



De visualisaties zijn indicatief en niet bindend.



Koolmeeslaan lot 60, 61 & 62, 3570 Alken

VERKOOPSLASTENBOEK

Opgesteld in samenwerking met architectenbureau Thomas Roets

DEEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

INLEIDING

Dit lastenboek is van toepassing op het nieuwbouwproject van 3 exclusieve villa's te Koolmeeslaan, 3570 Alken en geeft een omschrijving van de werken en materialen die van toepassing zijn.

De in dit lastenboek beschreven prestaties zijn niet noodzakelijk van toepassing op iedere woning. Daarom moet het lastenboek steeds samen met het verkoopplan van elke individuele woning worden gelezen.

ONTWIKKELINGSTEAM

Bouwheer:	DEVEUX PROJECTS bvba Molenstraat 24, 3570 Alken info@deveux-vanerum.be
Architect:	THOMAS ROETS Grendelbaan 27, 3590 Diepenbeek archi.roets@skynet.be
Stabiliteitsbureau:	DUBIMAX Maastrichtersteenweg 285, 3500 Hasselt info@dubimax.be
Veiligheidscoördinator:	STETO Vismarkt 29, 3980 Tessenderlo
EPB-adviseur:	STETO Vismarkt 29, 3980 Tessenderlo

PLANNEN EN AFMETINGEN

De afmetingen en oppervlaktes zijn ruwbouwmaten. Ze geven geen garantie op volledige nauwkeurigheid en verschillen bij de uitvoering van de werken blijven mogelijk. Noodzakelijke aanpassingen ten gevolge van stabiliteit, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

ERELOON ARCHITECT EN INGENIEUR

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

MATERIALEN EN HANDELSWAARDE

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, het esthetisch uitzicht en de duurzaamheid van het gebouw waarborgen. De koper is verplicht de keuzes te maken bij de leveranciers van de bouwheer.

WIJZIGING DOOR KOPERS

Het is niet uitgesloten dat voor bepaalde keuzes die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. 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. Bepaalde wijzigingen kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen. De verkoopprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de desbetreffende aannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Indien de koper aankopen of werken niet via de gekozen leveranciers wil maken, wordt een winstderving van 15 % verrekend voor deze posten en zal plaatsing ervan pas na voorlopige oplevering kunnen gebeuren.

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 bouwheer en aannemers kunnen de toegang tot de werf of bepaalde lokalen hiervan steeds verbieden omwille van de veiligheid.

De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

AANSLUITINGEN

De kosten voor het aansluiten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, etc.) wordt aan de koper doorgerekend en is nog niet inbegrepen in de verkoopprijs opgenomen. 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 op naam van de koper en kan deze overschakelen op een leverancier naar keuze. Telefoon- en kabel distributie zijn door de klant aan te vragen of te bespreken met de bouwheer.

BETALINGEN

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:

1. Bij ondertekening van de akte

De koper betaalt bij ondertekening van de authentieke akte:

- de integrale prijs van het grondaandeel onder aftrek van eventueel voorschot;
- de reeds op dat ogenblik uitgevoerde werken volgens de hierna vermelde schijven, goedgekeurd door de architect, te vermeerderen met de daarop verschuldigde BTW;
- Het aandeel in de kostprijs van de infrastructuur.

2. Saldo naargelang de vordering van de werken en dit op volgende wijze:

Architect, stabiliteitsstudie en voorcalculatie EPB	7%
Opstart der werken, riolering onder betonplaat, fundering en betonplaat	10%
Metselwerk gelijkvloers en tussenvloer	10%
Metselwerk verdiep, dek boven eerste verdiep en gevelmetselwerk	20%
Dakwerken	10%
Buitenschrijnwerk	10%
Pleisterwerken	10%
Vloerisolatie, chape en vloeren	10%
Technieken	10%
Voorlopige oplevering	3%

VERZEKERING EN RISICO OVERDRACHT

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, ed. 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 zijentwege wegens zichtbare gebreken uit. De woningen worden opgeleverd in opgekuiste toestand. De overhandiging van de sleutels gebeurt pas nadat de koper het volledige eindsaldo heeft betaald aan de bouwheer.

