



Lastenboek

Half open bebouwing Balen, Bergeinde 13

Fundering en riolering

De fundering van de woning is uitgegraven tot op draagkrachtige grond. Rondom de verluchting is een aardingselektrode voorzien die boven komt ter hoogte van de meters.

Het funderingsmetselwerk is opgebouwd als kruipkelder in betonblokken. In de tussenmuren van de kruipruimte zijn mangaten voorzien zodat elke ruimte bereikbaar is. Bovenop de betonblokken zijn betonwelfsels met de nodige druklaag en wapening voorzien.

Het rioleringsstelsel is uitgevoerd in ronde PVC-buizen volgens plan met diameter 125 met BENOR label. Het afvalwater en fecaliënwater zijn volledig gescheiden en er zijn 2 terugslagkleppen ter hoogte van de RWA- en DWA-put geplaatst. Er is een septische put voorzien alsook een regenwaterput en infiltratiebekken met een inhoud van 5000 liter.

Ruwbouw

Het ruwbouwmetselwerk bestaat uit snelbouwstenen met 12cm 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. De gevelsteen is opgebouwd uit Nelissen Rodruza met een waalvorm 50 formaat. Deze heeft een zeer lage wateropname van 7%.

Deur- en raamdorpels bestaan uit blauwe arduin met een dikte van 5cm, gemetseld met een kleine afwatering.

Dakconstructie

Het dak is opgebouwd uit spanten volgens de regels van de kunst met gordingen in de nok en tussenin voor extra sterkte, onder een helling van 45 graden. Het onderdak bestaat uit plastovent, waterdichte folie met tengellatten. De dakbedekking bestaat uit zwarte betonpannen. In het dak is aan de voorzijde 1 velux-venster voorzien van 114x118cm.

Het dak is tussen de spanten geïsoleerd met 20 cm glaswol volgens de normen van de EPB-verslaggever. Aan de binnenzijde is een dampscherm voorzien voor optimale luchtdichtheid. De

regenwaterafvoer gebeurt door middel van zwarte zinken dakgoten en afvoerbuizen naar de regenwaterput.

Het platdak achteraan is voorzien van 18 cm isolatie in PUR-platen en een uithellingschape op de dragende welfsels. De dakbedekking bestaat uit resitrix EPDM folie.

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is gemaakt uit aluminium profielen met thermische onderbreking van het type Blyweert Triton HI 81. Dit wil zeggen dat de profielen een dikte hebben 8,1 cm, met een optimale isolatiewaarde. De profielen hebben de standaard ral-kleur 7016 mat gemoffeld. De ramen hebben dubbele beglazing. De gemiddelde totale isolatiewaarde van de ramen en profielen bedraagt 1,53 Uw.

De raamprofielen 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.

Carport, oprit, tuin

Carport

De carport is opgebouwd tussen 2 dragende muren met plat dak, voorzien van resitrix dakbedekking en een afvoer voor het regenwater. De carport wordt afgeleverd in de huidige staat. Maar kan onderaan verder afgewerkt worden indien de koper dit wenst en mits verrekening.

Oprit

De oprit wordt opgehoogd met blauwe kiezelsteentjes tot op 2 stenen onder de raamdorpels

Tuin

De tuin wordt inzaaiklaar afgeleverd met achteraan een ruw betonnen terras ter hoogte van het schuifraam dat eventueel ook gevloerd kan worden indien de koper dit wenst en mits verrekening. Er wordt een omheining voorzien met met betonnen palen en houten tussenschutsels met onderaan een betonnen plaat.

Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd volgens het algemeen reglement op de elektrische installatie A.R.E.I. De woning heeft 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.

Keuken

- 10 stopcontacten
- 3 schakelaars
- 2 aansluitingen voor spots

Koele berging

- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt

Eetruimte

- 2 stopcontacten
- 4 aansluitingen voor spots

Living

- 7 stopcontacten
- 2 schakelaars
- 4 aansluitingen voor spots
- TV/internet aansluiting

Wasberging

- 5 stopcontacten
- 1 schakelaar
- 4 aansluitingen voor spots

Sas

- 1 stopcontact
- 2 schakelaars
- 1 aansluitingen voor spots
- Wc gelijkvloers
- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt

Hal gelijkvloers
1 stopcontact
2 schakelaars
3 aansluitingen voor spots

Berging onder trap
1 schakelaar
1 lichtpunt
1 stopcontact

Hal 1^e verdieping
3 schakelaars
2 stopcontacten
5 aansluitingen voor spots

Slaapkamer 1
6 stopcontacten
1 schakelaar
1 lichtpunt
TV/internet aansluiting

Slaapkamer 2
4 stopcontacten
1 schakelaar
1 lichtpunt
TV/internet aansluiting

Slaapkamer 3
3 stopcontacten
1 schakelaar
1 lichtpunt
TV/internet aansluiting

Badkamer
2 stopcontacten
3 aansluitingen voor spots

Hal 2^e verdieping
1 schakelaar

Zolderkamer
3 stopcontacten
2 lichtpunten

1 schakelaar

Technische ruimte

1 lichtpunt

1 schakelaar

2 opbouwstopcontacten

Buiten

1 lichtpunt aan voordeur

1 aansluiting voor bel aan voordeur

1 lichtpunt onder carport

1 stopcontact onder carport

1 lichtpunt boven raam achteraan

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 3200 euro. De plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de verkoopprijs.

