevoerd in keramische tegel (formaat 60/60/2) of gelijkwaardig op een bed zandcement. Er worden geen plinten voorzien aan de terrassen.

6. OPMERKINGEN

6.1. PLANNEN

De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. De plannen kunnen kleine afwijkingen bevatten, zowel in min als in meer. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

6.2. LASTENBOEK

De bouwheer behoudt zich het recht om detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig worden geacht door de architect of indien deze voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheid.

6.3. WIJZIGINGEN VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn. De bouwheer behoudt zich evenwel het recht om, op advies van de architect, wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen, voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen, zoals verdwijning uit de markt van de voorziene materialen, te lange leveringstermijnen, kwaliteitsverhoging,

6.4. KOSTEN AANSLUITING NUTSLEIDINGEN

De aansluitingsmogelijkheden voor televisie- en telefoondistributie zijn voorzien per woning. De kosten van de aansluiting van de radio-en televisiedistributie en van de telefoon zijn ten laste van de koper. De kosten van de aankoop van de tellers (elektriciteits-, gas en watervoorzieningen) en de aansluitkosten ervan maken geen deel uit van de verkoopprijs. De kosten zijn ten laste van de kopers en zullen afzonderlijk aangerekend worden.

6.5. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegestaan om, voor de definitieve overname van het gebouw, werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder de schriftelijke toestemming van de bouwheer.

6.6. MATERIALEN DIE DOOR DE KOPERS GEKOZEN KUNNEN WORDEN

De keuze van de materialen dient te gebeuren bij de leveranciers die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werden. In hun toonzaal liggen de respectievelijke materialen ter inzage.

Enkel de koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan alle materialen die standaard voorzien worden wijzigen, mits verrekening van de meerwaarde.

De koper zal zich houden aan de data die als deadline worden vooropgesteld om de keuzes van materialen te maken en om de mogelijke wijzigingen en aanpassingen die hij wenst door te geven. Het staat de bouwheer en de architect vrij om de aanpassingen en veranderingen die de koper vraagt, te weigeren of te aanvaarden, mits de nodige motivering. De data zullen tijdig aan de koper medegedeeld worden.

Als er na de deadlines nog bepaalde keuzes door de koper gewijzigd worden of allerhande aanpassingen gevraagd worden, dan zal er in eerste instantie door de architect beslist worden of deze nog realiseerbaar zijn. Als de uitvoering mogelijk is, maar dit extra kosten met zich meebrengt, dan zullen deze kosten doorgerekend worden aan de koper.

6.7. TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF

Het is de kopers ten zeerste af te raden om rechtstreeks contact te nemen met de aannemers die onder contract gelegd zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de werf. Wanneer de kopers rechtstreeks onderhandelen met de aannemers en bepaalde werken aan hen vragen voor uitvoer, dan mag de aannemer wettelijk gezien zijn prijzen verhogen en de uitvoeringstermijn verlengen.

Om de bouwheer en de kopers te beschermen tegen mogelijke willekeur van prijsvragen en vooral te beschermen tegen uitstel van opleveringstermijn van de werken, raden wij de kopers aan om alle vragen via de bouwheer/coördinator te formuleren. Zij zorgen voor een juiste doorstroming naar de bevoegde personen en hebben een beter zicht op de planning, uitvoeringstermijn en de contractuele prijzen van de aannemers.

Mogen wij erop wijzen dat noch de bouwheer, noch het architectenbureau, noch de aannemer verantwoordelijk zijn voor de gebeurlijke ongevallen als de kopers het verbodsteken negeren en de werf op eigen initiatief betreden.

7. TOONZALEN

7.1. ELEKTRICITEIT



-
- Luxemburglaan 14 – 8550 Zwevegem
- 0472/53 20 88
- Contactpersoon: Sandro Devos

7.2. KEUKEN



-
- Brugsesteenweg 429 – 8800 Roeselare
- 051/79 22 31
- Contactpersoon: Venessa Barbier

7.3. SANITAIRE TOESTELLEN



-
- Sint-Katriensteenweg 43 – 8520 Kurne
- 056/35 49 75
- Contactpersoon:

7.4. VLOEREN



- Kortrijkstraat 368 – 8560 Wevelgem
- 056/43 27 43
- Contactpersoon: Sofie Bohé

8. SLOTBEPALING

Dit verkoopslastenboek bevat (36) genummerde bladzijden en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst. Alle afbeeldingen in dit lastenboek zijn louter illustratief. Dit document wordt opgemaakt in twee (2) exemplaren en ondertekend door de Koper en de Verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. Hiermee verklaart de Koper kennis te hebben genomen van alle details van de inhoud van dit lastenboek.

Datum / /

Voor akkoord

De koper,

Voor akkoord

De verkoper,