

LASTENBOEK Driehoekstraat 24

2240 Zandhoven

1. Algemeen

A. Algemeen

De woningen zijn gebouwd in een rustieke stijl met een moderne touche . Ze zijn gelegen in Zandhoven . De aannemer is verplicht een alle bouwplaats Risicoverzekering af te sluiten, waarbij hij voldoende verzekerd is voor alle ongevallen en schade gedurende de werken.

De definitieve aansluitingen op nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, tv ,riolering individueel per woning) zijn voorzien en aangesloten op het net en goedgekeurd door desbetreffende instanties. Deze zullen worden aangesloten op naam van eigenaar, vanaf heden dienen dan ook de facturen betaald te worden. Dus aansluitingskosten zijn voor de kopers!. Dit om administratieve redenen. Dit zal geschieden wanneer de aannemers het nodig achten .Wachtbuis telefoon/TV is voorzien maar dient zelf door klant aangesloten te worden op het net

Fundering is op volle grond met vorstranden voorzien zoals op de studie, met de nodige zorg voor het aangrenzende burens en voetpadranden.

Alle niet terug aan te vullen grond wordt van de werf afgevoerd.

Het concept en de uitvoering van funderingen en draagstructuur worden bepaald door de aangestelde ingenieur.

B. Ruwbouw

Gevelmetselwerk is halfsteens verband of wildverband .(zie je bijna niets van met kaleien) Isolatie tegen opstijgend vocht is voorzien d.m.v. versterkte PVC folie op alle plaatsen waar nodig.

De riolering wordt uitgevoerd in PVC benor gekeurde buizen 3.3mm wanddikte, en via een gescheiden stelsel.

Putten worden aangebracht zoals vermeld op bouwplan: Kan beetje afwijken naargelang de plaatsing.

Pomp voor regenwaterrecuperatie is voorzien.

De buitengevels worden uitgevoerd in nieuwe , groffe steen opgevoegd in beigetint en nadien gekaleid.

De binnenmuren in snelbouw zijn van gebakken aarde zonder gebreken.

Tussen buiten- en binnenspouwblad wordt er een vaste isolatieplaat aangebracht volgens studie

EPB 14 cm pir, afgetypt en bevestigd tegen snelbouwmuur.
Alle vloerplaten bestaan uit predallen met massief vulbeton erop.
Op de garages zijn gladde welfsels / predallen voorzien als plafond.

Binnenmuren garage zijn met lijmblokken pls halfsteensverband

Garage is ook gevelsteen zoals de woningen, spouwmuur met 5 cm pir in, ook plat dak 5 cm isolatie onder roofing.

Alle raam- en deurdorpels in gevelmetselwerk worden in blauwe hardsteen voorzien volgens dikte op plan. Kleine barsten of scheurtjes in het metselwerk door het leven en het zetten van het gebouw (vrieskou, warmte, verschillende materialen, ...) zijn in vele gevallen onvermijdelijk en vallen dus ook niet onder garantie. Afwerking is betonloock (licht grijs)

C. Dakwerken

De constructie van hellende daken bestaat uit geïndustrialiseerde plankenspanen voorzien van trekkers en stekers, de spanen worden verbonden met houten klampen.

Al het te gebruiken hout is Douglas en gedrenkt.

Tussen de plankenspanen wordt er een isolatie van 22 cm Isover voorzien.

De hellende daken worden bedekt met dakpannen, kleur Oranje. Oudlatem pottelberg 44

Gevelpannen worden vastgenageld met koperen nagels.

Nokken voorzien van Figaro ondernokken.

Dakbedekking dakkapel d.m.v. natuurleien 20 x 40 cupa 4, gehangen in inoxen haken (overlap 9cm) aan zijkant en bovenkant dakkapel.

Velux volgens plan type GL 3573 H (energie&comfort glas) 55 x 98 Classico.

Onderdak is voorzien van een vlamdovend onderdak Delta-Vitaxx.

De opbouw van platte daken wordt uitgevoerd volgens principe van het “warm dak”, zijnde op de draagvloer eerst een hellingsbeton, daarop een dampscherm, dan de isolatielaag en daarop afgewerkt met een 2-lagige waterdichting d.m.v. een polyesterroofing.

Blootgestelde delen met leischilferbescherming.

Isolatie op plat dak is voorzien van 16 cm dikte pir

Zijkanten schuine pannen worden met leien afgewerkt als het schuin gaat. En isolatie 20 cm minerale wol.

Alle hanggoten en zichtbare regenafvoerbuizen zijn in zink.

D. Thermische en akoestische isolatie

Overal waar nodig worden maatregelen genomen om koude bruggen te vermijden.

De spouwmuren: dikte 14 cm Pur.

Hellend dak tussen spanen 22 cm, plat dak 16 cm Pur,

Vloer op gelijkvloers: dikte 12 cm gespoten Pur.

Scheidingsmuren tussen snelbouw: dikte 6 cm Isover Party-Wall.

