

LASTENBOEK

6 BEN-nieuwbouwwoningen



PROMOTIE & ONTWIKKELING

BV WINGMAN
Lavoordestraat 33A – 8750 Wingene
BE 0479.451.994

Eigenaar grond	BV GR-ONT Harpstraat 5 bus 1 – 8530 Harelbeke BE 0656.723.553
Bouwpromotor	BV WINGMAN Lavoordestraat 33A – 8750 Wingene BE 0479.451.994 <u>Administratie:</u> 056/60.21.68 grondbeheer@vastgoedontwikkelaar.be <u>Constructie:</u> 0475/76.00.44 building@vastgoedontwikkelaar.be
Architect	BV DAT-ARCHITECTENBURO Trapstraat 8 bus 5 – 9620 Zottegem BE 0702.919.48 09/360.04.34 info@dat-architectenburo.be
Stabiliteitsstudie	SLW-FOUNDATIONS BV Waalstraat 230 – 9870 Zulte BE 0644.989.721 0492/08.35.20 info@slw-funderingen.be
EPB-verslaggever Veiligheidscoördinator Ventilatieverslaggever	BV ARISTOR Wichelse Steenweg 106 – 9340 Lede BE 0802.894.338 053/22.06.65 info@aristor.be
Bouwheer	

Inhoud

Voorwoord.....	4
Inleiding	4
Prijsvorming.....	5
Begeleiding van de bouwheer	6
Algemeen.....	6
1. Voorstelling van het project.....	8
1.1 Ligging.....	8
1.2 Inplanting.....	9
2. Beschrijving van de bouwwerken	10
3. Beschrijving van de voltooiingswerken	12
3.1 Pleisterwerken.....	12
3.2 Vloer- en isolatiewerken	13
3.3 Vloerbekleding.....	13
3.4 Wandtegels.....	14
3.5 Venstertabletten	14
3.6 Binnenschrijnwerk.....	15
3.6.1 Binnendeuren	15
3.6.2 Trappen	15
3.6.3 Uitbekleding Sanblocs	15
3.6.4 Omkasting, raambekledingen	16
3.6.5 Keuken.....	16
3.7 Verwarmingsinstallatie.....	17
3.8 Sanitaire leidingen en toestellen.....	17
3.10 Elektrische installatie.....	19
3.11 Ventilatiesysteem	21
3.12 Duurzame energie	22
3.13 BEN-woning.....	22
4. Omgevingswerken	23
4.1 Tuinaanleg	23
4.2 Aanleg verhardingen (oprit, terras en paden).....	23
5. Algemene bepalingen en opmerkingen	23
5.1 Wijzigingen	23
5.2 Plannen	23
5.3 Wijzigingen door de bouwpromotor.....	24
5.4 Wijzigingen door de bouwheer	24
5.5 Opleveringen	25
5.6 Zetting van het gebouw.....	26
5.7 Uitvoeringstermijn.....	26
5.8 Werfbezoek	27
6. Betalingen	27

Voorwoord

Inleiding

Dit lastenboek heeft tot doel een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van het woonproject, alsook van de afwerkingsgraad van de nieuwbouwwoningen. Het stijlvol woonproject bestaat uit 6 nieuwbouwwoningen gelegen vlak bij de gezellige dorpskern van Haasdonk doch in een oase van rust.

Er wordt extra aandacht geschonken aan kwaliteit, met een speciale aandacht voor materialen en kleur. Met zijn doorgedreven isolatie, een performant ventilatiesysteem en intelligente technieken is dit een duurzame investering met optimaal wooncomfort. Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst. Dit project zal uiteraard voldoen aan de strenge eisen en normen op gebied van zowel energieprestatie en binnenklimaat.

Voor de afwerking van de woning heeft de bouwheer vrije keuze van materialen onder begeleiding van de door ons zorgvuldig gekozen vaste kwalitatieve partners mits eventuele aanpassingen in de prijs.

De bouwheer is gehouden de materiaalkeuzes te maken bij de door de bouwpromotor aangestelde leveranciers, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

Verder in dit document, onder de algemene voorwaarden, wordt toegelicht in hoeverre de bouwheer keuzes kan maken en wijzigingen kan doorvoeren.

Het lastenboek wordt rechtsgeldig na parafering van alle bladzijden en ondertekening door beide partijen.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopplannen.

Wij kijken alvast uit naar een aangename samenwerking!

Prijsvorming

Alle prijzen gelden in euro en zijn exclusief btw.

Zijn niet inbegrepen in dit lastenboek, tenzij uitdrukkelijk vermeld (niet limitatief):

- BTW
- Graafwerken en/of leidingen op openbaar domein.
- Alle meubilair (vast of losstaande meubels) behoudens eventuele voorzieningen bij keukenafwerking en sanitair.
- Alle de-activatiekosten of nieuwe definitieve aansluitingskosten (water, gas, elektriciteit, distributie, telefoon, openbaar rioleringsnet, ...)
- Mogelijke taksen op het innemen van het voetpad en/of rijweg
- De kosten voor noodzakelijke infrastructuurwerken (nutsuitbreidingen, wegenis, ...)
- Het verplaatsen van leidingen hinderlijk voor de werken

Handelswaarde: Indien een handelswaarde is voorzien behelst dit enkel de particuliere verkoopprijs voor de aankoop van het materiaal, geleverd op de werf, btw niet inbegrepen; de plaatsing van het materiaal werd reeds gerekend in de algemene aanneming. De verrekening gebeurt nadat de bouwheer een definitieve keuze heeft gemaakt omtrent deze post. Indien de noodzakelijke plaatsingswijze/prijs van het gekozen materiaal, afwijkt van het voorziene, zal hiervoor tevens een verrekening worden opgemaakt.

Waarde: Indien in dit lastenboek een waarde is voorzien behelst dit de prijs voor de aankoop en de plaatsing van het materiaal. De verrekening gebeurt nadat de bouwheer een definitieve keuze heeft gemaakt omtrent deze post.

Begeleiding van de bouwheer

Onze projectleider zorgt voor een professionele begeleiding gedurende heel het bouwproces.

Bovendien kunnen we rekenen op diverse ervaren adviseurs bij onze zorgvuldig geselecteerde partners. Deze geven een antwoord op al uw vragen en adviseren u omtrent de afwerking van uw woning, de gebruikte materialen, de esthetische waarde van de materialen/toestellen, voorstellen van vergelijkbare alternatieven, ... Dankzij hun ervaring bieden zij vaak de oplossing omtrent de budgettaire afwerking van uw woning, volledig naar uw wensen en voldaan aan uw wooneisen.

