

PROJECT
“ VERLOREN KOSTMOLENS”
KERKSTRAAT
86A-86B-88A-88B
3290 DIEST (SCHAFFEN)
4 WONINGEN
2 X 2 HALFOPEN

VERKOOPSLASTENBOEK

PROJECTTEAM

PROJECTONTWIKKELAAR
KDS-PROJECTS nv
Groenhoef 11
3270 Scherpenheuvel
Tel 0476 – 361.363
e-mail info@kds-projects.be

BOUWHEER
BOUWBEDRIJF DESKA bv
Industriepark 18
3290 Diest
tel. 013 – 33 83 25
e-mail info@deska.be

ARCHITECT
Architectenbureau DO MODUS bv
Heuvenstraat 83/1
3520 Zonhoven
tel. 011 – 81 88 61

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR en EPB-VERSLAGGEVING
ALL PLAN
Torenstraat 61A
3384 Glabbeek
Tel.016/88 38 15
email info@all-plan.be

STUDIEBUREAU NESCON STABILITEIT
Leuvensesteenweg 285
3390 Sint-Joris-Winge
email info@nescon.stabileit.be

/ INLEIDING

Dit lastenboek heeft tot doel de kopers van een woning in het project “Verloren Kostmolens” in Schaffen” een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en van de afwerking van het gebouw.

Het project bestaat uit 4 halfopen bebouwingen met 2 woonlagen. De kwalitatief hoogstaande woning richt zich op een breed publiek. De woningen hebben 3 slaapkamers en 1 badkamer. Gelijkvloers is er een riante leefruimte met groot schuifraam naar de eigen tuin.

Er werd gekozen om energievriendelijke woningen aan te bieden. Aan de hand van energievriendelijke oplossingen op gebied van materiaalkeuzes en uitvoering , wordt er zorg besteed aan zowel het wooncomfort als aan de privacy van de bewoners.

INHOUD LASTENBOEK

1. RUWBOUW
 - 1.1. Gewapend beton en metselwerk
 - 1.2. Riolering
 - 1.3. Dakwerken
 - 1.4. Isolatie
 - 1.5. Ventilatie
 - 1.6. Buitenschrijnwerk
 - 1.7. Tuinen

2. AFWERKING
 - 2.1. Vloeren
 - 2.2. Wand en plafondafwerking

3. TECHNISCHE INSTALLATIES
 - 3.1. Elektriciteit
 - 3.2. Zonnepanelen
 - 3.3. Sanitaire Installatie
 - 3.4. Verwarmingsinstallatie
 - 3.5. Telefonie, distributie en Telenet

4. ALGEMEEN
 - 4.1. Erelon architect en ingenieur
 - 4.2. Materialen, handelswaarde en wijzigingen
 - 4.3. Nutsvoorzieningen
 - 4.4. Toegang tot de werf
 - 4.5. Werken uitgevoerd door derden, ten laste van de koper of door de koper zelf
 - 4.6. Wijzigingen tijdens de bouwwerken
 - 4.7. Subsidies
 - 4.8. Oplevering

1. RUWBOUW

1.1. Gewapend beton en metselwerken

De muren van de kruipkelder alsook de binnenmuren van de kelder worden voorzien in gemetselde betonblokken.

De woningen worden opgetrokken in traditionele materialen volgens de regels van de kunst. Het betreft de dragende muren (in beton of metselwerk) met betonnen vloerplaten uit gewapend beton. De gevels bestaan uit standaard gevoegd metselwerk - in gevelsteen Vandersanden Terra Cotta WF 65.

De trap van het gelijkvloers naar verdieping in beton wordt ter plaatste gestort en kan later naar keuze afgewerkt worden, de trap van de verdieping naar de zolder is volgens hetzelfde principe.

1.2. Riolering

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en is opgesplitst tussen sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel.

De woning heeft een individuele regenwaterput van 5000 liter opslag + 2500 liter infiltratie met een regenwater recuperatiesysteem. Door dit milieuvriendelijke systeem en de installatie van een regenwaterpomp is het gebruik van regenwater mogelijk in elke woning voor de buitenkraan in de tuin en de spoeling van de gelijkvloerse toiletten. De kosten van aansluiting en keuring van de riolering zijn ten laste van de koper.

1.3. Dakwerken

De timmerwerken worden uitgevoerd met gedrenkte keperspanten 225/34 en worden op voldoende afstand van elkaar voorzien waar tussen de dakisolatie zal worden aangebracht type KNAUFF Solution dikte 220mm met dampscherm RD 6.25 (of een variatie hierop)

Tevens is er een onderdak voorzien Koramic fleec Plus inclusief tengellatten
De dakbedekking is voorzien met antraciet dakpannen met matte kleur (dit zijn vlakke pannen)

Alle regenwaterafvoeren zijn in antraciet zink

1.4. Isolatie

Thermische isolatie

De woningen werden ontworpen met aandacht voor energiezuinigheid. Ze voldoen zodoende aan de nieuwe energieprestatie regelgeving (EPB) en worden vanaf het ontwerp tot de oplevering gecontroleerd door een EPB-deskundige.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle buitenmuren, daken, vloeren en de ramen voldoende thermisch geïsoleerd worden en voldoen aan de opgelegde isolatiewaarde (U-waarde)

Tijdens het bouwen wordt er aandacht besteed aan luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de werken wordt er per woning een "blowerdoor" test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een Energiecertificaat uitgereikt, dat wordt opgemaakt door de EPB deskundige.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.