2. Schrijnwerkerij

A. Buitenschrijnwerk

De ramen zijn voorzien in aluminium , profielen zijn voorzien in een driekamersysteem, met standard dubbel glas 4/15/4 met K-waarde van 1.1

Kleur ramen zwart steellook

Voordeur is in hout Afrormosia met houder voorzien aan de buitenkant

De ramen worden aan de buitenzijde met silicone in bijpassend kleur afgespoten aan de afsluiting met het metselwerk.

Overall is dubbele goed isolerende beglazing voorzien conform de EPB wetgeving, KW 1.0

Al de ramen waar mogelijk met draai-kip systeem voorzien.

Er zijn verdelingen in het glas voorzien volgens plan.

Schuifraam gelijkvloers zijn voorzien, detail van samenstelling offerte kan bij firma Albrima.

Garagepoort, is sectionale poort type: isolerende dubbelwandige stalen panelen, tussen de panelen is PU schuim verwerkt tot een totale dikte van 40 mm. Afgewerkt met vingerknel-beveiliging. Kleur zwart met motor Sommer Base+ 600N incl 1 handzender /codeklavier telecody buiten

B. Binnenschrijnwerk

Schilderdeur.

Type deur TUBEGON 201.5 ingekast kassement mtx 18 mm inoxlook arg . paumels /slot epoxy litto d/n Deurlijst MDF nr. 2 (7 cm) (zelfde opsomming) deuromlijsting meranti nr. 2 (7 cm) per set.

Houthandel Martens Schoten te kiezen.

Keukenmeubel:

Dit kan geschieden naar eigen smaak en door de ons voorziene keukens bij onze onderaannemer Bertels in Herselt.

Het budget voor de keukens is bepaald per woning +/- 11.000 €

- Dubbelwoonst links
- Dubbelwoonst rechts
- Trippelwoonst links
- Trippelwoonst midden

- Trippelwoonst rechts

3. Elektriciteit

De volledige elektriciteitsinstallatie wordt uitgevoerd volgens de meest recente normen, reglementeringen (AREI) en voorschriften van de stroomleverende maatschappij. Een erkend en onafhankelijk keuringsorganisme zal de installatie keuren en een attest afleveren voor in dienst stelling.

De meters van de nutsvoorzieningen komen samen in de aangeduide plaats op het plan.
Opsomming schakelaars en lichtpunten op aanvraag.

Indien extra lichtpunt: € 50.00/stuk. Tweevoudig € 86

Indien extra stopcontact: € 55.00/stuk.

Indien spots : € 104 .00/stuk.

Zonnepanelen zijn er 8 stuk voorzien op de garage.

Longi PV paneel-Mono-Duo G10-405Wp-zwart, leveren en plaatsen van 3fasige monofasig Sungrow-5.0 kva, en de constructie van de zonnepanelen

Uitbreiding kan tot 14 panelen, kostprijs per paneel incl. de constructie en plaatsing € 463

4. Sanitair:

De ganse installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij.

Alle aanvoerleidingen worden uitgevoerd volgens het buis-in-buis systeem en lopen zonder aaneenzettingen vanaf collector tot elk toestel zodat lekken in vloer en muur uitgesloten zijn.

Alle sanitaire afvoerleidingen zijn voorzien in PVC, bestand tegen hoge temperaturen en met secties volgens de geldige normen.

In elke woning is een aansluiting voor wasmachine en droogkast (condensatie) voorzien; positie zoals aangeduid op de plannen.

Voorziene budget voor de toestellen: € 4000 inclusief plaatsing. Omschrijving van de voorziene toestellen op aanvraag en te kiezen bij firma Schrauwen te Zandhoven en te verrekenen indien nodig. Buitenkraan is niet voorzien.

Laatste leidingen hebben kopverluchting

5. Verwarming:

Vloerverwarming is voorzien met warmtepomp lucht/water Vaillant aroTHERM plus: duurzaam comfort.

Badkamer is geen handdoekrek voorzien.

Slaapkamers en zolder is geen vloerverwarming voorzien!

6. Bezettingen :

Alle muren en plafonds , worden bepleisterd afgewerkt. In de douche en badkamer komt een waterafstotende bezetting waar nodig is om vocht te vermijden achter tegels. Kerdiedoek achter tegels in de douche.

Betonoppervlakken die te glad zijn worden eerst met een extra hechtingsmiddel ingestreken. De zijaanslag van ramen , deuren en schuifdeuren worden mee uitgepleisterd tot tegen het alu. profiel.

7. Vloer en wandtegels + trap :

Alle kamers zijn voorzien van vloer, behalve de zolder is enkel de chape voorzien bij huis 1,2,4

Bij huis 3 en 5 is vloer wel voorzien in de kamers op de zolder.

Aankoopwaarde 37 €/m² . Bij de vloer is een stenen plint voorzien van de vloer zelf 6.5 €/lm.

Vloer terras 45 €/m² afmetingen zoals op plan.

Muurtegels in de badkamer zijn voorzien per woning van aantal m²

- Lot 1 20.5 m² douche + kopse en lange muur achter bad
- Lot 2 20.5 m² idem
- Lot 3 12.5 m² in douche
- Lot 4 20.5 m² douche + kopse en lange muur achter bad
- Lot 5 12.5 m² in douche

Keukentegels tussen keukenkasten zijn niet voorzien.