De projectleider houdt de administratie bij van de wijzigingen en verrekeningen.

Eigen werken (van de niet voorziene posten) kunnen enkel mits voorafgaandelijke bespreking en voorafgaandelijk schriftelijk akkoord. Ze mogen echter in geen geval de vooropgestelde planning van afwerking in gedrang brengen. Alle posten met vermelding zelfwerk worden door de bouwheer volledig zelf uitgevoerd met inbegrip van de levering der materialen.

Tevens kan de bouwpromotor géén verantwoordelijkheid nemen als de bouwheer zaken uit het contract haalt of op eigen initiatief afwijkt op de vooropgestelde materialen die invloed kunnen hebben op het S- en E-peil.

Algemeen

Een verzekering "alle bouwplaats risico's" (ABR) is inbegrepen in dit lastenboek. Dit voor de periode van de uitvoering van de werkzaamheden (zie ook ABR verzekering achteraan).

De bouwpromotor brengt de nodige inrichting, materialen en materieel ter plaatse om de bouwwerf af te sluiten, in te richten en de bouwwerken uit te voeren. Dit omvat onder andere het ter plaatse brengen van en het operationeel maken van een bouwkraan, stellingmaterieel, bekistingmateriaal, werfweg, werfkeet, wc, werfafsluiting, reclame, ed... voor zover noodzakelijk voor een vlotte uitvoering van de werken.

Bij het einde van de werken zorgt de bouwpromotor voor het verwijderen van alle bouwafval van het terrein. Bij de oplevering worden de werken "bezemschoon" afgeleverd. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire apparaten, ... valt ten laste van de bouwheer. De grond rond de woning wordt braakliggend en niet genivelleerd opgeleverd.

Tijdens de werken is de voorziening en het verbruik van water en elektriciteit inbegrepen in dit lastenboek. De hierbij getroffen voorbereidingen en aansluitingskosten voor een definitieve aansluiting zullen worden doorgerekend aan de bouwheer.

De bouwpromotor kan de contracten afsluiten voor de levering van elektriciteit, gas en water bij de leverancier van zijn keuze en kan de meters openen, dit op kosten van de bouwheer (dit om vorstschade te vermijden of droogtijden te bespoedigen). De bouwheer kan na reglementaire opzegging na de voorlopige oplevering overschakelen naar de leverancier van zijn keuze, indien hij dit wenst.

De bouwpromotor voorziet in alle gewoonlijke elementen om de werken in alle veiligheid te laten verlopen volgens het veiligheids- en gezondheidsplan opgemaakt door de aangestelde veiligheidscoördinator.

Bijkomende uitzonderlijke maatregelen noodzakelijk volgens de aangestelde veiligheidscoördinator zijn niet inbegrepen.

Het ereloon van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, EPB-verslag en PID zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

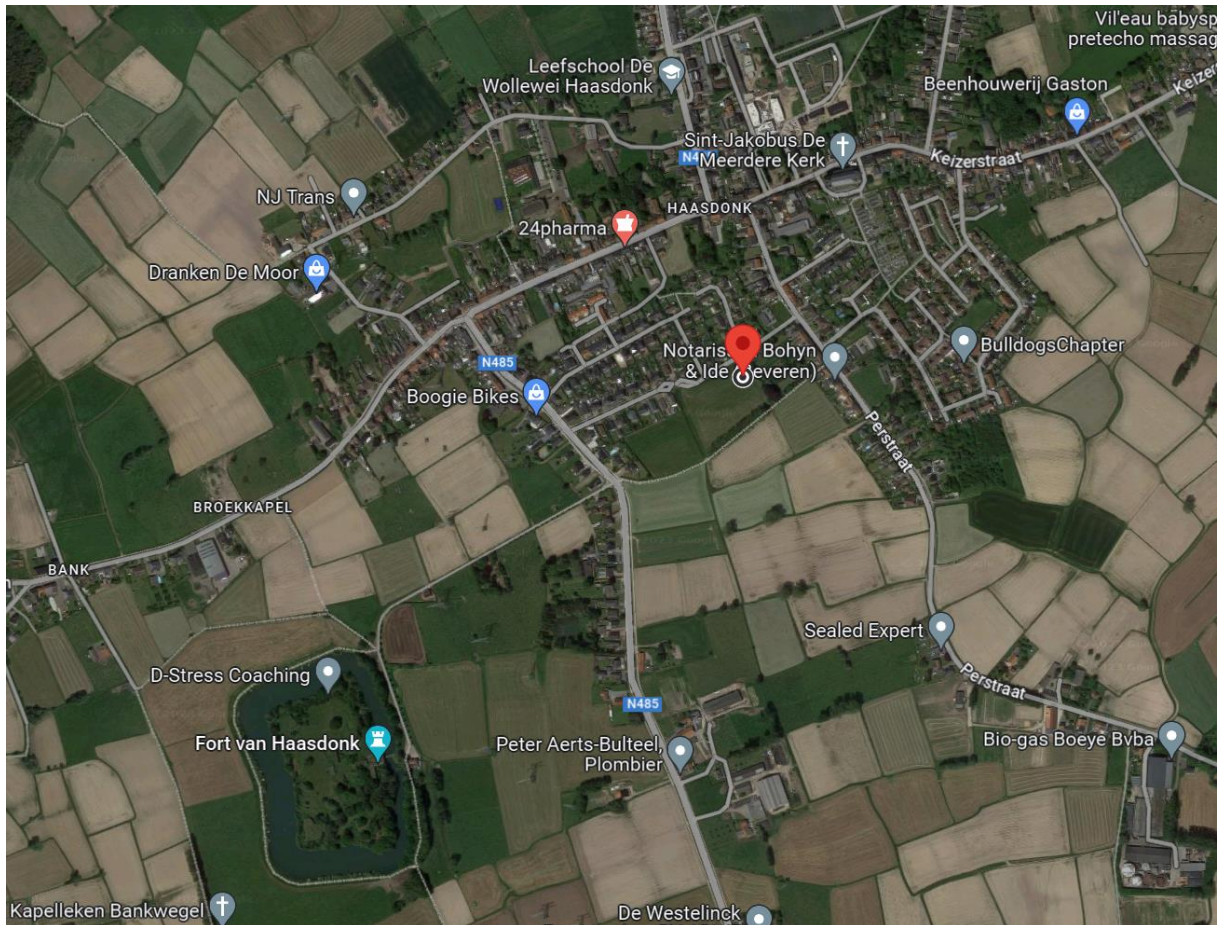
1. Voorstelling van het project

1.1 Ligging

De nieuwbouwwoningen zijn gelegen langs de Germaine Van Hoylandtstraat op wandelafstand van het Fort van Haasdonk.

