

LASTENBOEK

PROJECT: Twee eengezinswoningen – Landuitstraat 22-24, 9470 Denderleeuw

PROJECTVOORSTELLING

Het project gelegen in de Landuitstraat 22-24 te 9470 Denderleeuw bestaat uit twee eengezinswoningen type halfopen en gesloten bebouwing. Deze ruime woningen worden vakkundig en met de grootste zorg gebouwd en luxueus afgewerkt met eerste keus materialen. De woningen worden volledig afgewerkt opgeleverd, zowel binnen als buiten (terras, omheining, oprit) met uitzondering van de aanleg van de tuin, schilderwerken en de plaatsing van lichtarmaturen. Aan de koper wordt de mogelijkheid geboden de woning naar eigen smaak in te richten wat betreft bevoering, keuken, badkamer en binnendeuren. Een omheining (type Bekaert draadafsluiting) wordt voorzien op de perceelsgrenzen in de tuinzones en tussen de woningen.

Opmerking : de 3d foto's zijn louter als toelichting en hebben geen verplichting of vergelijkingswaarde op de plannen of uitvoering.



Landuitstraat 24 – woning rechts, type gesloten bebouwing:

De bouwbreedte bedraagt 8,15 m op 12,6 m diepte op het gelijkvloers en 8,15 m op 8,6 m diepte op zowel de eerste als de tweede verdieping.

Gelijkvloers: gesloten garage, aparte inkom, WC, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Er bevindt zich een groot schuifraam van de living naar de tuin. Het buitenterras bedraagt 16m².

1^e verdiep: nachthal, WC, drie ruime slaapkamers, grote badkamer met douche en bad.

2^e verdiep: volledig geïsoleerde zolderverdieping met zoldertrap. Deze extra ruimte kan gebruikt worden als technische ruimte, voor extra berging of om later nog extra slaapkamers in onder te brengen.

Landuitstraat 22 – woning links, type half-open bebouwing:

De bouwbreedte bedraagt 7,9 m op 12,6 m diepte op het gelijkvloers en 7,9 m op 8,6 m diepte, zowel op het eerste als tweede verdiep.

Gelijkvloers: gesloten garage, aparte inkom, WC, keuken met afgesloten berging, eetplaats en living. Er bevindt zich een groot schuifraam van de living naar de tuin. Het buitenterras bedraagt 16m².

1^e verdiep: nachthal, WC, drie ruime slaapkamers, grote badkamer met douche en bad.

2^e verdiep: volledig geïsoleerde zolderverdieping met zoldertrap. Deze extra ruimte kan gebruikt worden als technische ruimte, voor extra berging of om later nog extra slaapkamers in onder te brengen.

BUITENAFWERKING VAN HET GEBOUW

RUWBOUW

De te realiseren woning wordt gebouwd in overeenstemming met de geldende bouwvoorschriften, de verleende bouwvergunning en de EPB- voorschriften naar gebruik van goed en degelijk werk, en dit volgens de regels van de kunst. De woningen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

FUNDERINGEN EN GEWELVEN

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieursbureau. De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen die opgemaakt worden door de architect en conform de voorschriften van de ingenieur stabiliteit. De gangbare normen worden toegepast. De funderingsplaat wordt geplaatst op vaste ongeroerde grond zoals bepaald in de studie uitgevoerd door de ingenieur stabiliteit.

Op elke verdieping van de woning worden breedvloerplaten geplaatst, waarop de bewapening komt. Als laatste stap wordt er een druklaag van beton aangebracht. Voor de uitvoering hiervan worden de richtlijnen van de betonstudie strikt opgevolgd.

Alle ijzeren poutrellen in het gebouw worden voor plaatsing geschilderd met een laag roestwerende verf.

VOCHTISOLATIE

De woning wordt deskundig behandeld tegen opstijgend grondvocht. Eerst wordt er onder de betonfunderingsplaat een waterkeringslaag (PE 0,2 mm) geplaatst, en dit over de volle oppervlakte. In de muren wordt ter hoogte van de vloerpas een laag roofing of P.E. folie geplaatst over de volle breedte van de muur. Boven de lateien van de ramen wordt eveneens een laag P.E. folie aangebracht.