Er wordt ook een regenwaterpomp geleverd en geplaatst.

Het badmeubel wordt geleverd en geplaatst voor de prijs van 1100 euro volgens meegeleverd plan en voorontwerp. 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.

Centrale verwarming

De cv-ketel is een hoogrendementsketel van het merk Vaillant. De verwarming is voorzien op aardgas. Het verwarmingselement wordt op de zolderverdieping geplaatst. In de keuken wordt een thermostaat voorzien.

Op de gehele beneden verdieping is vloerverwarming voorzien. Behalve in de berging aan de keuken zodat deze ruimte kan fungeren als koele

berging voor de opslag van voedsel. Op de bovenverdieping zijn radiators voorzien met convectielamellen gelakt in gebroken wit. Deze zijn voorzien van alle nodige toebehoren.

Bezettingswerken

Alle bezettingswerken zijn vakkundig uitgevoerd volgens de norm “klaar voor de schilder”. In de ruimtes die betegeld worden is 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 en voorontwerp voor de prijs van 10.000 euro. 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. Het hang- en sluitwerk is voorzien in gepolijst metaal.

Schilderdeuren gelijkvloers: 6 stuks

Schilderdeuren verdieping: 4 stuks

Schilderdeuren zolder: geen deuren voorzien

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

Trappen

De 2 trappen (naar eerste en tweede verdieping) zijn vaste houten trappen die bekleed worden met de houtsoort rubberwood (onbehandeld). Mits een verrekening kunnen de trappen ook met eik bekleed en behandeld worden.

Raamtabletten

De raamtabletten worden voorzien in schilderbare, watervaste MDF, 22mm.

Bevloering

Bevloering gelijkvloers

Op het gelijkvloers is overal een tegelvloer voorzien t.w.v. 25 euro/m². Ook zullen bijhorende vloerplinten voorzien worden t.w.v. 8 euro/lm.

Bevloering verdieping

Op de verdieping, in alle kamers en nachthal, behalve in de badkamer is een laminaatvloer voorzien t.w.v. 12 euro/m². In deze ruimtes worden witte schilderplinten voorzien van 7cm hoog.

In de badkamer is een tegelvloer voorzien t.w.v. 25 euro/m². De bijhorende vloerplinten hebben een waarde van 8 euro/lm.

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

Op de plaatsen waar een cementbezetting is aangebracht, douche gelijkvloers en douche badkamer, is een tegelwand voorzien van 25 euro/m². Deze tegelwand wordt tot aan het plafond uitgevoerd.

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 afgewerkt in gyproc, schilderklar. Alle stopcontacten en schakelaars zullen eveneens afgewerkt worden met Niko original white plaatjes. In de technische berging worden de nodige

opbouwstopcontacten voorzien voor de technische toestellen. Er is eveneens een radiator met convectielamellen in gelakt wit onder de raam en een chapevloer voorzien. Er zijn geen deuren voorzien alsook geen raamtabletten.

De zolderverdieping kan verder afgewerkt worden voor een meerprijs van 4120 euro. In deze prijs is inbegrepen:

- laminaatvloer in de kamer en hal t.w.v. 12 euro/m².
- witte schilderplinten van 7cm hoog.
- tegelvloer met recht verband in technische ruimte t.w.v. 15 euro/m².
- afwerken van veluxdakvenster
- plaatsen van raamtablet in watervaste, schilderbare MDF, 22mm.
- plaatsen 2 vlakke schilderdeuren met tubespaan deurblad en gepolijst metalen hang- en sluitwerk.

Ventilatie

Er is een ventilatiesysteem type D voorzien in de woning. Het ventilatiesysteem warmt in de winter zelf de toegevoerde lucht op zodat er nooit koude winterlucht van buiten binnenkomt door roosters in de ramen. Alle toevoeren en afvoeren in de plafonds worden afgewerkt met standaard plaatjes.

Hernieuwbare energieën

Dient nog nader bepaald te worden in functie van de EPB-wetgeving. Om het E-peil 50 te bereiken en opdat de bouwheer een EPC-certificaat kan afleveren aan de koper, dient er een vorm van hernieuwbare energie voorzien te worden. De kost hiervan is afhankelijk van de gekozen hernieuwbare energiebron. De bouwheer kan in functie van het EPC-certificaat wel een voorberekening met zonnepanelen voorleggen. Ook kan de bouwheer een op maat gemaakte offerte voor zonnepanelen voorleggen.

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.

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 slecht 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 slecht 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 koste 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 oplevering.

Werfbezoeken

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 oplevering 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 ondertekent zijn (E-peil 50). 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

Kvik Turnhout
Steenweg op Gierle 320-324
2300 Turnhout
(contactpersoon Heidi)

Badmeubel

Kvik Turnhout
Steenweg op Gierle 320-324
2300 Turnhout
(contactpersoon Heidi)

Vloer- en wandtegels

Gavra
Fabriekstraat 16
2440 Geel

Laminaat

Floorhouse Turnhout
Winkelpark Turnhout
Steenweg op Gierle 339/13
2300 Turnhout
(contactpersoon Davy)

Sanitaire toestellen

Sanik Geel
Antwerpseweg 86
2440 Geel