Er is een vlotte bereikbaarheid naar winkels, scholen en openbaar vervoer.

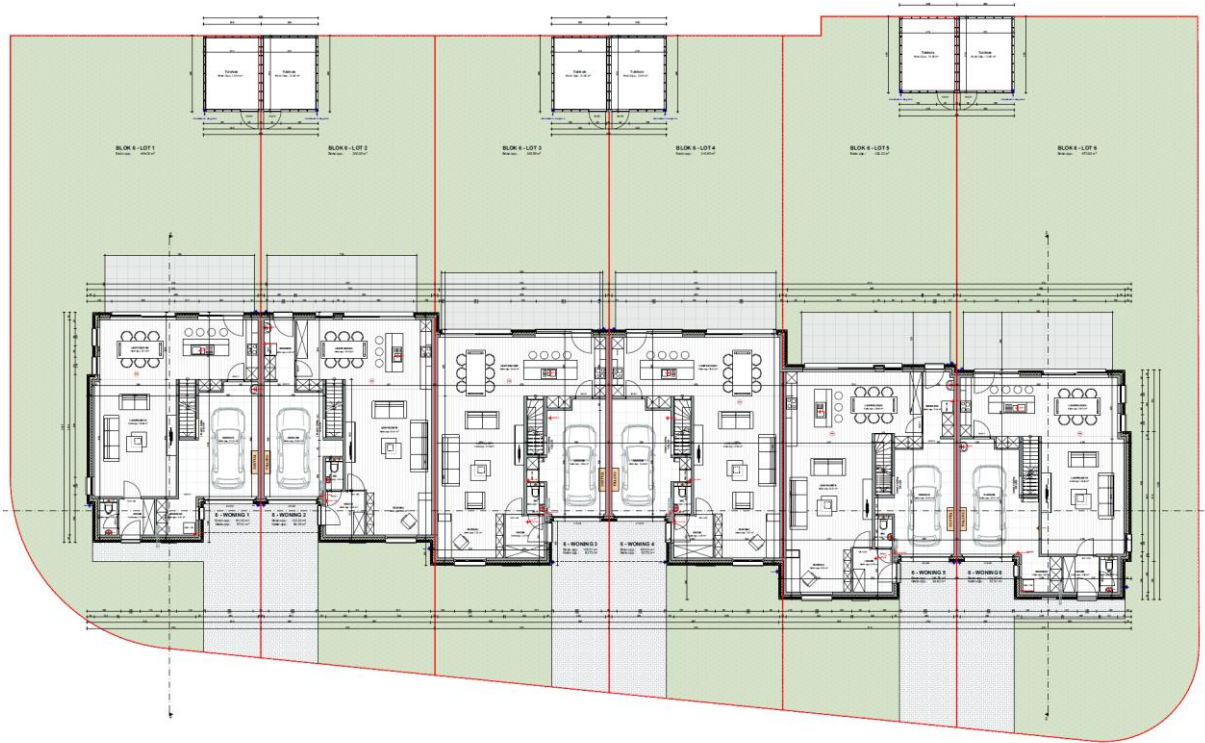
De woningen situeren zich op slechts 15 minuutjes van Antwerpen.



Germaine Van Hoylandtstraat 1-11 – 9120 Beveren (Haasdonk)

1.2 Inplanting

De inplanting van de gebouwen gebeurt volgens de goedgekeurde omgevingsvergunning 2020092611 dd. 15/02/2021.



Lot 1	404 m ²	Halfopen
Lot 2	300 m ²	Gesloten
Lot 3	309 m ²	Gesloten
Lot 4	317 m ²	Gesloten
Lot 5	332 m ²	Gesloten
Lot 6	471 m ²	Halfopen

2. Beschrijving van de bouwwerken

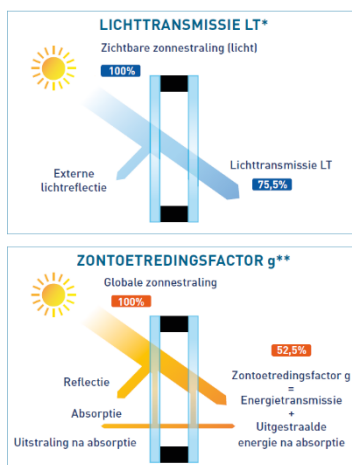
- Het gebouw is traditioneel uitgevoerd in metselwerk en beton, met materialen van eerste keuze.
- De grondwerken zijn uitgevoerd volgens de nodige afmetingen teneinde de funderingswerken en de rioleringen degelijk te kunnen uitvoeren. De aansluitingskost op het openbaar rioleringsnet is ten laste van de bouwheer. (wordt uitgevoerd door bouwpromotor)
- Er wordt een caissonfundering voorzien volgens de berekeningen van het studie bureau.
- De plafonds van het gelijkvloers zijn gewapend beton, afgewerkt met spuitplamuur. De dragende muren opgetrokken in metselwerk en bepleisterd.
- De scheidingsmuren tussen de woningen worden ontdubbeld en voorzien van 2 lagen akoestische isolatie (2x 3cm) geschrankt geplaatst.
- De buitengevels bestaan enerzijds uit een geventileerde en geïsoleerde spouwmuur (12cm PIR of PUR) waarvan de buitenzijde bestaat uit een wit genuanceerde gevelsteen, type Elignia Arctica. Overal waar nodig is vochtisolatie geplaatst volgens de regels van de kunst.



- Het volledige rioleringsstelsel, bestaande uit ingegraven PVC-buizen, hulpstukken, inspectieputten en reukafsluiters, is een geassembleerd stelsel van bij elkaar horende kunststofelementen, Benor gekeurd. Het volledige rioleringsstelsel (inclusief regenwater- en infiltratieputten) is tot en met de sifonput inbegrepen in de aankoopprijs.

