



# PAPENAKKER

## PARK

Roodborstjesplein, 3570 Alken

COMMERCIEEL LASTENBOEK

---

Opgesteld in samenwerking met architectenbureau Thomas Roets



## DEEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### INLEIDING

Dit lastenboek is van toepassing voor de nieuwbouwwoningen die deel uitmaken van het project "PAPENAKKER PARK" te Alken. Dit nieuwbouwproject omvat 21 woningen in de kern van verkaveling Papenakker. Het project is toegankelijk via enerzijds de Merellaan en Lijsterlaan en anderzijds via de Motstraat.

Voorliggende lastenboek geeft een omschrijving van de werken en materialen die van toepassing zijn voor dit nieuwbouwproject. Alle in dit lastenboek beschreven prestaties zijn niet noodzakelijk van toepassing op elke woning. Daarom moet het lastenboek steeds samen met het verkoopplan van elke individuele woning worden gelezen.

### ONTWIKKELINGSTEAM

Bouwheer:	D & V Woonprojecten bvba Molenstraat 24, 3570 Alken info@deveux-vanerum.be
Architect:	Thomas Roets Grendelbaan 27, 3590 Diepenbeek archi.roets@skynet.be
Stabiliteitsbureau:	Studiebureau Peeters – De Belder Villerspark 1 bus 6, 3500 Hasselt
Veiligheidscoördinator:	Steto bvba Vismarkt 29, 3980 Tessenderlo
EPB-adviseur:	Steto bvba Vismarkt 29, 3980 Tessenderlo

### PLANNEN EN AFMETINGEN

De afmetingen op de plannen zijn die van de ruwbouw. Ze geven geen garantie op volledige nauwkeurigheid en verschillen bij de uitvoering van de werken blijven mogelijk. Noodzakelijke aanpassingen ten gevolge van stabiliteits-, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.



#### ERELOON ARCHITECT EN INGENIEUR

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator en andere raadgevers en ingenieurs, aangesteld door de bouwheer evenals de EPB-raadgever, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

#### MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming handelswaarde gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, inclusief BTW en de plaatsing zoals vermeld. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keuze die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen. De koper is verplicht de keuze te maken bij de leverancier van de bouwheer.

#### WIJZIGING DOOR KOPERS

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De verkoopprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Indien de koper aankopen of werken elders wilt uitgeven zal er een winstderving van 15 % verrekend worden.

#### TOEGANG TOT DE WERF

Om veiligheidsredenen is de toegang van de koper of zijn afgevaardigde tot de bouwplaats slechts toegestaan indien hij is begeleid door een afgevaardigde van de bouwheer en op afspraak. Tijdens de ruwbouwwerken is de toegang tot de bouwplaats evenwel niet toegestaan. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

#### VERZEKERING EN RISICO OVERDRACHT

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis loopt af bij de voorlopige oplevering van de desbetreffende woning. De koper wordt aangeraden



een eigen polis te onderschrijven bij zijn/ haar verzekeringsmaatschappij met ingang op de dag van de voorlopige oplevering.

#### OPLEVERING VAN DE WONING – 10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De voorlopige oplevering houdt de officiële goedkeuring in door de koper van de werken die worden opgeleverd en sluit elk verhaal van zijnentwege wegens zichtbare gebreken uit. De woningen worden opgeleverd in opgekuiste toestand.

Een voorlopige oplevering tussen bouwheer en koper zal 2 weken voor overhandiging van de sleutels plaatsvinden. De overhandiging van de sleutels gebeurt pas nadat de koper het volledige eindsaldo heeft betaald aan de bouwheer

### **DEEL 1: VOORBEREIDENDE WERKEN, GRONDWERKEN & RUWBOUW**

#### ALGEMEEN

Alle woningen worden afgewerkt volgens de hierna weergegeven omschrijving.

#### GRONDWERKEN

De graafwerken nodig voor de funderingen, riolering en regenwaterputten worden uitgevoerd volgens plan. Alle overtollige gronden worden afgevoerd en behandeld conform de reglementering van grondverzet.

#### FUNDERINGEN

Het funderingsconcept wordt bepaald op basis van de voorliggende sonderingsverslagen en door tussenkomst van het bevoegde studie bureau.

