

VERKOOP  
LASTEN  
BOEK



**Danilith**  
HOME MADE HOMES



KRUISEM - GROENEWEG - lot 4

DE RENDERS ZIJN LOUTER ILLUSTRATIEF.

DE KOPER KAN GEEN ENKEL RECHT HALEN UIT DE BEELDEN IN HET LASTENBOEK.



Dit lastenboek heeft tot doel de bouwheer een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en afwerking van de woning.

Als bouwbedrijf willen wij een **HOOG KWALITATIEF WOONPROJECT** realiseren. Het architecturale concept en de hoge afwerkingsgraad zijn termen die het ontwerp bepalen.

De planopbouw, de binnenindeling en doordachte materiaalkeuze staan borg voor een optimaal comfort en een tijdloze uitstraling.





**HO  
MY**



WOONKWALITEIT IS  
EEN BELANGRIJK  
UITGANGSPUNT

OMME  
GOD!

# BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTING



## 01 GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De uitgravingen worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De uitvoering en de wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de projectontwikkelaar, in functie van de aard der gronden.

Er wordt een aarding voorzien voor de elektrische installatie.

## 02 RIOLERINGEN

Alle rioleringen worden uitgevoerd zoals op het plan. Het volgende is voorzien :

- De WC's zijn afzonderlijk aangesloten op een septische put 3.000 liter, met overloop naar riolering.
- Een regenwaterput van 10.000 L incl. filterputje, zandfilter en regenwaterpomp DAB Divertron.

Aansluitingen van hemelwaterafvoeren en zuig- / vulleiding

- Een infiltratieput in beton van 1.500 liter
- 4 toestellen aangesloten op regenwater
- Aansluitbocht Engie

De buizen en bijhorigheden zijn uitgevoerd in PVC.

De leiding van de riolering is voorzien rondom de woning tot aan een verzamelput (ligt ongeveer 50 cm buiten de woning) en beschikt over de nodige toezichtputten.

De keuring van de riolering is voorzien.

## 03 MUREN

### BUITENMUREN

De buitenmuren zijn +/- 28 cm dik en hebben de volgende samenstelling:

- aan de buitenzijde een handgevormde BENOR gekeurde gevelsteen Casa Lena met voeg 2000 wit
- een laag beton van +/- 5,8 cm met de nodige bewapening
- een isolatielaag van 10 cm met  $\lambda = 0,022$  W/mK
- een laag beton van +/- 8 cm

### BINNENMUREN

De binnenmuren zijn 10 cm of 15 cm dik volgens hun draagfunctie in het gebouw.

Ze zijn vervaardigd in beton.

Alle verticale buizen van elektrische leidingen zijn ingegoten evenals de aftakdozen.

### AFWERKING

De buiten- en binnenmuren worden op de werf afgewerkt met een afwerkingslaag.

## 04 \ BLAUWE HARDSTEEN

Het volledige gebouw is rondom voorzien van een plint in geschuurde blauwe hardsteen van +/- 20 cm hoogte ter bescherming van gevelstenen tegen opspattend water.

Ramen hebben een dorpel in geschuurde blauwe hardsteen van 5 cm dikte, voorzien van een muuropstand en druipgoot.

Deuren hebben een dorpel met een dikte van 8 cm in geschuurde blauwe hardsteen, voorzien van een muuropstand.

## 05 \ DAKWERKEN

De dakhelling bedraagt 45°.

Dakbedekking bestaat uit BENOR gekeurde dakpannen Oud Pottelberg 451 blauw gesmoord van Koramic. Ze worden geplaatst met haken en de nodige hulpstukken.

### DAKUITVOERING MET GEÏSOLEERDE PANELEN EN BETONPLAAT VOOR HET TOEGANKELIJK MAKEN VAN DE ZOLDERRUIMTE

Het dak bestaat uit vooraf gemaakte dakschilden in dennenhout, gedrenkt in een houtbeschermingsproduct, met goedgekeurd milieuattest.

Op het onderdak, bestaande uit een waterdicht ademend vlies, worden stoflatten genageld. Daarop, pannelatten.