- Er is een regenwaterput van 10 000 liter en een septische put van 2 000 liter voorzien.
Het op afgewerkte hoogte brengen van het mangat van de regenwaterput en septische put dient door de tuinaannemer uitgevoerd te worden en zit niet in de aanneming.
- De werkput voor de nutsvoorzieningen t.h.v. daar waar de nutsvoorzieningen binnen komen, dient door de bouwheer/tuinaannemer gedicht te worden en zit niet in de aanneming.
- De dakconstructie zal worden uitgevoerd met Douglas gedrenkt of gelijkwaardig volgens de voorschriften van het WTCB. De Constructie wordt bedekt met een ademende onderdakfolie.
- Een thermische isolatie volgens EPB verslaggeving in het horizontale en schuine vlak is voorzien.
- Het hellend dak zal afgewerkt worden met bruin-kleurige dakpannen, Actua 10.
- De regenwaterafvoeren en hanggoten zijn uitgevoerd in zink.
- De buitenschrijnwerken zijn voorzien in hoogwaardig kunststof, voorzien van superisolerende beglazing.

SOLITHERM SUPER ECO



- Beglazing: Soliver Super Eco: Ug 1,0 W/m²K met standaard Warm Edge zwarte afstandshouders rondom het glas
- Kleur buitenzijde: Mattex deep bronze (584)
- kleur binnen: Schüco massa wit (160)
- Ontwatering onderaan via verdoken ontwateringsrubber
- Zonwering (screens) is niet voorzien, maar kan worden geplaatst op vraag van de bouwheer (in optie).

- Sectionaalpoort voorzien met 4 vlakke panelen en poortautomatisatie
- Dorpels in natuursteen worden geplaatst aan buitendeuren en ramen waar nodig.

3. Beschrijving van de voltooiingswerken

3.1 Pleisterwerken

Algemeen

De bepleistering wordt uitgevoerd volgens traditionele methode met éénlaagse kalkgipsbepleistering, glad afgewerkt.

De woning worden 'klaar voor de schilder' opgeleverd. Dit betekent dat eventuele kleine oneffenheden, afkittingswerk, krassen, scheurtjes en krimpbarsten nadien door de schilder (niet inbegrepen) worden weggewerkt alvorens de grondlaag aan te brengen.

Het bijwerken van eventuele kleine niveauverschillen en het schilderklaar maken van wanden en plafonds behoren tot de taak van de schilder en zijn niet inbegrepen.

De aandacht wordt er op gevestigd dat er zich in de eerste jaren lichte krimp-scheuren en zettingsbarstjes kunnen voordoen, bijvoorbeeld daar waar verschillende bouwmaterialen bijeen komen. Dit heeft geen enkel gevolg naar stabiliteit en is eigen aan de bouwmethode

Muren

Alle binnenmuren worden gepleisterd met kalkpleister, inclusief de topgevels op zolder.

De plafonds in beton worden afgewerkt met spuitplamuur.

Breedplaatvloeren

De predallen worden uitgewerkt met spuitpleisterwerken die de afwerkingslaag vormt op de gladde breedplaatvloeren.

De metalen liggers worden roestvrij behandeld en eveneens uitgewerkt met spuitpleister.

Cementpleister

Deze cementpleister wordt aangebracht op de muren van de douche welke voorzien zijn om nadien te betegelen met wandtegels.

Dagkanten

De dagkanten van ramen (binnenzijde) en deuren (zonder omlijsting) worden uitgepleisterd (incl. hoekprofielen) met gipspleister.

Diverse

Alle hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen en naderhand worden deze mee ingepleisterd.

Zolder

De wanden op zolder uit te voeren in gyplat + pleisterwerk of gyproc is in optie. Isolatie tussen de spanten en klimaatmembraam is inbegrepen.

3.2 Vloer- en isolatiewerken

Vloerisolatie

Op de betonnen vloerplaat van het gelijkvloers wordt over de totale oppervlakte vloerisolatie gespoten, type PUR, met voorziene dikte: 10cm of gelijkwaardig.

Dekvloeren

Gelijkvloers + verdiep:

Op gelijkvloers en verdiep is een cementgebonden chape voorzien. De chape is voorzien van de nodige uitzettingsvoegen en dit zeker ter hoogte van de deuren. De chape is voorzien van een wapeningsnet (of variatie met toeslagstoffen) met mazen van 38/38/1. Rondom de chape is een randisolatie voorzien (randstroken).

Zolder:

Het horizontale vlak en de schuine wanden worden op de zolder geïsoleerd met minerale glaswol dikte 22cm, inclusief dampscherm. Verdere afwerking dient voorzien te worden door de bouwheer.

Op de roostering van de zolder worden OSB-platen geplaatst (18mm dikte), voorzien van tand en groef.

3.3 Vloerbekleding

Keramische tegelvloer

Er is een vetvrije keramische tegel voorzien in de garage en berging met formaat 30/30, niet geresectificeerd in recht verband geplaatst en bijhorende plint te kiezen uit 4 tegels.

De tegels worden (enkel) verlijmd op de chape en opgevoegd met standaard cementgrijze voegmortel.

De plinten worden elastisch opgespoten.

Er is een keramische tegel voorzien op het volledige gelijkvloers (met uitzondering van de garage en berging) en op verdieping in de sanitaire ruimtes met formaat (max.) 60/60 in recht verband geplaatst en bijhorende plint (verzaagd uit tegel).

Handelswaarde vloer: € 35/m².

De tegels worden verlijmd op de chape en opgevoegd met standaard cementgrijze voegmortel. Speciale legpatronen, natuursteen, kleurvoegsel, ... zijn mogelijk na bespreking mits eventueel supplement. De plinten worden elastisch opgespoten.

Indien er enkel een duurdere tegel gekozen wordt, dient enkel de meerprijs van de tegel met de bouwheer afgerekend te worden. Indien er meer m² of ander formaat gekozen wordt, dient de meerprijs voor plaatsing bijkomend afgerekend te worden. Indien een ander type vloerbekleding gekozen wordt (bv. parket i.p.v. tegels) wordt de plaatsingsprijs ook verrekend. Meer geleverde vloertegels zullen aan de gekende m² prijs verrekend worden.

Ter hoogte van de binnendeuren worden uitzettingsvoegen geplaatst. Deze uitzettingsvoegen worden opgevangen door een bewegingsprofiel of worden elastisch opgespoten.