#### ONDERGRONDSE RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in dikwandige pvc. De nodige inspectieputten worden voorzien en het stelsel wordt verbonden met het openbaar rioleringsnet door plaatsing van reukafsluiters, zonder septische put, dit volgens het reglement van de gemeente en conform de bouwvergunning.



## VLOERPLATEN

Alle vloerplaten van de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in betonelementen. De dikte van de vloerplaat, alsook de wapening, zal bepaald worden door het bevoegd studie bureau.

## DRAAGSTRUCTUUR IN GEWAPEND BETON EN DRAGEND METSELWERK

De stabiliteitsstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd daartoe bevoegd studie bureau. Uitvoering en berekening van het beton en de bekistingwerken beantwoorden aan de vigerende normen.

## GESLOTEN GEVELS

Gevels worden uitgevoerd als klassieke schil, met een dragend binnenspouwblad, gevelisolatie, luchtspouw en een buitenspouwblad in parementsteen. De opbouw en diktes variëren naargelang de dragende functie van het binnenblad. De isolatiediktes variëren in functie van de vereiste EPB-voorschriften. Voor de buitenwanden is standaard 12cm PU-plaat voorzien. Voor de gemene muur is standaard 6 cm rotswol voorzien. Aangepaste ankers worden gebruikt om de gevel te verbinden met de binnenstructuur. Het buitenspouwblad varieert in functie van de gevelsteen of andere gevelbekleding (volgens vermelding op plan).

## NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN

De opbouw van de niet-dragende binnenmuren in de woningen geschiedt als volgt: pleister aan éne zijde + snelbouwblokken van 9 cm + pleister aan andere zijde. De niet-dragende wanden worden klaar voor de schilder afgewerkt. Klaar voor de schilder wil zeggen dat de schilder de wanden dient op te stoppen en uit te plamuren vóór aanbrengen van de grondlaag.

## BUITENDORPELS

Buitendorpels, waar nodig, worden uitgevoerd in blauwe hardsteen of aluminium volgens detaillering opgesteld door de architect.



## TERRASSEN EN TUINAANLEG

De toegangspaden en inritten tussen openbaar terrein en woningen worden uitgevoerd in betonklinkers. De tuinzones worden genivelleerd en worden met gras ingezaaid . De tuin zal als volgt worden afgewerkt: draadafsluiting van 1m80 hoogte en terras in betonklinkers.

## SAMENSTELLING VAN DE DAKEN

Uitvoering platte daken: draagstructuur in houten balken of prefab betonelementen, platte dakvloer in OSB-platen, dampscherm, mineraalwol 22 cm of gelijkwaardig tussen de balken, dakdichtingsbanen in PVC, EPDM of bitumen al naargelang het geval.

De platte daken worden voorzien van voldoende afloop om de afwatering op een vlotte en efficiënte manier te garanderen. Bij de keuze van de dakopbouw wordt ernaar gestreefd om te werken met materialen die een lange levensduur garanderen. De aangestelde dakdekker zal altijd met materialen werken die beschikken over een doorlopende technische goedkeuring (ATG-attest of een BENOR). De dakuitbouw zal bekleed worden met de materialen zoals aangegeven op de plannen opgesteld door de architect opgenomen in de bouwvergunning.

Uitvoering hellende daken: dampscherm, mineraalwol 22 cm (of gelijkwaardig), dakkapspanten, onderdakfolie, tengellaten, panlatten, Imerys Panne S Antracite.

## BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in isolerende, thermisch onderbroken aluminiumprofielen in een kleur naar keuze van de architect. Aluminiumschrijnwerk weerstaat uitstekend aan het klimaat en het onderhoud blijft beperkt tot een regelmatige, grondige poetsbeurt. Vensters in heldere, dubbele beglazing met verbeterde isolatie volgens de vigerende voorschriften betreffende energieprestatie.

De garagepoort is bekleed met hout. De inkomdeur zal in hout uitgevoerd worden.