METSELWERKEN

Het binnenspouwblad en de dragende binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in EPS snelbouw(lijm)blokken. Voor de dragende binnenmuren tussen de gemene delen en de privatieven wordt een ont dubbelde geïsoleerde muur geplaatst, en dit volgens de voorschriften van de EPB- coördinator.

Alle niet-dragende wanden worden uitgevoerd in pleistermuren of EPS- lijmblokken van 10 cm.

Alle spouwisolatie en binnenmuurisolatie wordt uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met harde isolatieplaten in PUR (Kingspan, Recticel of dergelijke) met een dikte zoals voorgeschreven in het EBP- plan om het vooropgestelde E-peil te handhaven. Alle spouwisolatieplaten worden bevestigd met spouw haken en aangedrukt tegen het binnenspouwblad.

In de gemene muren tussen de woningen wordt een geluidsisolatie type Isover Party Wall geplaatst, dit in overeenstemming met de voorschriften van de EPB- studie.

De gevelbekleding wordt uitgevoerd in façadesteen, welke de woning een moderne en eigentijdse uitstraling geeft.

RAAM - EN DEURDORPELS

Vooraleer de ramen geplaatst worden, wordt er aan alle ramen en buitendeuren op het gelijkvloers een dorpel geplaatst in blauwe hardsteen. De raamdorpele op de verdieping worden uitgevoerd in zwart aluminium, passend bij de kleur van de raamprofielen. Alle raam- en deurdorpele zijn tevens voorzien van een druipgroef.

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in ALU, in een donkere kleur die aansluit bij de gevel (antraciet of zwart). De stijlen bestaan uit een vijfkamerprofiel met dubbele dichting en volledig versterkt (buitenaanslagdichting + akoestische binnendichting). Er wordt superisolerend dubbel glas aangebracht met een K-waarde van minimum 1.0 w/m² k. Hiertoel worden de richtlijnen gevolgd van het EPB- verslag om aan de geldende normering te voldoen. De voordeur (inkomdeur) wordt deels voorzien van glas.



DAKBEDEKKING EN AFVOEREN

Aan alle terrassen wordt eerst een laag isolatie voorzien volgens de EPB- voorschriften. Vervolgens wordt de waterdichting verzekerd door een laag EPDM of roofing welke vakkundig worden verlijmd of gebrand.

Aan alle hellende daken wordt er tussen de houten constructie een laag isolatie aangebracht. De dikte van deze isolatie is bepaald in de EPB- voorschriften. Vervolgens wordt er een onderdak geplaatst in menuiserie of een gelijkaardige folie. De afwerking wordt uitgevoerd in vlakke dakpannen van gebakken aarde type Koramic, Eternit of gelijkaardig.

De regenwateropvang gebeurt door het plaatsen van hanggoten aan de onderkant van de dakconstructie, die in zink worden uitgevoerd. De afvoerbuizen zijn eveneens van zink en van het type vierkant of rond.

ZONNEPANELEN

Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen aangebracht volgens de voorschriften van het EPB- rapport. Dit maakt deel uit van de stedenbouwkundige voorschriften om te voldoen aan de huidige energieprestatieregelgeving. De zonnepanelen dragen bij tot het energiezuinig karakter van de gebouw.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen die BENOR gekeurd zijn. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet, alsook de nodige herstellingen, worden uitgevoerd conform de voorschriften van de gemeente.

Elke woning wordt voorzien van een regenwaterput van minstens 5000 liter en een leiding in SOCAREX. De regenwaterput wordt aangesloten op infiltratiekratten van in totaal 2460 liter. De WC's en de buitenkranen worden hierop aangesloten. Elke woning is tevens voorzien van een sceptische put van 2000 liter.

NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen, gas, elektriciteit, water, TV en telefoon zijn ten laste van de kopers en werden vastgelegd op 4500 eur exclusief BTW per woning. Deze kosten worden mee verrekend bij de verkoopfactuur.

De nutsleidingen van de gesloten bebouwingen worden geplaatst in de garage (aan de straatzijde).

BINNENAFWERKING VAN HET GEBOUW

PLEISTERWERKEN

Alle binnenmuren (met uitzondering van de garage en zolderverdieping) worden bezet met een eenlagige bezetting in witte kalkmortel type KNAUF of gelijkaardig. De plafonds worden uitgevoerd in een dunbepleistering.