De sokkels aan nutsvoorzieningen wordt rondom afgewerkt met een plint (idem als voorziene tegel).

Waar noodzakelijk zijn de nodige uitzettingsprofielen en/of scheidingsprofielen voorzien in aluminium (natuurkleur) of PVC of uitgewerkt met een elastische voeg (siliconen).

Laminaat

Een laminaat is voorzien op de verdieping (met uitzondering van de sanitaire ruimtes)

Handelswaarde laminaat: € 16/m². Handelswaarde laminaatplint: € 4/lm.

3.4 Wandtegels

Faiencetegels zijn voorzien met een waarde van:

Handelswaarde: € 35/m².

De voegen zijn loodrecht en onderling aan elkaar gelijk. De voegen tussen het bad/douche en het muurvlak worden met siliconen opgespoten. Formaat van 20/20 tot 60/60.

Voorzien in: douche tot volle hoogte + op omkasting bad en opstand op bad 1 tegel.

Meerwerken worden op dezelfde manier afgerekend als bij de bevoering. Meer geleverde muurtegels zullen aan de gekende m² prijs verrekend worden.

Achter de faiencetegels thv douche wordt een waterwerende doek geplaatst.

Uitzettingsvoegen, siliconen en aluminium profielen zijn voorzien waar noodzakelijk.

3.5 Venstertabletten

Ramen op schoot worden voorzien van een venstertablet in natuursteen.

3.6 Binnenschrijnwerk

3.6.1 Binnendeuren

Standaard worden vlakke Tubespaan schilderdeuren voorzien.

Elke deur is voorzien van een L-kruk, hang en sluitwerk in inox.

Deurbladafmeting tot 830 x 2115mm, omlijsting vervaardigt uit wbp 18mm - tot 160mm en voorzien van een grondlaag en slaglat 14/14. De omlijsting is voorzien in massief hout, eveneens voorzien van een grondlaag.

Aantal: 9 st lot 1, 3, 4 en 6 – 8 st lot 2 en 5

Volgens de nieuwe EPB-regelgeving wordt onder de deuren een spleet voorzien teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

3.6.2 Trappen

Een gesloten rechte trap in beuk van gelijkvloers naar verdiep.

Een open ¼ draai trap in beuk van verdiep naar zolder.

Er is een handgreep voorzien tegen de muur in hout.



* Foto ter illustratie

3.6.3 Uitbekleding Sanblocs

Bij de voorziene hangtoiletten wordt het binnenlichaam (Systemfix of variante volgens keuze sanitaire toestellen) afgekast in mdf of gyproc, te schilderen.

3.6.4 Omkasting, raambekledingen

De omkasting van het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in pleisterwerk met hoekbeschermers.

Voor het verloop van de leidingen dienen mogelijks kokers en voorzetwanden geplaatst te worden. Deze uitbekledingen worden enkel uitgevoerd in de bewoonbare ruimtes.

3.6.5 Keuken

Voor het leveren en plaatsen van de keuken is een budget voorzien van € 10 000 (excl. btw) incl. keukentoeestellen.

De ingerichte keuken bestaat uit kasten in kunstharsplaatbekleding en een kunststofwerkblad (dikte 4 cm), kleur te kiezen.

De keuken bevat volgende inbouwtoestellen:

- spoeltafel met keukenkraan
- vitrokeramische kookplaat
- dampkap met individuele motor
- oven
- geïntegreerde koelkast
- geïntegreerde vaatwasser.

De bouwheer kan de keuken naar believen samenstellen bij een keukenleverancier aangeduid door de bouwpromotor.

Tegen meerprijs kunnen tussen onder- en bovenkasten muurtegels voorzien worden. Naast de keukenkasten en het badkamermeubel zijn er verder geen kasten noch ander meubilair voorzien.



* Foto ter illustratie

3.7 Verwarmingsinstallatie

De verwarming en het sanitair warm water wordt voorzien door een lucht-waterwarmtepomp met buitenunit en binnentoestel met weersafhankelijke regeling.

Basisuitvoering enkel verwarming, mogelijkheid koeling in optie.
Warmwaterproductie met voorraad boiler.

Voor de bepaling van de capaciteit van de warmtepomp en afgiftesysteem worden volgende waarden aangehouden.

Woonkamer 22°C
Keuken 22°C
Badkamer 24°C
Slaapkamers 18°C

De warmtepomp is voorzien van een vaste afstandsbediening (thermostaat met LCD scherm).

Er wordt vloerverwarming voorzien op het gelijkvloers (behalve inkom, toiletten, berging, en garage)

In de slaapkamers en badkamer worden er ventilo-convectoren voorzien.

3.8 Sanitaire leidingen en toestellen

De installatie begint vanaf de teller.

De teller en de aansluiting op het stadsnet is niet inbegrepen in de koopprijs.

Alle nodige toevoeren van warm en koud water worden uitgevoerd via een verdeelcollector met afzonderlijke buizen in Alpex-buizen.

De afvoeren worden uitgevoerd in PVC (Benor gekeurd) en aangesloten op het rioleringsnet.

In de ruimtes welke niet bepleisterd zijn, worden de leidingen in opbouw geplaatst.

Leidingen, afvoeren en diversen

Aansluitingen tellers en collectoren
Valleiding WC met ontluchting
Valleiding sanitaire afvoer met ontluchting
Lavabo (Warm en Koud stadswater) 2 st
Douche (Warm en Koud stadswater)
Bad (Warm en koud stadswater)
Hangtoilet (regenwater) 2 st
Handwasser (Koud stadswater)
Vaatwasser keuken (Koud stadswater)
Gootsteen (Warm en Koud stadswater):
Uitgietbak (Warm stadswater en koud regenwater)

Gevelkraan vorstvrij (regenwater)
Wasmachine (Koud stadswater)
Aansluiting verwarmingsinstallatie
Keuring water, aansluiting vanaf teller en schema's
Regenwaterpomp
Bijvulleiding voor regenwaterput (DD-kraan + sifon) (koud stadswater)

Plaatsing toestellen

Douchebak in kunstmarmor 140 x 90 met een opbouw thermostatische kraan
Bad
Hangtoilet 2st + zitting met softclose zonder spoelrand
Handwasser
Uitgietbak
Dubbel badkamermeubel; lavabo en kraanwerk

Voor de afwerking van de sanitaire toestellen en/of badkamermeubels is een totale handelswaarde voorzien, aanpasbaar volgens definitieve keuze van de bouwheer.
Totaal handelswaarde: € 5 000 (excl. BTW).
Inbouwkraanwerk is extra te verrekenen.



