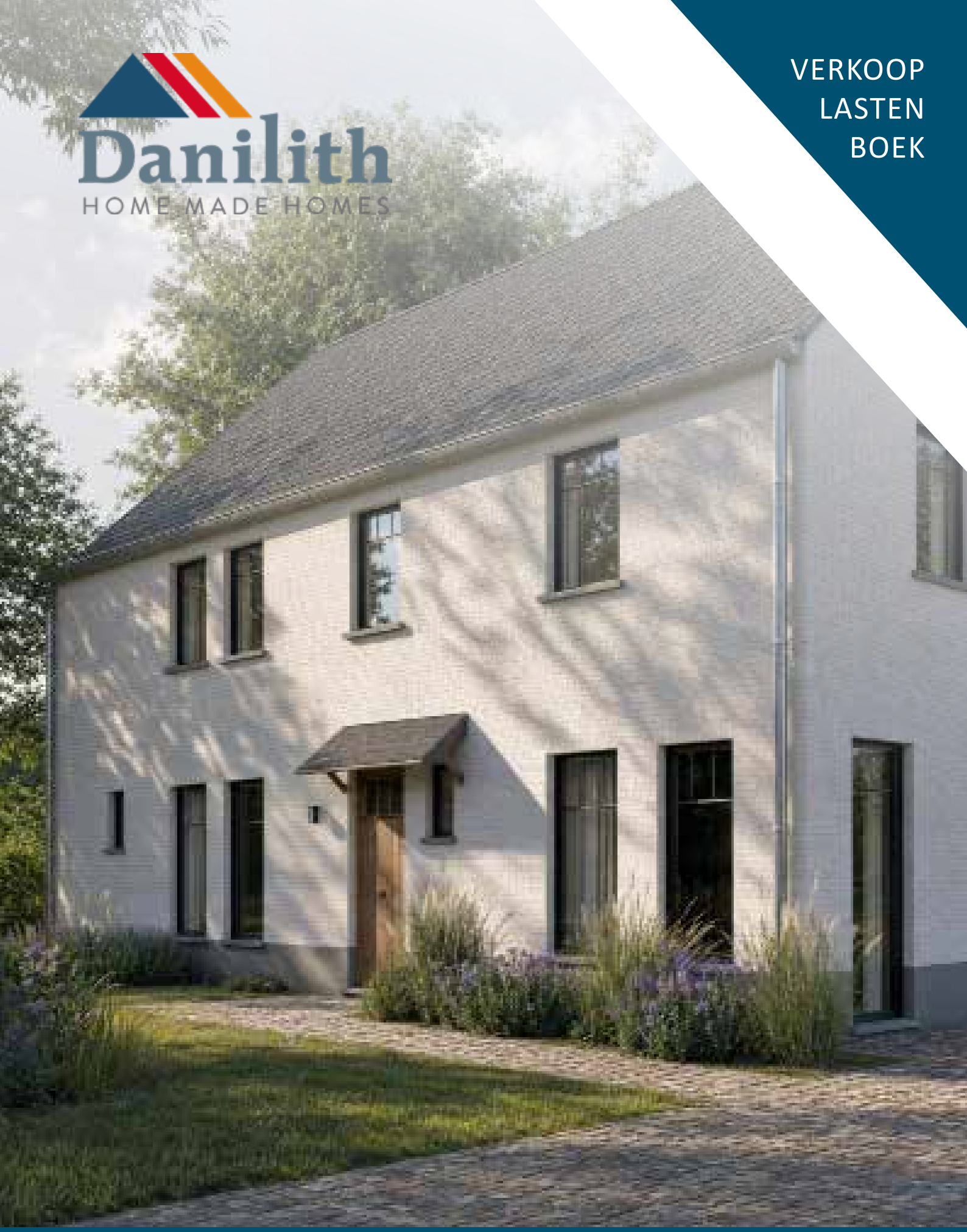
Danilith
HOME MADE HOMES

VERKOOP
LASTEN
BOEK



HEUSDEN - Wellingstraat



De renders zijn louter illustratief.
De koper kan geen enkel recht halen
uit de beelden in het lastenboek.

Dit lastenboek heeft tot doel de koper 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



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 7500 L incl. filterputje, zandfilter, regenwaterpomp DAB Divertron
Aansluitingen van hemelwaterafvoeren en zuig- / vulleiding - overloop 1lm + terugslagklep
- 4 toestellen aangesloten op regenwater (2x WC, wasmachine en dienstkraan)
- 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 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 λ = 0,020 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 muren worden voorzien van een laag dunpleister en behangklaar afgeleverd, de plafonds in beton worden afgewerkt met 2 lagen spuitplamuur.

04 BLAUWE HARDSTEEN

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.
De woning is voorzien van een plint in arduin van +/- 60cm.

05 DAKWERKEN

Dakbedekking bestaat uit BENOR gekeurde Stormpannen 44 oud latem blauw gesmoord.
Ze worden geplaatst met de nodige hulpstukken. Topgevellat en muurlat voorzien in tropisch hardhout - onbehandeld.

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.

Het plafond van het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt uitgevoerd met betonplaat met druklaag waarbij de voegen aan de onderzijde worden opgestopt. Daarop komen twee lagen spuitplamuur.

Het plafond van de tweede verdieping wordt uitgevoerd met een houten roostering. Tussenin, alsook in het hellend dak, wordt een isolatielaag met dampscherm geplaatst.

06 ZINKWERK - DAKOVERSTEEK

De goten en regenwaterafvoeren zijn in zink en hebben een halfronde vorm.