VLOEROPBOUW

Na het leggen van de leidingen voor elektriciteit, water en verwarming, wordt er op het gelijkvloers vakkundig een thermische isolatielaag in vloeibare PUR aangebracht. De dikte van deze laag wordt bepaald in de EPB- voorschriften.

Nadien wordt er op elke verdieping een laag chape aangebracht (± 7 cm) welke versterkt wordt met vezels en voorzien wordt van de nodige randfolie.

VLOERBEKLEDING

Voor de bekleding van de inkomhal, keuken, berging, toiletten en badkamer wordt er gekozen voor een kwalitatieve, moderne keramische steen in maat 60 x 60 cm. Deze heeft een handelswaarde van 35 euro exclusief btw en plaatsing. De koper heeft, mits betaling van een supplement, de mogelijkheid om een duurdere keramische steen te kiezen. Het supplement bedraagt het verschil in handelswaarde exclusief btw.

In de badkamers wordt er een wandbetegeling voorzien in de doucheruimte, die tot aan het plafond reikt. Het bad wordt uitbekleed in wandbetegeling, alsook de muur aan de badzijde, tot op een hoogte van 60 cm. Deze betegeling heeft een handelswaarde van 25 euro exclusief btw en plaatsing. De plaatsing is inclusief maximum twee verschillende soorten wandbetegeling. De koper heeft hier eveneens de mogelijkheid om, mits betaling van een supplement, een duurdere wandbetegeling te kiezen en/of meer dan twee soorten betegeling. Het supplement bedraagt het verschil in handelswaarde inclusief plaatsing en exclusief btw.

In de living/eetplaats en in de slaapkamers wordt een kwalitatieve fineerparket (massieve toplaag van 3 mm) gelegd met een handelswaarde van 35 euro exclusief plaatsing. Hier kan, mits betaling van supplement, eveneens geopteerd worden voor een andere of duurdere vloerbekleding.

Op alle betegelde ruimtes wordt een passende plint geplaatst. Wanneer de koper opteert voor een duurdere vloerbekleding zal het verschil in prijs van de aangepaste plint verrekend worden in het supplement.

De wandbetegeling in de keuken wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het keukenblad en zit vervat in de totale prijs van de keuken. Aanpassingen zijn mogelijk mits (indien van toepassing) het betalen van een supplement.

De bevoering van het terras op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in graniet of keramische steen van evenwaardige kwaliteit. Deze wordt gekozen door de promotor. Indien de koper kiest voor een duurdere steen, kan dit, mits betaling van supplement.

De leverancier van alle vloer- en wandbekledingen wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.

VENSTERTABLETTEN

Aan alle ramen in de diverse leefruimtes wordt een passend venstertablet geplaatst. Deze venstertabletten worden voorzien in marmer (PERLATO), in een kleur die aansluit bij de vloerafwerking.

BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn van het type volkern voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren. De binnenkast wordt gemaakt uit MDF- platen, een slaglat in grenenhout, massief houten deuromlijsting of MDF- platen. Deze deuren zijn voorzien van paumelles 110/80, een gewoon binnendeurslot en een kruk. Waar nodig wordt dit type schilderdeur geplaatst, dat bestaat uit brandvertragend materiaal, type RF30. Een glazen maatdeur wordt voorzien tussen inkom en living. De klant kan eventueel opteren voor een andere deur. Een eventuele meerwaarde wordt dan met de klant verrekend.

De binnendeuren worden geplaatst door een leverancier die aangeduid wordt door de bouwheer. Toekomstige eigenaars kunnen bij deze leverancier een andere deur naar keuze kiezen (indien van toepassing mits opleg).

De binnentrappen naar de verdiepingen worden uitgevoerd in beuk met een leuning in beuk of inox. De nodige leuningen of handvaten worden voorzien in inox of hout. De leverancier wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.

KEUKENINRICHTING

In de woning wordt er een volledig uitgeruste keuken geplaatst. Deze keuken wordt uitgerust met A-merk toestellen (zoals bv. Siemens) en bevat een dampkap, een inoxen spoelbak met bijpassende thermostatische kraan, een inductiekookplaat, een oven met microgolf, een koelkast en een vaatwasser. De handelswaarde van deze keuken bedraagt 13 000 euro exclusief btw.