GRONDWERKEN & FUNDERINGEN

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

Het funderingsconcept wordt bepaald op basis van de voorliggende sonderingsverslagen en door tussenkomst van het bevoegde studiebureau. Afhankelijk van de bodemgesteldheid en aard van de ondergrond zal er een aangepast funderingstype toegepast worden.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buizen met voldoende capaciteit en verval. Er wordt geopteerd voor een gescheiden stelsel. De nodige inspectieputten en reukafsluiters worden hierbij voorzien.

Afhankelijk van de geldende voorschriften wordt er al dan niet een regenwaterput, infiltratieput en/of een septische put geplaatst. Afmetingen en volume van deze putten volgens dezelfde voorschriften.

Putten die zich ter plaatse van de inrit bevinden worden voorzien van een overrijdbare deksel.

METSEL- EN BETONWERKEN

De stabiliteitsstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd studiebureau. Uitvoering en berekening van het beton en de bekistingwerken beantwoorden aan de vigerende normen.

Draagmuren, zoals binnenspouwbladen en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in snelbouw of cellenbeton. Binnenmuren worden verlijmd volgens de voorgeschreven regels. Bepaalde delen van de constructie worden uitgevoerd in beton of staal, dit steeds volgens de studie van het ingenieursbureau.

Afmetingen van draagstructuren zoals bijvoorbeeld balken, kolommen, wanden en vloerplaten kunnen wijzigen in functie van de uitvoeringsplannen. Vloerplaten worden uitgevoerd in gewapend beton of holle vloerelementen al dan niet voorzien van een druklaag.

Gevels worden uitgevoerd als klassieke schil, met een dragend binnenspouwblad, spouwmuurisolatie, luchtspouw en een buitenspouwblad. Het buitenspouwblad varieert (volgens vermelding op plan) tussen gevelsteen en houten gevelbekleding. Als gevelsteen wordt gekozen voor de Oude Beerse recupsteen.

De opbouw en diktes variëren naargelang de dragende functie van het binnenblad. Uitkragende woonvolumes worden aan de onderzijde geïsoleerd en afgewerkt. De isolatiediktes variëren in functie van de vereiste EPB-voorschriften.

VOEGWERKEN

De voegkleur van het gevelmetselwerk zal door de bouwheer, in overleg met de architect gekozen worden. De kleur wordt bepaald aan de hand van de gekozen gevelsteen.

BUITENDORPELS

Buitendorpels, waar nodig, worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

SAMENSTELLING VAN DE DAKEN

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 en zoals opgenomen in de bouwvergunning. Afhankelijk van de locatie op het plan kan dit een hellend of plat dak zijn:

Uitvoering platte daken:

draagvloer, hellingsbeton of gelijkaardig, dampscherm, isolatie (conform de EPB-eisen), waterdichting in PVC, EPDM of bitumen naargelang het geval. De platte daken worden voorzien van voldoende helling om de afwatering op een vlotte en efficiënte manier te garanderen.

Uitvoering hellende daken:

dampscherm, keperplanken opgevuld isolatie (conform de EPB-eisen), onderdakfolie, tengellaten, panlatten, dakpan.

BUITENSCHRIJNWERK & BEGLAZING

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in isolerende, thermisch onderbroken aluminium profielen of hout. De kleur hiervan conform de stedenbouwkundige vergunning. Waar nodig worden ventilatieroosters aan de bovenzijde voorzien om te voldoen aan de normen. De beglazing wordt uitgevoerd in helder, dubbel glas met verbeterde isolatiewaarde (U-waarde 1.0 W/m²K) volgens de vigerende voorschriften betreffende energieprestatie.

ALGEMEEN

Voorliggend lastenboek voorziet uw woning in basis reeds 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 een meerprijs. Eventuele meerprijzen en verrekeningen zullen op een correcte en transparante wijze gebeuren en worden altijd vooraf ter goedkeuring aan de klant voorgelegd.

In basis wordt de zolder niet afgewerkt. De klant kan er zelf voor kiezen in welke mate hij deze al dan niet door de bouwheer laat afwerken.