* Foto ter illustratie



* Foto ter illustratie

3.10 Elektrische installatie

De volledige installatie vertrekt vanaf de teller. Het verdeelbord omvat de nodige kringen met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Alle leidingen worden uitgevoerd in polyvinylbuizen met de bedrading van de vereiste dikte.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende reglementering, met name: "het algemeen reglement op de elektrische installaties" (A.R.E.I.). De installatie wordt door een erkend organisme nagezien en gekeurd, al de gebruikte materialen zijn CEBEC gekeurd. Het ganse elektriciteitsnet wordt opgebouwd vanuit het verdeelbord. Alle leidingen, schakelaars- en stopcontactdozen worden in de muren bevestigd. Het aantal stroomkringen wordt individueel per woning bekeken. In de prijs zijn inbegrepen: het leveren en plaatsen van een verdeelbord, de zekeringkast(en), de leidingen en toebehoren.

Niet inbegrepen zijn de armaturen, spots en het eventuele laagspanningsnet, alsook de aansluitingskosten van de nutsmaatschappijen (aantal lm voedingskabels zullen worden verrekend volgens werkelijke situatie)

In de ruimtes die niet bepleisterd zijn, liggen de leidingen in opbouw op de muren. De keuring gebeurt door een erkend en onafhankelijk controleorganisme. Elektrische installatie uitgevoerd in NIKO Original, plaatsen van alle leidingen en afdekplaatjes (kleur wit)

Inkomhal

Stopcontact:	VH 1 st
Drievoudige schakeling (3 schakelaars + 1 lichtpunt):	VH 1 st
Rookmelder:	VH 1 st
Belinstallatie:	VH 1 st

WC (+0)

Enkele schakeling met controlelampje (1 schakelaar + 1 lichtpunt):	VH 1 st
--	---------

Leefruimte

Stopcontact:	VH 10 st	
Dubbele schakeling (2 schakelaars + 1 lichtpunt):	VH 2 st	= 4 schakelaars + 2 lichtpunten
TV distributie (coax):	VH 1 st	
Internet (UTP):	VH 2 st	
Voeding thermostaat:	VH 1 st	

Keuken

Stopcontact:	VH 6 st
Enkele schakeling (1 schakelaar + 1 lichtpunt):	VH 1 st
Wisselschakeling + 1 lichtpunt:	VH 1 st
Voeding oven:	VH 1 st
Voeding microgolfoven:	VH 1 st
Voeding kookplaat:	VH 1 st
Voeding dampkap:	VH 1 st
Voeding frigo:	VH 1 st
Voeding vaatwasser:	VH 1 st
Inbouwspots LED (10W) incl. diamantboring:	VH 5 st

Berging + garage

Stopcontact:	VH 2 st
Dubbele schakeling (2 schakelaars + 2 lichtpunten):	VH 1 st
Voeding regenwaterpomp:	VH 1 st
Wachtbuis zonnepanelen:	VH 1 st
Voeding wasmachine:	VH 1 st
Voeding droogkast:	VH 1 st
Voeding CV:	VH 1 st
Voorziening poortautomatisatie:	VH 1 st

Slaapkamer 1

Stopcontact:	VH 4 st
Dubbele schakeling (2 schakelaars + 1 lichtpunt):	VH 2 st
Internet (UTP):	VH 1 st

Slaapkamer 2

Stopcontact:	VH 4 st
Dubbele schakeling (2 schakelaars + 1 lichtpunt):	VH 1 st

Slaapkamer 3

Stopcontact:	VH 4 st
Dubbele schakeling (2 schakelaars + 1 lichtpunt):	VH 1 st

Slaapkamer 4 (lot 3 en 4)

Stopcontact:	VH 4 st
Dubbele schakeling (2 schakelaars + 1 lichtpunt):	VH 1 st

Nachthal +1

Stopcontact:	VH 1 st
Viervoudige schakeling (4 schakelaars + 2 lichtpunten):	VH 1 st
Rookmelder:	VH 1 st

Bureau / Berging verdiep

Stopcontact:	VH 2 st
Enkele schakeling (1 schakelaar + 1 lichtpunt):	VH 1 st

Badkamer +1

Stopcontact:	VH 2 st
Enkele schakeling (1 schakelaar + 1 lichtpunt):	VH 1 st
Voeding meubel met schakelaar:	VH 1 st
Inbouwspot douche LED SW(IP44) – spatwaterdicht:	VH 1 st

WC (+1)

Enkele schakeling met controlelampje (1 schakelaar + 1 lichtpunt):	VH 1 st
--	---------

Zolder

Stopcontact:	VH 2 st
Enkele schakeling (1 schakelaar + 1 lichtpunt):	VH 2 st
Wisselschakeling + 1 lichtpunt:	VH 1 st
Voeding ventilatie + UTP sturing	VH 1 st
Rookmelder:	VH 1 st

Buiten

Spat-waterticht stopcontact (opbouw):	VH 1 st
Enkele schakeling met controlelampje (1 schakelaar + 1 lichtpunt):	VH 2 st
Voeding tuinhuis + automaat (17m aan gevel)	VH 1 st

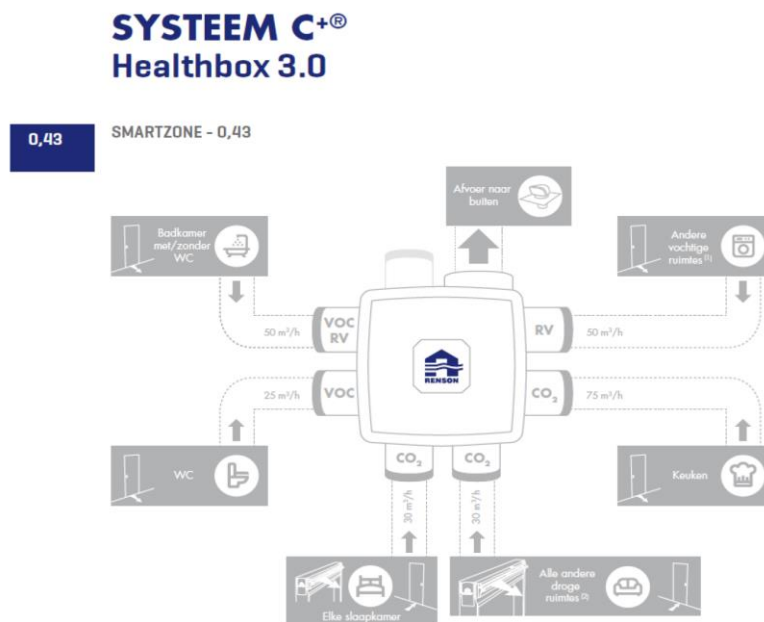
Algemene voorzieningen

Aarding + equipotentialen:	VH 1 st
Verdeelbord + keuring:	VH 1 st
Voedingskabels EXVB (te verrekenen per lm)	
Voedingskabels COAX (te verrekenen per lm)	
Tellerkast:	VH 1 st

3.11 Ventilatiesysteem

Het ventilatiesysteem is van het type C.