De koper heeft de mogelijkheid om de keuken naar eigen wens aan te passen binnen het voorziene budget of, indien van toepassing, mits bijbetaling van een supplement. Alle koud- en warmwaterleidingen, alsook afvoerleidingen voor de spoelbak worden door de bouwheer voorzien volgens plan.

De leverancier wordt gekozen door de bouwheer. Hier kan niet van afgeweken worden.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De woningen worden uitgerust met de nodige lichtpunten, stopcontacten en schakelaars. De locaties waar deze worden geplaatst zijn de volgende:

Inkom: 1 stopcontact, 1 lichtpunt, 1 schakelaar

WCs: 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Living: 1 voeding thermostaat, 1 voeding videofoon, 1 lichtpunt, 4 stopcontacten, 2 schakelaars, 1 aansluiting TV, 1 aansluiting TEL, 1 aansluiting internet

Eetplaats: 1 lichtpunt, 2 schakelaars, 3 stopcontacten

Berging: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten, 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast, 1 voeding CV, 1 voeding ventilatie, 1 voeding zonnepanelen

Keuken: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact afwasmachine, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact frigo, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact oven, 2 dubbele stopcontacten

Garage: 1 lichtpunt, 2 schakelaars, 2 stopcontacten, 1 voeding garagepoort

Nachthal: 2 lichtpunten, 2 schakelaars, 1 stopcontact

Slaapkamers: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 4 stopcontacten, 1 aansluiting TV, 1 aansluiting internet

Badkamers: 1 lichtpunt centraal, 2 stopcontacten, 1 lichtpunt lavabo + schakelaar, 1 schakelaar

Terrassen: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 stopcontact

Er worden geen lichtarmaturen voorzien in de woningen, deze zijn ten laste van de koper.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Elke woning wordt uitgerust met een warmtepomp van een A-merk (Viesmann, Vaillant, Buderus,...) met ingebouwde boiler.

Op elke verdieping wordt er vloerverwarming geplaatst. In elke badkamer wordt een handdoekdroger geplaatst.

De warmtepomp wordt geplaatst op in de garage of de zolderverdieping.

De leverancier berekent de kamertemperatuur op het behalen van 22°C in de living bij een buitentemperatuur van -10 °C.

SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire voorzieningen in de badkamer en WC worden volledig uitgerust opgeleverd. In de WC's worden een Geberit systemfix spoelsysteem met bedieningsplaat, een hangtoilet en een WC- zitting geplaatst.

In de gelijkvloerse WC wordt er ook een handwasbakje met koudwaterkraan geplaatst.

De badkamer wordt uitgerust met een ligbad met thermostatische kraan en een dubbel lavabomeubel met thermostatische kraan, spiegel en verlichting. Het ligbad kan eventueel vervangen worden door een douche.

De douchekamer wordt uitgerust met een douchebak voor inlooptdouche, een thermostatische kraan, een vaste glazen wand, een enkel lavabomeubel met thermostatische kraan, een spiegel en verlichting.

De handelswaarde voor de aankoop van al deze toestellen bedraagt 6000 euro exclusief btw en exclusief plaatsing.

Alle koud- en warmwaterleidingen, alsook de afvoerleidingen voor de spoelbak worden door de bouwheer voorzien volgens plan. Voor de WC's wordt er een koudwaterleiding en afvoerleiding voorzien voor zowel WC als handwasbakje. Voor de badkamers en keukens worden warm- en koudwaterleidingen, alsook een afvoerleiding voor de spoelbakken geplaatst. Voor de berging wordt een koudwaterleiding en afvoerleiding voorzien voor de wasmachine.

Alle WC's en buitenkranen in het gebouw worden aangesloten op regenwater.

De koper kan in overleg met de bouwheer afwijken van dit voorstel en, indien van toepassing, mits bijbetaling van een supplement.

De leverancier wordt gekozen door de bouwheer, hier kan niet van afgeweken worden.

VENTILATIESYSTEEM

Elke woning wordt uitgerust met een ventilatiesysteem van het A-merk (Renson, Duco, etc) type D (of evenwaardig en volgens de voorschriften van de EPB- normen). Mechanisch wordt er lucht weggezogen in de 'vochtige' ruimtes: WC, keuken, berging en badkamer. Verse lucht wordt eveneens mechanisch ingeblazen in de ruimtes voorzien volgens de EPB voorschriften (living, slaapkamers, badkamer, WC).