## DEEL 2: AFWERKING

### ALGEMEEN

Voorliggend lastenboek voorziet uw woning reeds in basis van kwalitatieve afwerkingen en uitrustingen. Elke koper beschikt over de mogelijkheid om zijn woning te laten afwerken volgens eigen inzichten en persoonlijke voorkeuren, al dan niet tegen meerprijs. Eventuele meerprijzen en verrekeningen zullen op een correcte en transparante wijze gebeuren en worden altijd vooraf ter goedkeuring aan de klant voorgelegd.

### VENTILATIE

De woningen zijn voorzien van een individueel ventilatietype D met warmterecuperatie. Voordelen van dit systeem zijn o.m.: lage verwarmingskosten, gunstige EPB-waarden en minimale onderhoudskosten. De ventilatie voldoet aan de geldende wettelijke normen.

### AANSLUITINGEN

Voor het aansluiten van de tellers van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, etc.) wordt op voorhand een forfaitair bedrag van €3500 aan de koper aangerekend. De bouwheer sluit de contracten af voor de levering van elektriciteit, water en gas bij de leverancier van zijn keuze. Bij de voorlopige oplevering worden deze contracten overgezet naar de koper en kan hij overschakelen naar een leverancier van zijn keuze, indien hij dit wenst.

### ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De laatste uitgave van het technisch reglement van de verenigingen der elektriciteitsbedrijven van België is van toepassing. De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

De elektrische installatie van de woningen bestaat uit:

INKOM ■ 1 lichtpunt dubbele richting ■ 1 stopcontact ■ 1 deurbel met naamplaat aan de voordeur en bekabeling voor videofonie.



WOONKAMER ■ 3 lichtpunten dubbele richting ■ 6 stopcontacten ■ 1 aansluiting voor telefoon ■ 1 aansluiting voor tv en radio ■ 2 UTP-aansluiting ■ 1 lichtpunt enkele richting voor lamparmatuur op het terras

KEUKEN ■ 1 centraal lichtpunt enkele richting ■ 1 lichtpunt onder hangkasten ■ 4 stopcontacten aan het werkblad ■ 1 stopcontact koelkast ■ 1 stopcontact dampkap ■ 1 stopcontact oven ■ 1 stopcontact keramische kookplaat ■ 1 stopcontact vaatwasser

BERGING ■ 1 lichtpunt dubbele richting ■ 1 stopcontact wasmachine ■ 1 stopcontact gasketel ■ 1 stopcontact droogkast (condensatie) ■ 1 aansluiting verluchtingseenheid ■ 1 vrij stopcontact ■ 1 stopcontact voor de Belgacom of Telenet-module ■ verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaar

GARAGE ■ 1 lichtpunt dubbele richting ■ 3 stopcontacten

NACHTHAL ■ 2 lichtpunten dubbele richting ■ 1 stopcontact

BADKAMER ■ 1 centraal lichtpunt enkele richting ■ 1 lichtpunt meubel enkele richting ■ 2 stopcontacten

TOILET(TEN) ■ 1 centraal lichtpunt enkele richting

SLAAPKAMERS ■ 1 lichtpunt dubbele richting ■ 3 stopcontacten ■ In 2 kamers UTP- en tv-aansluiting

ZOLDER ■ 1 centraal lichtpunt enkele richting ■ 1 stopcontact

#### SCHAKELKAST

In de bergruimte, hal of technische ruimte van elke woning is een verdeelbord voorzien voor de private circuits, met differentieelschakelaar en automatische zekeringen. De plaatsbepaling van de elektriciteitspunten (voor zover technisch mogelijk) is vrij te kiezen door de klant, zonder meerprijs (enkel in de planning- of ruwbouwfase). Een uitbreiding van het aantal lichtpunten, schakelaars en stopcontacten is in de planning- of ruwbouwfase altijd mogelijk; meerprijs te bespreken met onze technische raadgevers.

#### VERWARMINGS INSTALLATIE

De gasinstallatie zal voldoen aan de voorschriften van de distributiemaatschappij.

Elke woning is uitgerust met zijn eigen individuele gascondensatieketel met doorstomer voor warm water. Deze ketel staat in voor de verwarming van de woning en voor de productie van warm sanitair water. Deze ketel wordt in de berging of technische ruimte van de woning





geplaatst. Een 2-jaarlijks onderhoud is zeker vereist. Verder is de ketel voorzien van alle nodige regeltechnische onderdelen en veiligheidscomponenten.