Vloer garage is gepolierde beton.

Het plaatsen van de vloer en wandtegels is in de totale prijs inbegrepen. De aankoopwaarde van de vloer of tegels is het bedrag van de vloer of tegel zonder btw.

Trappen zijn voorzien in prefabbeton licht grijs

Bij de ramen niet op o-pas zijn geen raamtabletten voorzien, wordt afgewerkt dat je kan schilderen.

Leuningen aan raam op verdieping is leuning in smeedwerk voorzien met dunnen baren dat uitzicht niet te zwaar toont

8.Tuin :

Aanplanting tuin is voorzien in de voortuin, achteraan en vooraan worden de parkings verhard met waterdoorlatende klinkers . servitudeweg en patje naar garage worden in waterdoorlatende steentjes of dergelijke gedaan

Brievenbussen zijn niet voorzien .

10.Afwerking :

De inrichting van de woning kan geschieden naar eigen smaak. De sanitaire toestellen,keukentoestellen,kasten,vloerbekleding,vloer,tegels,stopcontacten,lichtpunten(plaats te kiezen als ze al niet op plaats voorzien zijn .) en de deuren kunnen vrij gekozen worden bij de onderaannemers die aangesteld zijn voor dit project. Rekening houdend met hetgeen er voorzien is krijgt men een eerlijke min-of meerprijzen. Dit gebeurt in samenspraak met de verschillende onderaannemers en onder controle van aannemer.

11. Onderaannemers

Dakwerken . Niels Hermans , Zoersel

Bezettingswerken : Wouter Sysmans , Westmalle

Electriciteitswerken : Bart Peeters , Zandhoven

Verwarming en loodgieterij : Iverko , Pulderbos

Voegwerken : Hermans & Zn , Zoersel

Houten binnendeuren : Houthandel Martens Schoten

Chape en pur : Martens, Zoersel

Vloer en tegelwerken : Rousseau Massenhoven

Houthandel : Martens Schoten

12. Nota inzake EPB – wetgeving

In functie van de EPB – wetgeving zullen de woningen in samenspraak en overleg met de aangestelde EPB – verslaggever op dergelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat het gebouw het vereiste E – peil behaalt.

Er wordt gekozen voor een ventilatiesysteem type D.

13. Opmerkingen.

1. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de aanduidingen op de plannen. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn louter illustratief.

2. De ereloon van architect , ingenieur en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen , worden de extra kosten in uurloon aan de architect verrekend. De kostprijs van deze wijzigingen worden door de architect bepaald. De aannemer zal dit schriftelijk aan de koper mededelen . Deze kosten kunnen pas gekend zijn en opgemaakt worden na alle gemaakte wijzigingen .

3. Alle communicatie zal geschieden via het makelaarskantoor of de aannemer.

4. In dit lastenboek wordt aantal malen de benaming handelswaarde gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particulieren verkoopprijs bij de door de aannemer aan te duiden leveranciers . De plaatsingskosten zijn echter wel in de totaalprijs van de verkoopovereenkomst begrepen, in zoverre de nieuw gekozen materialen op de zelfde wijze en met hetzelfde rendement kunnen geplaatst worden.

5. Wanneer de koper wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek of aan de plannen , kan dit enkel mits een schriftelijk akkoord van de aannemer . De kostprijs van deze wijzigingen wordt bepaald door de aannemer en wordt schriftelijk aan de koper meegedeeld .

6. De koper dient zijn materialen te bestellen bij de leveranciers dewelke door de aannemer zij bepaald . Indien dit niet gebeurt , zal de koper 75 % van het voorziene budget kunnen recupereren . Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de betalende laatste schijf. Door de bovenvermelde materialen elders te bestellen willen wij er op wijzen dat het transport , plaatsing , het afvoer van de verpakking , het risico van diefstal , het herstellen van gebreken , termijnproblemen enz. ter uwer laste zijn . Kunnen geenszins uit de overeenkomst getrokken worden: Alle constructieve delen , technische installaties en delen in aanraking met de gemene delen.

7. Ten einde alle mistanden te vermijden , is de koper niet toegelaten zelf werken uit te voeren voor de voorlopige oplevering .

8. De architect zal samen met de aannemer een datum van voorlopige oplevering vooropstellen en dit aan het einde der werken . Deze voorlopige oplevering zal doorgaan op een weekday tijdens de kantooruren . De koper zal hiervan tijdig op de hoogte worden gebracht.

Bij de ondertekening bevestigt de koper grondig kennis te hebben genomen van de inhoud van dit lastenboek en akkoord te gaan met alle punten die hierin vermeld staan . Hij /Zij verklaart hierbij tevens dat de woning door hem werd aangekocht met de afwerking zoals hierboven beschreven zonder uitzondering en/of mondelingen afspraken , tenzij hieronder expliciet schriftelijk vermeld en voor akkoord door de verkoper ondertekend .