De motor van het ventilatiesysteem wordt geplaatst op de zolderruimte.

VERFWERKEN EN INRICHTING

Alle inrichtingen (lichtarmaturen, bemeubeling, etc) en verfwerken zijn ten laste van de koper. De woningen worden door de bouwheer volledig gereinigd bij de voorlopige oplevering.

ALGEMEENHEDEN

Artikel 1.

Indien de KOPER tijdens de werkzaamheden nog bijkomende werken zou wensen uit te voeren of wijzigingen zou wensen aan te brengen, dient hij deze schriftelijk aan te vragen aan de aannemer. Zolang het schriftelijk akkoord niet in het bezit van de aannemer is, kan de bestelling of het werk niet worden uitgevoerd.

Het staat de aannemer vrij te beslissen deze bijkomende werken alsnog uit te voeren of wijzigingen aan te brengen, omwille van bv. reeds gedane bestellingen en/of leveringen en/of reeds uitgevoerde werken. Ten allen tijde is het de KOPER ten stelligste verboden opdrachten of bevelen aan de onderaannemers of werklieden te geven.

Deze bijkomende werken of wijzigingen kunnen de uitvoeringstermijn verlengen en maken in voorkomend geval het voorwerp uit van een verrekening.

Artikel 2.

De aannemer voert alleen de werken uit die beschreven zijn in dit lastenboek. Mits voorafgaandelijk schriftelijke opdracht van de KOPER, kunnen bijkomende werken welke niet in deze aanneming vallen worden uitgevoerd. Deze werken zullen dan apart worden gefactureerd.

De kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen door de diverse maatschappijen zijn ten laste van de KOPER en zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Zie hoofdstuk 'Nutsvoorzieningen'.

Artikel 3.

Indien de KOPER sommige werken zelf zou uitvoeren kan de uitvoeringstermijn, die vermeldt is in de overeenkomst, in sommige gevallen niet gerespecteerd worden. Ook zal een bedrag in meerdering gebracht worden als vergoeding voor de geleden winstderving.

Artikel 4.

Het is de aannemer toegelaten om in geval van overmacht (een product dat uit de markt genomen is of een product waarvoor een lange leveringstermijn gevraagd wordt) een product of materiaal beschreven in dit lastenboek te vervangen door een product of materiaal van gelijke waarde.

Artikel 5.

Indien de KOPER zich zou richten tot andere leveranciers of aannemers dan deze waarmee de firma Monopole Real Estate een samenwerkingsakkoord heeft (en dit enkel met voorafgaand akkoord van Monopole Real Estate), kan niets ten laste worden gelegd voor wat betreft latere oplevering, beschadigde materialen, mindere kwaliteit, verkeerde uitvoering, en zo meer.

Een eventuele minwaarde bij in het lastenboek vermelde budgetten niet zal worden verrekend.

Wat het sanitair aangaat wordt de KOPER erop gewezen dat hij zich moet aanpassen aan de beschikbare afvoerleidingen, teneinde een goede plaatsing en afvoer te bekomen. Meerkosten wegens aanpassen van leidingen en/of aflopen zullen aan de koper worden doorgerekend.

Artikel 6.

Bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten is de volgende volgorde van voorrang :

1. De verkoopsovereenkomst.
2. Het beschrijvend lastenboek.
3. EPB- voorschriften.
4. De plannen.

Artikel 7.

De koper verklaart de praktische gids van WTCB voor onderhoud van gebouwen te hebben ontvangen. In het bijzonder wat betreft onderhoud siliconen van douches, baden en plinten, is het de opdracht van de koper om er op toe te zien dat de siliconen op regelmatig basis worden vervangen. De siliconenvoegen zijn onderhevig aan zettingen. De kosten voor vervanging van de siliconen zijn ten laste van de koper.

Dit beschrijvend Lastenboek bevat 8 bladzijden.

De partijen bevestigen sinds minstens 15 dagen kennis te hebben genomen van de modaliteiten van dit lastenboek.

Opgemaakt in zoveel exemplaren als er ondertekenende partijen zijn en elke partij verklaart zijn exemplaar te hebben ontvangen.

Te, op

Gelezen en goedgekeurd,

DE KOPERS,

DE VERKOPERS,