Als verwarmingselementen wordt geopteerd voor radiatoren. De reactiesnelheid van dit systeem is optimaal. Er is één centrale kamerthermostaat in de leefruimte, de overige radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen, waardoor een comfortabele en zuinige werking kan worden gegarandeerd.

Afwijkende stijlen en kleuren van verwarmingselementen kunnen gekozen worden, al dan niet tegen meerprijs. Het vervangen van de voorziene radiatoren door een vloerverwarming is eveneens mogelijk mits meerprijs.

#### SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie zal voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij. De watervoorziening wordt aangesloten op het leidingwaternet. Elke meter is voorzien van een afsluitkraan.

De koud- en warmwaterleidingen zijn in een buis-in-buis-systeem (type Alpex). Deze worden in de mate van het mogelijke ingebouwd. Daar waar ze zichtbaar zijn, worden ze geplaatst zonder afbreuk te doen aan het esthetische aspect. De afvoerleidingen zijn in dikwandige PVC.

Toilet : RW toilet + KW handwasbakje

Berging : KW voor CV ketel + KW wasmachine + KW en WW spoelbak

Keuken : KW en WW spoelbak

Badkamer : KW en WW douche + KW en WW lavabo + RW toilet

De douche wordt voorzien met een acryl douchebak. Een regenwaterpomp zonder automatisch navulstelsel wordt voorzien in de regenwaterput.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen/ meubels bedraagt € 6 050,- incl. btw. De showroom-medewerkers ontwerpen de badkamer volgens de wensen van elke klant. Uitbreiding en/of afwijking van de modelopstelling en –materialen is altijd mogelijk, al dan niet tegen meerprijs.

#### BEPLEISTERING

Alle binnenmuren worden gepleisterd opgeleverd. De pleistertechniek (klassieke pleister of spuitpleister) zal gekozen worden in functie van de ondergrond. De plafonds worden met een spuitpleister afgewerkt (uitgezonderd de ruimtes waar een verlaagd plafond voorzien is) De uitspringende hoeken van muren, dagkanten, ramen en buitendeuren zijn voorzien van



ingepleisterde hoekprofielen. Alle pleisterwerken worden uitgevoerd door gespecialiseerde vaklui en volgens de regels der kunst.

## VLOEREN

Alle ruimtes - met uitzondering van de slaapkamers, nachthal en berging op het 1<sup>e</sup> verdiep - zijn voorzien van keramische vloertegels van 1e keuze met bijpassende keramische plinten of overschilderbare MDF-plinten. De koper kan kiezen uit het modelassortiment aangeboden in een door de bouwheer aangeduide showroom. De slaapkamers, nachthal en berging op het 1<sup>e</sup> verdiep zijn voorzien in laminaat.

Handelswaarde van de vloertegels – met uitzondering van berging en inbandige garage - : € 30/m<sup>2</sup> incl. btw. , exclusief de plinten. Handelswaarde plinten: €10/lm incl. btw.

De berging en inbandige garage zijn voorzien van een keramische vloer 30x30,. Handelswaarde €15/m<sup>2</sup> incl. btw met bijhorende plinten met een handelswaarde van €7,5/m<sup>2</sup> incl btw.

De slaapkamers, nachthal en berging op het 1<sup>e</sup> verdiep zijn voorzien van laminaat met overschilderbare MDF-plinten of bijpassende laminaat plinten. Handelswaarde van deze laminaat: € 20/m<sup>2</sup> incl. btw., exclusief de plinten. Vol parket, tegels en aangepaste plinten buiten de modelafwerking zijn altijd mogelijk tegen meerprijs.

Er is een ruime keuze aan vloertegels voorzien binnen het standaardgamma. Voor grotere formaten van tegels (vanaf 60x60 cm) moet wel rekening gehouden worden met een hogere plaatsingsprijs en een hoger percentage aan snijverliezen.