Rondom de woonruimten wordt minimaal een 22cm dikke isolatielaag geplaatst in de dakschilden. Het plafond van de woning wordt uitgevoerd met een breedplaatvloer met druklaag waarbij de voegen aan de onderzijde worden opgestopt. Daarop komen twee lagen spuitplamuur.

Er is een overdekt terras voorzien in hout met hellend dak en standaard dakpannen.

## 06 \ ZINKWERK - DAKOVERSTEEK

De hanggoten en regenwaterafvoeren zijn in antrazink en hebben een ronde vorm.



## 07 // BUITENSCHRIJNWERK

### BUITENSCHRIJNWERK IN ALUMINIUM ZWART

De deuren en ramen worden in eigen atelier gemaakt.

Profiel Aliplast Star 75 met verdoken scharnieren , kleur zwart

De warmtetransmissiecoëfficiënt k van de aluminiumprofielen bedraagt : 0,8W/m<sup>2</sup>K of gelijkwaardig.

De profielen zijn thermisch onderbroken, 3-kamer systeem, wind- en waterbestendig, ATG gecertificeerd.

Dagkanten van het buitenschrijnwerk worden uitgepleisterd.

## 08 // GLASWERK

Alle glaswerk is voorzien van thermisch isolerend dubbel glas (Ug-waarde 1,0W/m<sup>2</sup>K).

## 09 // VENTILATIE – SYSTEEM C+ MET HEALTBOX 3.0 - SMARTZONE

### NATUURLIJKE TOEVOER

De natuurlijke toevoer van verse lucht in de droge ruimtes gebeurt door middel van zelfregelende kleproosters op het schrijnwerk van het type Invisivent.

### MECHANISCHE AFVOER

Het pakket van de mechanische afvoer bestaat uit een ventilatie-unit en 5 afzuigmonden (2x toilet, keuken, wasplaats en badkamer) en 1 nachtelijke afzuigmond per slaapkamer. De afzuigmonden zijn middels een kanalsysteem aangesloten op de ventilatie-unit. De regeling van de debieten gebeurt automatisch door middel van vochtsensoren die ingebouwd zijn in de unit. Het hele systeem kan door middel van een app aangepast worden aan de eigen behoeften.

### DOORVOER

Luchtcirculatie in de woning, via gang en trap, ontstaat door de binnendeuren tot op 9 mm hoogte van de vloer te plaatsen.

### BLOWERDOOR TEST

Tijdens het bouwen wordt er aandacht besteed aan luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de werken wordt er een "Blowerdoor test" uitgevoerd en een Energie Certificaat uitgereikt.

A photograph of a woman with blonde hair holding a baby in a field of tall grass. The woman is smiling and looking down at the baby. The baby is laughing with its mouth open. The image is partially obscured by a white diagonal shape that contains text.

## 10 MAATREGELEN INZAKE DUURZAAMHEID EN EPB

De constructieve Danilith bouwelementen zijn ontwikkeld in functie van de meest recente wetgeving, zodat onze woningen voldoen aan de normen en deze in vele gevallen zelfs overtreffen.

## 11 ISOLATIE

Vloerisolatie : 10cm gespoten PU met een  $\lambda$ -waarde : 0,026

Muurisolatie : 10cm dikke polyurethaanplaten met een  $\lambda$ -waarde : 0,022

Dakisolatie plafond met dakspanten: 24cm dikke isolatiemat met een  $\lambda$ -waarde : 0,035

Alles volgens huidige EPB norm

## 12 ELEKTRICITEIT

De volledige afwerking van de elektrische installatie is voorzien met uitzondering van de apparaten.

Alle kringen zijn uitgerust met automatische zekeringen en verliesstroom-schakelaar.

De elektrische installatie wordt gekeurd door een erkende onafhankelijke keuringsorganisatie.

De volledige elektrische installatie is ingewerkt.

De plaatsing van de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten wordt bepaald door de aannemer.

Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien.