Renson Healthbox 3.0 Smartzone – 0,43 met afvoer via regelklep per droge ruimte.



De lucht komt binnen in de droge woonruimtes (vb. leefruimte, kamers, ...) langs de regelbare toevoeropeningen (RTO) die geplaatst worden in het glas van de ramen. Deze lucht wordt afgezogen via verluchttingsroosters. De lucht in de vochtige ruimtes (keuken, badkamer, wc) wordt afgezogen door middel van een centraal afzuigsysteem met vochtigheids- en/of CO₂ detector, dat geplaatst wordt in de zolderruimte of de berging. Bij een Smartzone-configuratie wordt naast afvoer van lucht in de vochtige ruimtes ook op intelligente wijze lucht afgevoerd in de droge ruimtes, zoals bv. slaapkamers. In de ruimtes waar geen verhoging van vocht of CO₂ gedetecteerd wordt, keert het systeem volautomatisch naar het basisventilatie-niveau terug. Dit systeem van gecontroleerde ventilatie vermindert drastisch de E-waarde van het gebouw. Daarbovenop neemt het weinig plaats in en heeft het maar één enkele afvoer van vochtige lucht naar buiten.

Er zijn geen afzuigingen voorzien voor droogkasten waardoor het gebruik van een condensatiedroogkast noodzakelijk is. De afvoer van de dampkappen verloopt via een afzonderlijk kanaal.

3.12 Duurzame energie

- PV-panelen

Lot 1: 3400 Wp

Lot 2: 2550 Wp

Lot 3: 2550 Wp

Lot 4: 2550 Wp

Lot 5: 2550 Wp

Lot 6: 3400 Wp

- Blowerdoortest

Een blowerdoortest is inbegrepen, deze test wordt ook wel luchtdichtheidstest genoemd. Met deze meting kan men exact vaststellen hoe luchtdicht de woning is.

Dergelijke test is belangrijk om de energiescore van de woning te bepalen.



3.13 BEN-woning

De voorgestelde materialen en installaties voldoen aan de EPB-eisen.

E35 is het maximum E-peil voor een nieuwe wooneenheid.

Het E-peil met de voorgestelde materialen en installaties komt op E20.

Bij een maximaal E-peil van 20 krijgt u van de overheid gedurende 5 jaar een korting van 100% op uw onroerende voorheffing.

Verschillende banken moedigen BEN woningen aan en beschikken over een extra voordelig BEN-krediet waarbij je korting krijgt op de rentevoet van uw hypothecaire lening.

4. Omgevingswerken

4.1 Tuinaanleg

De bouwpromotor zorgt voor het opruimen van de terreinen rondom de woningen. Hij verwijdert alle puin en bouwafval. Voor de achter- en voortuin is geen tuinaanleg voorzien. Het verspreiden van de grond en egaliseren ervan, het aanleggen, aanplanten en deels verharderen van deze tuinen valt ten laste van de bouwheer. Afsluitingen worden niet voorzien door de bouwpromotor.

4.2 Aanleg verhardingen (oprit, terras en paden)

De aanleg van verhardingen zoals opritten, terrassen en tuinpaden wordt niet uitgevoerd door de bouwpromotor.

De bouwheer is verplicht de opgegeven locatie en oppervlakte van deze verhardingen te respecteren zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Indien de bouwheer hiervan wenst af te wijken, dan moet hij hiervoor een aparte omgevingsvergunning aanvragen.

De bouwpromotor neemt geen enkele verantwoordelijkheid op vastgesteld inbreuken.

Terrassen en opritten moeten minimum 1 cm onder de onderste DPC-folie aangelegd worden.

5. Algemene bepalingen en opmerkingen

5.1 Wijzigingen

De architect kan te allen tijde, zonder het akkoord van de bouwheer beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die hij nuttig en raadzaam oordeelt, en dit zowel om technische als esthetische redenen. Het is wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenkohier als de kwaliteit van het werk geëerbiedigd moeten worden en dat zij geen enkele minderwaarde tot gevolg mogen hebben.

5.2 Plannen

De plannen die aan de bouwheer overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus ruwbouwmaten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding, minwaarde of supplement te eisen. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen. De secties van eventuele kolommen en balken zijn afhankelijk van de vereiste draagkracht en functionaliteit.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting. Bij eventuele tegenstrijdigheden vermeld op de plannen, het lastenboek van de architect of dit verkooplastenboek, heeft de inhoud van dit verkooplastenboek steeds voorrang.

5.3 Wijzigingen door de bouwpromotor

De bouwpromotor behoudt zicht het recht voor in de loop van de bouwwerken eventueel veranderingen aan onderhavig bestek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van de kunst en deze die hem zouden worden opgelegd door administratieve overheden.

Mogelijkse wijzigingen dienen een uitvoering te verzekeren, gelijkwaardig aan de voorziene. De bouwpromotor behoudt zich eveneens het recht voor sommige in onderhavig bestek voorziene materialen te vervangen door gelijkwaardige.

5.4 Wijzigingen door de bouwheer

De bouwheer is verplicht om binnen de veertien dagen te antwoorden op elk verzoek door de bouwpromotor tot hem gericht met betrekking tot de keuze van materialen en de afwerking van zijn woning. Bij uitblijven van een antwoord van de bouwheer kan de bouwpromotor overgaan tot plaatsing van de basismaterialen.

Het voorwerp van de overeenkomst kan worden gewijzigd op vraag van de bouwheer door wijzigings-, meer- of minwerken tijdens de uitvoering. De uitvoering van meerwerken of wijzigingswerken is onderworpen aan de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bouwheer met de beschreven werken en met hun prijs. De verrekening van de meer- en minwerken gebeurt uiterlijk bij de voorlopige oplevering.