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 koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene elektrische aansluitingen zijn weergegeven. Deze bestaat uit:

INKOM:

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

ZITRUIMTE:

- 2 lichtpunten
- 10 stopcontacten
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting voor tv en radio
- 2 UTP-aansluiting

BUREAU:

- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- UTP-aansluiting

KEUKEN:

- 6 lichtpunten
- 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

Thermostaat verwarming
Videofoon

TRAPHAL:
1 lichtpunt
1 stopcontact

SAS:
1 lichtpunt
2 stopcontacten

WASPLAATS/BERGING:
2 lichtpunten
1 stopcontact wasmachine
1 stopcontact gasketel
1 stopcontact droogkast (type condensatie)
1 aansluiting ventilatie
1 vrij stopcontact
1 stopcontact voor de Proximus- of Telenet-module
Verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaar

TERRAS:
1 lichtpunt
1 stopcontact

NACHTHAL:
3 lichtpunten
2 stopcontacten

BADKAMER 1:
2 lichtpunten
1 lichtpunt in badmeubel
2 stopcontacten

BADKAMER 2:
1 lichtpunt
1 lichtpunt in badmeubel
1 stopcontact

TOILET(TEN):
1 lichtpunt

SLAAPKAMER 1:
4 lichtpunten
5 stopcontacten
UTP- en tv-aansluiting

KINDERKAMER 1&2:
1 lichtpunt
4 stopcontacten

UTP- en tv-aansluiting

ZOLDER:

2 lichtpunt

2 stopcontacten

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.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De basisinstallatie werkt op aardgas en zal voldoen aan de voorschriften van de distributiemaatschappij.

Iedere woning is uitgerust met een individuele gascondensatieketel van een gekend merk. Deze ketel staat in voor de verwarming van de woning en voor de productie van sanitair warm water. Deze ketel wordt in de berging of technische ruimte van de woning geplaatst. Verder is de ketel voorzien van alle nodige regeltechnische onderdelen en veiligheidscomponenten.

Als verwarmingselementen wordt geopteerd voor radiatoren. Er is één centrale kamerthermostaat in de leefruimte, de overige radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen.

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 uitgevoerd 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: Hangtoilet, koudwateraansluiting, afvoer
Handenwasser, koudwateraansluiting, afvoer

Badkamer: Douche en/of ligbad, koud- en warmwateraansluiting, afvoer
Dubbele lavabo, koud- en warmwateraansluiting, afvoer

Bergruimte: Koud- en warmwateraansluiting wasmachine en gaswandketel, afvoer

Keuken: Koud- en warmwateraansluiting, afvoer

De handelswaarde van de sanitaire toestellen incl. badmeubels bedraagt € 12 100,- incl. btw. De showroom-medewerkers ontwerpen de badkamer volgens de wensen van elke klant. Uitbreiding en/of afwijking van de modelopstelling en –materialen is mogelijk, al dan niet tegen een meerprijs. De uitvoering van tegels als vloerbekleding in de douche is echter niet toegestaan.

VENTILATIE

De woningen zijn voorzien van een individueel ventilatietype D (mechanische toe- en afvoer) met warmterecuperatie. De ventilatie voldoet aan de geldende wettelijke normen.

BEPLEISTERING

De plafonds en binnenmuren worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur. Buitenhoeken worden uitgevoerd met een aluminium hoekprofiel. Plaatselijk kunnen afkastingen of verlaagde plafonds in gipskarton voorzien zijn om leidingen of installaties weg te werken.

Alle pleister- en gipsplaatwerken voldoen aan de WTCB-norm voor normaal pleisterwerk en worden “klaar voor de schilder” opgeleverd. Kleine herstellingen en voorbereidingen voor het schilderwerk dienen bijgevolg door de klant uitgevoerd te worden. Kleine barstjes en haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn normale verschijnselen en zijn dus mogelijk.

De zolder wordt niet gepleisterd.

VLOER- EN WANDBEKLEDING

VLOERISOLATIE

Conform de geldende EPB-voorschriften en afhankelijk van de locatie worden er verschillende soorten en diktes vloerisolatie toegepast.

CHAPE

De dikte van de chape is minimaal 6cm en op de plannen aangeduid. Kleine afwijkingen zijn steeds mogelijk. Tegen de muren wordt randisolatie geplaatst om werking van dekvloer op te vangen.