Volgens deze ontwerpsimulatie hebben de woningen in dit project een isolatiewaarde van max K30 en een energiepeil van max E30. Met deze uitstekende waarden zijn deze woningen BEN-woningen en een toonbeeld van zowel energiezuinigheid als milieuvriendelijkheid.

Akoestische isolatie

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een normaal akoestisch comfort te verzekeren.

1.5. Ventilatie

De EPB-regelgeving vereist dat de woningen voldoende verlucht worden. De woning wordt uitgerust met een ventilatie type C+

1.6. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium met thermisch geïsoleerde profielen. Op regelmatige plaatsen zullen de ramen voorzien worden van een draai/kip systeem. Alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing met zonnefilter met een Ug waarde 1.0 W/m². De aansluiting met de buitenmuren zal afgewerkt worden met een plastische voeg. Conform de EPB wetgeving zullen ook de nodige verluchtingen voorzien worden in of op het raam.

1.7. Tuinen

Alle woningen hebben een privé-achtertuin en voortuin. In de voor- en achtertuin wordt alleen teelaarde voorzien. Er wordt geen afsluiting of tuinaanleg voorzien.

2. AFWERKING

2.1. Vloeren

De vloeren van de woningen worden voorzien van een effen chape.

2.2. Wand en plafondafwerking

Op alle plafonds wordt een witte spuitpleister aangebracht.

Alle wanden van de woningen worden gepleisterd opgeleverd.

De bepleistering wordt vlak en schilderklar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). De uitspringende verticale hoeken van muren, dagkanten en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekbeschermers. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling schilder- of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de promotor/architect.

De plakwerken zijn voorzien tot in het sas van de zolder

3. TECHNISCHE INSTALLATIES

3.1. Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroom leverende maatschappij en het AREI.

Elke woning is voorzien van een individuele aansluiting conform de wetgeving van het AREI. De individuele meter is voorzien van een enkelvoudig tarief en wordt opgesteld in de woning, evenals de individuele verdeelborden. Elk verdeelbord heeft voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de woningen mogelijk is.

Gelijkvloers

- Voorgevel:
1 lichtpunt met lichtarmatuur

- Bureau
1 lichtpunt aan het plafond, bediend door 1 schakelaar
1 enkel stopcontact
?,?

- Inkomhal
1 lichtpunt aan het plafond, bediend door 2 schakelaars
1 enkel stopcontact

- Toiletten (2)
1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar

- Zithoek - Eethoek
2 lichtpunten aan het plafond bediend door 2 éénrichtingsschakelaars
1 schakelaar voor buitenverlichting
2 dubbel stopcontacten
1 drievoudig stopcontact aan TV
1 aansluiting radio-TV (coax)
1 aansluiting RJ45 (UTP)
1 aansluiting thermostaat
1 binnenpost videofoon/deurbel installatie

- Keuken
1 lichtpunt aan het plafond, 1 lichtpunt boven het werkblad bediend door 2 éénrichtingsschakelaars
2 dubbel stopcontacten boven werktablet
1 stopcontact kookplaat
1 stopcontact dampkap
1 stopcontact koelkast
1 stopcontact oven

- 1 stopcontact microgolfoven
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 1 rookmelder

- Berging
 - 1 lichtpunt aan het plafond bediend door 1 schakelaar
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 rookmelder

Verdiep

- Technieken
 - 1 lichtpunt aan het plafond bediend door 1 schakelaar
 - 1 aansluiting ventilatie-unit
 - 1 verdeelbord
 - 1 rookmelder
- Hoofdslaapkamer met dressing
 - 2 lichtpunten aan het plafond bediend door 2 schakelaars
 - 3 enkele stopcontacten
 - 1 aansluiting radio-TV (coax)
 - 1 aansluiting RJ45 (UTP)
 - 1 optische rookmelder
- Overige slaapkamer(s) :
 - 1 lichtpunt aan het plafond bediend door 2 schakelaars
 - 3 enkele stopcontacten
 - 1 aansluiting radio-TV (coax)
 - 1 aansluiting RJ45 (UTP)
 - 1 optische rookmelder
- Nachthal
 - 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars.
 - 1 rookdetector
- Badkamer 1:
 - 1 lichtpunt aan het plafond bediend door 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt aan de wand (boven wastafels) bediend door 1 schakelaar
 - 2 enkel stopcontacten
 - 1 stopcontact handdoekdroger
- Terras
 - 1 lichtpunt
 - 1 waterdicht stopcontact

De koper mag de plaatsen van de stopcontacten, schakelaars en lichtpunten wijzigen of vermeerderen. Deze wijzigingen en/of vermeerderingen zullen verrekend worden. Deze werken kunnen enkel uitgevoerd worden door de installateur van de bouwheer. Wijzigingen op eigen initiatief aanbrengen aan de installatie is ten striktste verboden, vermits de installatie gekeurd dient te worden.