Indien de bouwheer sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, heeft de bouwpromotor het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gedeelde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van de werken.

In geval de bouwheer de bouwpromotor zou opdragen de coördinatie te doen van door derden uit te voeren werken en of leveringen die niet in huidige overeenkomst zijn voorzien en die rechtstreeks door de bouwheer aan derden betaald worden, gebeurt dit onder de volgende voorwaarden:

- de coördinatie houdt uitsluitend in dat de bouwpromotor zich gelast met het bewerkstelligen van een vlot verloop der werkzaamheden. De coördinatie omvat dus geenszins enige verantwoordelijkheid inzake onder meer leveringen en kwaliteit van materialen, diensten, verzekeringen en transport naar en op de werf en betalingsgeschillen hierover.
- de bouwpromotor kan in zijn functie van coördinator onder geen enkel beding aansprakelijk gesteld worden voor de schade onder welke vorm dan ook, veroorzaakt aan de privaatieve en/of gemeenschappelijke delen tijdens de periode dat werken door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegenen die noch voor rekening, noch in opdracht van de bouwpromotor werken en/of leveringen verrichten.
- in geval de bouwheer werkzaamheden laat uitvoeren door derden en zou wensen dat de bouwpromotor zich met de coördinatie gelast, onder de voorwaarden zoals voormeld, zal de bouwpromotor hierop een coördinatievergoeding ontvangen, dewelke op voorhand tussen partijen zal worden vastgesteld, doch met een minimale vergoeding van tien procent op de totale prijs van de betrokken leveringen en werken. Zijn niet inbegrepen in de coördinatievergoeding en dienen afzonderlijk door de bouwheer te worden betaald: alle hieruit voortvloeiende architecten- en/of zakenkosten.
- indien deze werken de leveringstermijn van de woning zouden beïnvloeden, valt dit buiten de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor.

5.5 Opleveringen

Voorlopige oplevering: zodra de privaatieve gedeelten van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de bouwpromotor de bouwheer uit tot de voorlopige oplevering van die gedeelten over te gaan.

Na ondertekening van dit proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken zal de levering van de kavel geschieden door overhandiging van de sleutels, nadat alle facturen betaald zijn.

De weigering om tot oplevering over te gaan wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de verkoper of bouwpromotor gebracht bij een ter post aangetekende brief binnen de 14 dagen na uitnodiging of oplevering.

De bouwheer of opdrachtgever wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of bouwpromotor, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of bouwpromotor daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is.

De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw of uitgebreide gedeelten ervan, geldt echter als vermoeden dat de koper of bouwheer stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.

Lichte verborgen gebreken

Gedurende een periode van één jaar na de voorlopige oplevering is de bouwpromotor aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke rechtsvordering op die grond is echter maar ontvankelijk als ze ingesteld wordt binnen een termijn van zes maanden na de dag dat de bouwheer kennis had of moest hebben van het gebrek. Deze termijn wordt evenwel geschorst gedurende de termijn waarbij sprake is van ernstige onderhandelingen met het oog op het vinden van een oplossing voor het (dreigend) geschil.

Eindoplevering: één jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering automatisch verworven indien de bouwheer geen geschreven opmerking heeft gemaakt.

5.6 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is bijgevolg aangeraden schilder- en behangwerken pas uit te voeren na de zetting van het gebouw (ongeveer 2 jaar na oplevering). Indien er herstellingen/aanpassingen dienen uitgevoerd te worden aan installaties binnen de 2 jaar na voorlopige oplevering worden er geen vergoedingen betaald aan reeds uitgevoerde schilderwerken.

5.7 Uitvoeringstermijn

De termijnen bepaald in de verkoopsovereenkomst wordt altijd uitgedrukt in werkdagen. Weerverlet wegens vorst, regen, sneeuw, worden niet beschouwd als werkdagen.

Afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betalingen van de vorderingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

5.8 Werfbezoek

De bouwheer mag te allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwpromotor, de architect of een onderaannemer van de bouwpromotor.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de bouwheer verboden de werf te bezoeken.

De bouwpromotor wijst alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens ongebeleide werfbezoeken op voorhand af.

6. Betalingen

Bij het sluiten van de overeenkomst zal een voorschot betaald worden ten bedrage van 5% van de in de overeenkomst vastgestelde totale prijs.

Bij het verlijden van de authentieke akte wordt de prijs van de grond betaald minus het reeds betaalde voorschot. Indien de bouwwerken reeds zijn gestart zal eveneens een prijs worden betaald volgens de daadwerkelijk op dat ogenblik reeds uitgevoerde bouwwerken.

De gedeeltelijke betalingen van de constructie worden gevraagd vanaf het verlijden van de authentieke akte worden verdeeld als volgt:

- | | |
|--|-----|
| • Bij plaatsing vloerplaat van het gelijkvloers | 20% |
| • Bij plaatsing vloerplaat van de eerste verdieping | 20% |
| • Bij dakdichting en daktimmerwerken | 15% |
| • Bij plaatsing buitenschrijnwerk | 15% |
| • Bij plaatsing buizen elektriciteit, sanitair en verwarming | 10% |
| • Bij chape | 5% |
| • Bij bepleistering | 10% |
| • Bij voorlopige oplevering | 5% |

Meerwerken of minwerken ten opzichte van het lastenboek zullen tussentijds verrekend worden.

De bouwheer verbindt zich ertoe alle betalingen, door de bouwpromotor gevorderd conform de overeengekomen betalingsmodaliteiten, uit te voeren voor de vervaldag hetzij 10 dagen na factuurdatum.

Lastenboek opgemaakt onder voorbehoud van wijzigingen. Enkel door beide partijen ondertekend lastenboek kan aanzien worden als bindend.

Dit lastenboek, prijzen en bijlagen zijn strikt persoonlijk en vertrouwelijk te behandelen tussen geadresseerde en de bouwpromotor.

Opgemaakt in zoveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen samen met de plannen.

Gedaan te _____ op _____

Voor de bouwpromotor, De bouwheer, met handgeschreven vermelding “Gelezen en goedgekeurd”

De bouwpromotor

De bouwheer,

Wingman BV
Dhr. Jean-Marie Van Wanseele
Bestuurder