VLOERTEGELS

Alle primaire ruimten (inkom, leefruimte, keuken, badkamer en toilet) alsook de nachthal en berging zijn voorzien van keramische vloertegels met bijpassende keramische plinten of overschilderbare MDF-plinten. De slaapkamers worden voorzien van een parket met bijhorende plinten.

De koper kan kiezen uit het modelassortiment aangeboden in een door de bouwheer aangeduide showroom. Er is een ruime keuze aan vloerafwerking voorzien binnen het standaardgamma.

Handelswaarde van de vloeren:

Primaire ruimten:	tegels: 30 €/m ² incl. btw. plinten: 10 €/lm incl. btw.
Berging en nachthal:	keramische vloer 30x30: 15 €/m ² incl. btw. plinten: 7,5 €/lm incl. btw.
Slaapkamers en overloop:	parket: 60 €/m ² incl. btw. plinten: 10 €/lm incl. btw.

Tegels en aangepaste plinten buiten het voorziene gamma zijn steeds mogelijk tegen meerprijs.

Gekleurde voegen worden door ons afgeraden. Plaatsing ervan gebeurt dan ook op verantwoordelijkheid van de koper.

De zolder wordt standaard niet voorzien van vloerisolatie, chape of tegels.

WANDTEGELS

Standaard wordt de douche voorzien van wandtegels met een maximum van 14 m². Handelswaarde van de betegeling bedraagt € 30/m² inclusief btw.

OVERIGE

Standaard worden de dagkanten van de ramen gepleisterd. Indien de koper dit wenst, kan er tegen een meerprijs gekozen worden voor een raamtablet in een materiaal naar keuze.

SNIJVERLIEZEN & PLAATSING

Standaard is er 10% snijverlies voorzien voor de vloer-, wandtegels en de plinten en 7% voor de laminaat. Indien de koper keuzes maakt waardoor extra snijverliezen ontstaan, dan worden deze kosten in rekening gebracht.

De vloertegels worden enkel verlijmd op een geschikte cementchape met cementlijm in recht verband met een standaard grijze voeg zand/cement. De plinten worden verlijmd tegen het pleisterwerk. In de ruimtes die niet bepleisterd zijn, worden geen plinten geplaatst. Wandtegels worden in recht verband enkel verlijmd met cementlijm op het pleisterwerk standaard voeg wit of grijs.

De standaardformaten voor vloertegels zijn 30x30cm t.e.m. 45x45cm niet geresectificeerd (uitz. berging en nachthal). Voor wandtegels 20x20cm t.e.m. 25x40cm niet geresectificeerd. Waterdichtingsdoeken in de douche alsook de wit PVC hoekprofielen ter afwerking van de wandtegels zijn standaard inbegrepen. 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 de koper in de showroom de keuzes maakt, zal alles worden opgegeven in een duidelijke en gedetailleerde offerte. Aangezien de exacte hoeveelheden afhankelijk zijn van de situatie, zullen de exacte kosten afgerekend worden bij voorlopige oplevering.

BINNENSCHRIJNWERK

BINNENDEUREN

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren. Het deurkader en de omlijsting zijn 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.

Zowel de vloer(plinten) als de deuren worden door de koper gekozen. De aansluiting tussen de vloerplint en het deurkader is dan ook op eigen verantwoordelijkheid en in samenspraak met onze leveranciers te bepalen. In sommige gevallen kan de vloerplint dikker zijn dan het deurkader.

TRAP

Zowel naar het eerste verdiep als naar de zolder wordt een vast trap voorzien. De trappen en hun leuningens bestaan uit onbehandeld rubberwood.

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

De handelswaarde van de keuken bedraagt € 18 150,- 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 mogelijk, al dan niet tegen meerprijs.

BUITENOMGEVING

TERRASSEN EN TUINAANLEG

Het terras wordt aangelegd in klinkers en de tuinzone wordt genivelleerd en met gras ingezaaid.

OVEREENKOMST

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 in twee exemplaren (13 pagina's), waarbij iedere 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 en budgetten 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 Deveux Projects bvba, zaakvoerder de heer Dirk Deveux