07 BUITENSCHRIJNWERK

BUITENSCHRIJNWERK IN ALUMINIUM ZWARTRAL8019

De warmtetransmissiecoëfficient k van de aluminiumprofielen bedraagt : 0,8W/m²K of gelijkwaardig.
De profielen zijn thermisch onderbroken, 3-kamer systeem, wind- en waterbestendig, ATG gecertificeerd.

Er wordt een eiken overkapping voorzien aan de voordeur van lot 3.

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 schrijnwerk van het type Invisivent.

MECHANISCHE AFVOER

Het pakket van de mechanische afvoer bestaat uit een ventilatie-unit en afzuigmonden in de vochtige ruimtes en 1 nachtelijke afzuigmond per slaapkamer. De afzuigmonden zijn middels een kanalensysteem 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

Om een goede luchtcirculatie te waarborgen tussen de droge en de natte ruimtes, wordt er voldoende ruimte voorzien onder de binnendeuren.

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 : 13 cm dikke thermisch sterk isolerende uitvullaag met een λ-waarde : 0,038
Muurisolatie : 10cm dikke polyurethaanplaten met een λ-waarde : 0,020
Dakisolatie plafond met dakspanten en hellend dak met dakspanten : 24cm 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 de nodige verliesstroom-schakelaars.
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, wasplaats, lavabo, bad en douche
- toevoer van koud water en de afvoer voor de wasmachine, handwasbak en wc's (2x)
- 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 :

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

14 VERWARMING

TEMPERATUREN

De verwarmingsinstallatie is berekend op volgende temperaturen:
Bij een buitentemperatuur van –10°C:

- Inkom 18°C
- Leefruimte 22°C
- Keuken 20°C
- Slaapkamer 18°C
- Badkamer 24°C

WARMTEPOMP LUCHT/WATER

De installatie omvat een hoogefficiënte monoblock lucht/water-warmtepomp voor verwarming, warmtapwaterbereiding en actieve koeling.
De warmteopwekking gebeurt volledig in de buitenunit, waardoor er geen koeltechnische handelingen binnenshuis vereist zijn.
De pomp, uitgerust met een fluisterstille werking, werkt op basis van het natuurlijke en milieuvriendelijke koudemiddel R290 (propaan) en is voorzien van een slimme, digitale regeling met de mogelijkheid tot koppeling met energiemanagementsystemen (zoals PV-installaties).

VLOERVERWARMING

De vloerverwarming bestaat uit een meerlagenbuissysteem met aluminium kern, gedimensioneerd op een regime van 35°/30°. Wordt op pasafstand van 10cm geplaatst, muv de berging, wasplaats en nachthall. Op de begane grond voorzien van isolatie en op de verdiepingsvloer voorzien van een uitvullaag. Er is elektrische bijverwarming voorzien in de badkamer en een ventiloconvector op de zolder.

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.
Er worden 10 zonnepanelen voorzien.



15 VLOERBEKLEDING

ONDERVLOER

Er wordt een effen ondervloer uit zand en cement voorzien van +/- 6 cm dik.

VLOERBEKLEDING:

INKOM, LEEFRUIMTE, KEUKEN, BADKAMER, WASPLAATS, BERGING & WC :

Op de effen ondervloer wordt een verglaasde keramiek (60 x 60) (slijtklasse 4 of 5 - 1ste keus) aangebracht.

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

BOVENVERDIEPING (ZOLDER): enkel ondervloer voorzien, geen vloerbekleding

PLINTEN

Er zijn keramische plinten voorzien in de gevloerde plaatsen.
Er zijn houten schilderplinten voorzien in de plaatsen met laminaatvloer.

16 FAIENCE

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 of een gelijkwaardig materiaal. 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.
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.



Om een goede luchtcirculatie te waarborgen tussen de droge en de natte ruimtes, wordt er voldoende ruimte voorzien onder de binnendeuren.

19 TRAP

Er zijn 2 gesloten trappen U-vorm in beuk voorzien.

20 KEUKEN

Er is een keukenbudget van 7.500 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

De tellers in inkom worden uitbekleed in MDF.
Carport, terras en buitenaanleg zijn niet voorzien.



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 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 ontwikkelaar, 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 ontwikkelaar.

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 ontwikkelaar, 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 bestelbon, 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 ontwikkelaar 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.

Indien een woning reeds afgewerkt is op het moment van ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst, de reservatieovereenkomst of het aanbod tot aankoop (bvb. wanneer de gekochte woning werd afgewerkt om dienst te doen als projectkijkwoning), dan vervalt voor de koper de mogelijkheid om wijzigingen ten opzichte van de afgewerkte toestand aan te brengen aan de woningen, of om materiaalkeuzes te doen voor bijvoorbeeld tegels, faience, keuken en/of badkamer (niet-limitatieve opsomming), tenzij mits voorafgaandelijke goedkeuring van de promotor en eventuele betaling van meerkost. Huidig lastenboek wordt dan enkel afgeleverd aan de koper ter informatieve titel, zonder dat de koper hier enig recht uit kan putten.

05 MATERIALEN

De ontwikkelaar 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 en de telefooninstallaties
  De kosten van aansluitingen voor voorzieningen zoals water, gas, elektriciteit, radio- en tv-distributie...
  Het behangpapier en de schilderwerken

- De bezoeker, toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of ontwikkelaar, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de ontwikkelaar, 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 lichte of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de ontwikkelaar, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van Buildwise.

06 WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

a. De ontwikkelaar-verkoper is er toe gehouden het verkochte pand op te leveren overeenkomstig art. 1581 e.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