## 13 SANITAIR

De volledige sanitaire installatie is voorzien als volgt:

- waterleidingen in een meerlagenbuis kunststof-alu vanaf de watermeter (geplaatst binnen in de woning), via collectoren tot aan de sanitaire voorzieningen zoals verder beschreven
- toevoer van warm en koud water en de afvoer van de keuken, lavabo, douche en bad
- toevoer van koud water en de afvoer voor de wasmachine, handwasbak en wc's
- aansluiting vaatwas op de spoeltafel
- toevoer van koud water voor de verwarming
- uitlaat van de dampkap via muurdoorvoer
- aflopen uitgevoerd in PVC
- drukregelaar aan de teller

Voorziene sanitaire installatie inclusief plaatsing :

- DOUCHE acryl (wit) 160x90 cm met thermostatische kraan en vaste wand
- BAD in acryl (wit) van 170x75 cm met gechromeerde ééngreepsmengkraan en doucheslang
- DUBBELE LAVABO 120 cm met onderkast en spiegel met gechromeerde ééngreepsmengkraan, schakelaar en verlichtingsarmatuur
- HANGTOILETTEN , met een deksel in PVC (wit), met spaartoets, uitbekleed (2 stuks)
- HANDWASBAK met gechromeerde koudwaterkraan met spiegel

# 14 // VERWARMING

## TEMPERATUREN

De verwarmingsinstallatie is berekend op volgende temperaturen:

Bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$ :

- Inkomhall 18°C
- Living 22°C
- Keuken 20°C
- Slaapkamer 18°C
- Badkamer 24°C

## WARMTEPOMP LUCHT/WATER

Een split unit lucht / water warmtepomp met geïntegreerde warmwaterboiler van 220L

Wordt geregeld m.b.v. een weersafhankelijke regeling met buitenvoeler.

## VLOERVERWARMING

De vloerverwarming bestaat uit een meerlagenbuissysteem met aluminium kern, gedimensioneerd op een regime van  $35^{\circ}/30^{\circ}$ . Wordt op pasafstand van 10cm geplaatst, muv de garage, wasplaats en nachthall. Op de begane grond voorzien van isolatie en op de verdiepingvloer voorzien van een uitvullaag.

## FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN

Fotovoltaïsche zonnepanelen zetten direct en indirect zonlicht onmiddellijk om in gelijkstroom. De door de zon opgewekte elektriciteit wordt door omvormers omgezet in wisselstroom. Dit is bruikbare elektriciteit.

Wanneer de hoeveelheid opgewekte elektriciteit niet volledig kan geconsumeerd worden, dan wordt de rest in het net geïnjecteerd.

10 zonnepanelen met 430 Watt Piek (Wp) per paneel.



## 15 VLOERBEKLEDING

### ONDERVLOER

Er wordt een effen ondervloer uit zand en cement voorzien van +/- 7 cm dik.

**VLOERBEKLEDING:** te kiezen uit een gamma voorgesteld door de aannemer

**INKOM, ZITHOEK, EETPLAATS, KEUKEN, BADKAMER & WC :** Op de effen ondervloer wordt een verglaasde keramiek (60 x 60) (slijtklasse 4 of 5 - 1ste keus) aangebracht.

**WASPLAATS :** Op de effen ondervloer is een keramische tegel (30 x 30 - slijtklasse 4 of 5 - 1ste keus) voorzien.

**SLAAPKAMERS & NACHTHALL:** op de effen ondervloer wordt een laminaatvloer voorzien.

### PLINTEN

Er zijn keramische plinten voorzien in de gevloerde plaatsen.

Er zijn houten plinten voorzien in de plaatsen met laminaatvloer.

## 16 FAÏENCE

Er is faïence voorzien voor de douchewanden tot aan het plafond en voor de ombouw van het bad + 1 tegel boven het bad, te kiezen uit het standaard gamma voorgesteld door de aannemer.

## 17 MARMERWERKEN

De vensterbanken worden uitgevoerd in natuursteen, vrij geveineerd. Deze zijn te kiezen uit een gamma voorgesteld door de aannemer.

De vensterbanken zijn ongeveer 2 cm dik en ingewerkt in de slag van het vensterraam. Ze zijn 15 cm breed.

Aan vensters en deuren tot op vloerniveau zijn geen tabletten voorzien.