3.2. Zonnepanelen

Er worden 11 zonnepanelen van 270 Wp in opbouw voorzien op het hellend dak aan de zuidkant (achtergevel)

3.3. Sanitaire installatie

- Badkamer 1
 - 1 aansluiting voor douche volgens aanduiding op de plannen warm en koud water
 - 1 aansluiting voor wastafel met eengreepsmengkraan warm en koud water
 - 1 aansluiting voor ligbad warm en koud water
- Keuken :
 - 1 aansluiting voor gootsteen/vaatwasmachine warm (gootsteen) en koud water (gootsteen/vaatwasmachine)
- Toiletten
 - 1 aansluiting voor ophangtoilet koud water
 - 1 aansluiting voor handwasbakje koud water (enkel op gelijkvloers)
- Berging :
 - 1 aansluiting voor uitgietbak

3.4. Verwarmingsinstallatie

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een lucht/water-warmtepomp van Vaillant of gelijkwaardig. Er worden over de gehele woning (uitgezonderd garage) vloerverwarming voorzien. Het sanitaire warme water wordt eveneens verwarmd met een ingebouwde boiler. De unit hiervoor zal geplaatst worden in samenspraak in de berging of garage en zal de plaats innemen van een koelkast, de buitenunit komt in de tuin achter de berging tegen de tuinmuur (ook te bespreken)

3.5. Telefonie, distributie en internet

- Telefonie: 1 aansluitpunt in de leefruimte en één aansluitpunt in de grootste slaapkamer. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.
- Kabel-distributie en UTP: 1 aansluitpunt in de leefruimte en in alle slaapkamers. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.
- Internet: 1 aansluitpunt in de leefruimte en in alle slaapkamers. Voorzien volgens de voorschriften van de leverancier. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

ALGEMEEN

4.1. Erelon architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever
De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De architecten staan in voor het opstellen van de plannen en voor het toezicht op de uitvoering van de werken. Indien de koper echter zou overgaan tot wijziging van de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een bijkomend ereloon gevraagd worden. Rechtstreeks te regelen tussen de aannemer en de klant. De veiligheidscoördinator is belast met de opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Als EPB-verslaggever doet hij de nodige berekeningen en levert het energiecertificaat af.

4.2. Materialen, handelswaarde en wijzigingen

In het lastenboek wordt de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen.

De koper kan eventueel andere materialen kiezen die niet worden aangeboden in het standaard lastenboek (enkel bij de door aannemer/bouwheer aangestelde leverancier), maar de aannemer kan hiervoor een meerprijs aanrekenen. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing. Deze meerwerken worden verrekend met de aannemer.

De koper zal een uitnodiging ontvangen van de aannemer/bouwheer om zijn keuzes te maken. Dit bij de door de aannemer/bouwheer aangestelde leveranciers. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van de uitnodiging. Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de bouwheer. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf.

Dit geldt niet voor ruwbouwwerken.

4.3. Nutsvoorzieningen

De aannemer vraagt de aansluitingen aan voor water, elektriciteit, tv, telefoon, internet en riolering. De plaatsing van de tellers en de kasten, het uitvoeren van de nodige voorzieningen die door de betrokken nutsmaatschappijen gevraagd worden evenals de nodige keuringen en conformiteitsattesten zullen door de aannemer aangevraagd worden en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

4.4. Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of de werfleider. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

4.5. Werken uitgevoerd door derden, ten laste van de koper of door de koper zelf

Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De bouwheer draagt geen verantwoordelijkheid aangaande de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De bouwheer 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.

4.6. Wijzigingen tijdens de bouwwerken

Deze brochure is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer en bouwheer behouden zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de woningen. De koper kan hiervoor geen aanspraak maken op een minwaarde. De ingeschreven maten op de verkoopplannen zijn benaderende maten en dienen als indicatief beschouwd te worden. De vaste en losse meubilering en toestellen (ook op de plannen van de bouwtoelating) zijn ter illustratie.

4.7. Subsidies

De bouwheer is gerechtigd om subsidies voor de woning aan te vragen voor eigen rekening

4.8. Oplevering

Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip.

Voor akkoord

Voor akkoord

Gelezen en goedgekeurd (eigenhandig schrijven)

De koper (s)

KDS-PROJECTS NV