## WANDAFWERKINGEN EN RAAMTABLETTEN

Standaard wordt de douche voorzien van wandtegels met een maximum van 8 m<sup>2</sup>.. Betegeling buiten het standaardgamma is altijd mogelijk tegen meerprijs. Handelswaarde van de betegeling: € 30/m<sup>2</sup>, inclusief btw. Voor speciale formaten van wandtegels (zeer grote en zeer kleine, bv. mozaïektegels) moet wel rekening gehouden worden met een hogere plaatsingsprijs en eventueel een hoger percentage aan snijverliezen.

Standaard worden de raamtabletten ingepleisterd. Indien de koper dit wenst, kan er tegen een meerprijs ook gekozen worden voor een afwerking in natuursteen

## SNIJVERLIEZEN:



Standaard is er 10% snijverlies voorzien voor de vloer – en wandtegels en de plinten. 7% voor de laminaat. Indien u keuzes maakt met extra snijverliezen dan worden deze extra in rekening gebracht.

#### PLAATSINGEN

Standaard worden de vloertegels enkel verlijmd op een geschikte cementchape met cementkol in recht verband met een standaard grijze voeg zand/cement. De plinten worden verlijmd tegen het pleisterwerk. Wandtegels worden in recht verband enkel verlijmd met cementkol op het pleisterwerk standaard voeg wit of grijs. De standaardformaten vloertegels zijn 30x30 tem 60x60 niet geresectificeerd., de wandtegels 20x20 tem 25x40 niet geresectificeerd. Waterdichtingsdoeken in de douche alsook de wit PVC hoekprofielen ter afwerking van de wandtegels zijn standaard inbegrepen. Er is enkel een alu overgangsprofiel voorzien tussen de laminaat en de vloer. Indien u kiest voor vloerverwarming kan dit consequenties hebben op uw materiaalkeuze en kan het ook zijn dat de plaatsingsprijzen verhoogd moeten worden afhankelijk van uw werkelijke materiaalkeuze. Wanneer u in de showroom uw keuze maakt zal alles u opgegeven worden in een duidelijke en gedetailleerde offerte.

#### BINNENSCHRIJNWERK BINNENDEUREN

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren. Het kassement en de omlijsting is vervaardigd uit hout of MDF. Omwille van de verluchting van de verschillende ruimtes, zijn de deuren onderaan voorzien van voldoende speling. De binnendeuren zijn voorzien van inox scharnieren en inox deurklink met rechte of ronde hoek. Deuren, beslag en omlijstingen buiten het standaardgamma zijn altijd mogelijk, mits meerprijs en tijdige keuze.

De trappen en hun leuning zijn voorzien in rubberwood. De plinten zijn in te schilderen MDF en hebben een hoogte van 6 à 7 cm.

In de woningen met zolder wordt een zolderluik met uitklapbare trap voorzien. Indien gewenst kan er voor een vaste trap gekozen worden, mits meerprijs.

#### KEUKENINRICHTING

In de verkoopprijs van de woning wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien met kasten-ensemble en een werkblad. Volgende apparaten zijn standaard inbegrepen:



- Keramische kookplaat
- Geïntegreerde vaatwas
- Oven
- Koelkast
- Geïntegreerde dampkap met koolstoffilter
- Inox spoeltafel met 1 spoelbakken
- Design één-greepsmengkraam

De handelswaarde van de keuken bedraagt € 9 075,- incl. btw, geleverd en geplaatst. De showroom-medewerkers ontwerpen de keuken volgens de wensen van elke klant. Uitbreiding en/of afwijking van de modelopstelling en –materialen is altijd mogelijk, al dan niet tegen meerprijs.

De bouwheer behoudt het recht om elementen uit dit lastenboek aan te passen, al dan niet in overleg met de architect, voor zover de aanpassingen geen vermindering in kwaliteit ten opzichte van de oorspronkelijke opgenomen elementen veroorzaken.

Dit lastenboek werd opgemaakt te Alken op .... maart 2018 en omvat 12 genummerde pagina's. Dit lastenboek werd opgemaakt in twee exemplaren, waarbij elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek staat vermeld. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de bouwheer ondertekend.



DATUM:

DE KOPER(S) (“gelezen goedgekeurd”, naam en voornaam voluit)

DE BOUWHEER en D&V Woonprojecten, zaakvoerder de heer Dirk Deveux