## 18 \\ BINNENDEUREN

Voorzien van vlakke binnendeuren uitgerust met:

1. Een slot, geplaatst in de deurversterking
2. Een standaarddeurkruk in inox
3. Drie scharnieren met een stalen scharnierpin
4. Zonder behandelingslaag

De uitbekleding en omlijsting zijn voorzien.

Gezien er tussen de droge en de natte ruimtes luchtcirculatie moet zijn zullen de binnendeuren ongeveer 11 mm (deurblad 83cm) van de vloer hangen.

## 19 \\ TRAP

Een gesloten trap 1/4 draai in onbehandeld Rubberwood is voorzien naar het 1<sup>o</sup> verdiep.  
Een open trap U-vorm in onbehandeld Rubberwood is voorzien naar de zolder.

## 20 \\ KEUKEN

Er is een keukenbudget van 10.000 EUR (excl. BTW) voorzien.  
We werken hiervoor samen met de keukenbouwer Ixina, met het filiaal te Oudenaarde.  
Dit budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier.  
Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 25%

## 21 \\ VARIA

- Er is een carport voorzien in hout afrosoma met hellend dak en standaard dakpannen.
- De zolder is niet afgewerkt.
- Er is geen buitenaanleg voorzien.



# ALGEMENE VOORWAARDEN

## 01 \ PRINCIPLE

De woningen worden verkocht volgens de plannen en conform de technische omschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben.

## 02 \ PLANNEN EN TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. De uitvoeringsplannen primeren op de plannen van de architect.

## 03 \ ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.



## 04 \ WIJZIGINGEN

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek op vraag van de koper worden aangebracht mogen enkel en alleen de afwerking betreffen en dienen voorgelegd te worden voor akkoord. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer, de architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op de vraag naar wijzigingen van de koper.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van de opleveringsdatum voorzien in de verkoopovereenkomst. Vanzelfsprekend zal deze opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Indien deze wijzigingen meerwerken inhouden dan zullen deze meerwerken worden verrekend. Bijkomende werken of bepaalde afwerkingen geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Laat de koper na oplevering werken uitvoeren door de aannemer, dan dient deze hiervoor beroep te doen op de veiligheidscoördinator van de bouwheer, dit voor zover nog niet alle werken zijn voltooid. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde. Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zullen de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werken standaard worden uitgevoerd.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden voor de oplevering van het hele aangekochte goed zelf (of door derden) werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

## 05 MATERIALLEN

De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige of gelijkwaardige materialen.

### OPMERKINGEN:

- ☒ Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
  - De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties
  - De kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en radio- en tv-distributie
  - Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten
- ☒ De bezoeker, toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- ☒ De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.
- ☒ De vaste of losse meubels, alsook de installaties die op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovengaande beschrijving
- ☒ De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van Buildwise.

## 06 WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

- a. De bouwheer-verkoper is er toe gehouden het verkochte pand op te leveren overeenkomstig de art. 1581 en v.s.v. het burgerlijk wetboek.
- b. De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.
- c. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden volgens het onderhoudsboekje van gebouwen dat overhandigd wordt bij de oplevering.

## 07 BETALINGSVOORWAARDEN

Bouwwaarde naarmate de vordering der werken,  
betalingstermijn vijftien dagen na factuurdatum.

5%	voorschot
10%	bij tekenwerk en voorbereidende werken
15%	bij werken fabriek
10%	bij funderings- en grondwerken
10%	bij montage in uitvoering
10%	bij voltooiing montage
5%	bij dakconstructie
5%	bij dakbedekking, zink- en asfaltwerken
10%	bij uitvoering leidingen CV, sanitair, elektriciteit
5%	bij uitvoering chapewerken, gyproc, plafonds & opstop
5%	bij uitvoering van vloeren
5%	bij binnenschrijnwerk, plaatsen keuken en binnenaafwerkingen
5%	bij voorlopige oplevering

Elke schijf telkens te verhogen met de verschuldigde BTW

### OPMERKING:

De volgorde van deze schijven kan naarmate de volgorde van de uitvoering der werken gewijzigd worden.





Waregemseweg 146  
B 9790 Wortegem-Petegem \ +32 (0)56 69 42 00  
[info@danilith.be](mailto:info@danilith.be)