

VERKOOP
LASTEN
BOEK



Danilith
HOME MADE HOMES



OOSTERZELE - VOORDRIES 21



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

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.

**DE RENDERS ZIJN LOUTER ILLUSTRATIEF.
DE KOPER KAN GEEN ENKEL RECHT HALEN UIT DE
BEELDEN IN HET LASTENBOEK.**





**HO
MY**



WOONKWALITEIT IS
EEN BELANGRIJK
UITGANGSPUNT

OME
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 2.000 liter, met overloop naar riolering.
- Een regenwaterput van 5.000 L incl. filterputje, zandfilter en regenwaterpomp DAB Divertron.

Aansluitingen van hemelwaterafvoeren en zuig- / vulleiding

- 5 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. Verdere aansluiting op het openbaar net is voor rekening van de bouwheer.

03 \\ MUREN

BUITENMUREN

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

- aan de buitenzijde een handgevormde BENOR gekeurde gevelsteen Arte Gesinterd (Venta) met voeg 2772 taupe
- 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

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

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

05 \ DAKWERKEN EN PLAFONDS

De dakhelling bedraagt 45°.

Dakbedekking bestaat uit BENOR gekeurde dakpannen Nelskamp Planum zwart.

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, pannenlatten.

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.

06 \ ZINKWERK - DAKOVERSTEEK

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

07 \ BUITENSCHRIJNWERK

BUITENSCHRIJNWERK IN ALUMINIUM ZWART

De deuren en ramen worden in eigen atelier gemaakt. Ze worden vervaardigd uit 2 holle profielhelften Star 75 (Aliplast) die d.m.v. isolatie strips van elkaar gescheiden worden en hebben de technische goedkeuring voor België (Butgb) en Nederland (KOMO).

Ze worden gelakt d.m.v. elektrostatische "Powder Coating" volgens de richtlijnen van Qualicoat in het zwart..

08 // GLASWERK

Alle glaswerk is voorzien van thermisch isolerend dubbel glas (Ug-waarde 1,0W/m²K).

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 raam (type Invisivent kleur crème, debiet bij 2 Pa : 52,7 m³/h/m, klasse P3).

MECHANISCHE AFVOER

Het pakket van de mechanische afvoer bestaat uit een ventilatie-unit en 4 afzuigmonden (toilet, keuken, badkamer en berging) 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 traphal, 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.

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 λ -waarde : 0,026

Muurisolatie : 10cm dikke polyurethaanplaten met een λ -waarde : 0,022

Dakisolatie plafond met dakspanten: 22cm dikke isolatiemat met een λ -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, bad en douches
- 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) 90x90 cm met thermostatische kraan en douchedeur (2 stuks)
- BAD van acryl (wit) van 1,70 x 0,75 m met gechromeerde ééngreepsmengkraan en doucheslang
- ENKELE LAVABO 70 cm met onderkast en spiegel met gechromeerde ééngreepsmengkraan, schakelaar en verlichtingsarmatuur (2 stuks)
- HANGTOILETTEN , met een deksel in PVC (wit), met spaartoets, uitbekleed (3 stuks)
- HANDWASBAK met gechromeerde koudwaterkraan met spiegel
- DIENSTKRAAN

14 // VERWARMING

TEMPERATUREN

De verwarmingsinstallatie is berekend op volgende temperaturen:

Bij een buitentemperatuur van -10°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 berging, de garage en nachthall. Op de begane grond voorzien van PUR isolatie en op de verdiepingsvloer 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

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

BERGING EN GARAGE : 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 FAIENCE

Er is faïence voorzien voor de douchewanden tot aan het plafond, 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.

18 // TRAP

Een gesloten trap kwartdraai in onbehandeld rubberwood is voorzien naar het 1^o verdiep.

Een open trap kwartdraai in onbehandeld rubberwood is voorzien naar het 2^o verdiep.

19 // KEUKEN

Er is een keukenbudget van 7.250 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%

ALGEMENE VOORWAARDEN

01 \ PRINCIPE

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 maatsijfers, 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 het WTCB.

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 binnenafwerkingen
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