

LASTENBOEK OUDE MOLENSTRAAT

RW CONSTRUCT BV
Acaciastraat 23
2400 Mol
+32493211815
info@rwconstruct.be

ARCHITECT

PUUR ARCHITECTUUR DILLIEN
Ezaart 301
2400 Mol
GSM: 0474/.49.07.51
Mail: Timmy.dillien@telenet.be

INFO & VERKOOP

MATI SNELDERS - MATIMMO
Jacob Smitslaan 59/1
2400 Mol
GSM: 0498/44.59.21
Mail: info@matimmo.vastgoed.be

INGENIEUR – STABILITEIT

Stabiliteit WT
De Billemontstraat 84
2440 Geel
GSM: 0468/13.26.65
Mail: info@stab-wt.be

EPB & VEILIGHEID

Salus TMB Groep
Korhoenstraat 7
2260 Westerlo
Tel: 014/54.92.57
Mail: info@salustmb.be

NOTARIS

Notaris Van Roosbroeck & Vanhoutteghem
Hofstraat 26
2400 Mol
Tel: 014/34.74.30
Mail: kantoor@vanroosbroeckmol.be



1. ALGEMENE BESCHRIJVING

Eén halfopen BEN-woning gelegen te Oude Molenstraat 137 te 2400 Mol.

(BijnaEnergieNeutraal: E-peil <0)

Afgewerkt.

Het project zal worden gerealiseerd in lijn met de bouwvergunningsplannen en de voorschriften van de diverse vergunningverlenende overheden.

De nieuwbouwwoning is zeer milieuvriendelijk en dat in vele opzichten. Er wordt gewerkt met hernieuwbare energie door middel van gebruik te maken van een lucht-water warmtepomp en zonne-energie.

Door nu reeds te voldoen aan de Energie Normen van de toekomst is uw aankoop/investering gegarandeerd.

De concrete voordelen zijn:

- Geen fossiele brandstoffen meer
- Geen risico op waardevermindering van uw aankoop/investering
- Groen en milieubewust

2. RUWBOUWWERKEN

2.1. Grondwerken

Alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen. De grond afkomstig van uitgravingen, zal zoveel mogelijk en indien nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige grond zal worden afgevoerd.

2.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn louter indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

2.3. Rioleringsnetten

De riolering wordt uitgevoerd volgens een gescheiden rioleringsstelsel en dit volgens de geldende voorschriften van de gemeentelijke diensten.

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC-buizen. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, septische put indien nodig, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren deksels.

De aansluitingskosten op de openbare riolering zijn ten laste van de koper!

Er wordt een regenwaterput van 7.500 liter geplaatst, die voorzien is van een socarex aanvoerleiding met een pompje en aparte collector voor hergebruik.

2.4. Nutsvoorzieningen

Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen gebeurt via doorvoeren door de funderingswanden. Deze doorvoeren zijn voorzien voor het binnenbrengen van de leidingen voor elektriciteit, kabel, water en telefoon. Wachtbuizen worden geplaatst van aan de woning tot aan de rooilijn. De kost voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen is ten laste van de klant.

2.5. Beton- en metselwerken

De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden zullen worden uitgevoerd in gelijmd snelbouwmetselwerk 14 cm dik. De eerste laag wordt uitgevoerd in een isolerende steen, een kimblok. Er is een spouwisolatie voorzien volgens het EPB rapport om aan de isolatie normen te voldoen. Het buitenspouwblad wordt verankerd door middel van gegalvaniseerde spouwankers teneinde een stabiele spouwmuur te verkrijgen. Het gevelmetselwerk is hoofdzakelijk voorzien in gevelsteen volgens keuze door bouwheer of architect.

Het gevelmetselwerk wordt opgevangen door middel van stalen gegalvaniseerde of gelakte L-profielen. Boven de raamopeningen worden betonnen of keramische lateien of betonnen balken (volgens stabiliteitsstudie) voorzien. De raam- en deurdorpels van het gelijkvloers bestaan uit blauwe hardsteen (geschuurd) met een dikte van 5 cm. De dorpels worden met een lichte helling naar buiten geplaatst. De dorpels van de deuren zijn voorzien van opzetkanten. Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief worden beschouwd. De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails. In alle muren wordt isolatie geplaatst tegen opstijgend vocht (DPC folie).

Alle in beton uitgevoerde funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trappsledes, kolommen,... worden gerealiseerd overeenkomstig de Belgische/Europese normen (NBN EN206-1:2001/NBN B15-001).

Trappen in beton tot op de zolderverdieping. (bekleed met donker gezoete arduin)

2.6. Gevelsteen

Gevelsteen Oud Beerse wildverband
Voegsel in complementerende kleur.

2.7. Dakwerken

Isolatie op de daken volgens de voorschriften van de EPB-normeringen.

Dakpannen Roben Flandern Flachdachpan zwart mat zullen geplaatst worden.

Op het plat dak zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering.

Grijze natuurzinken dakgoten.

2.8. Buitenschrijnwerk

Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC (tweezijdig grafietzwart mat).

De raamdorpels, deurdorpels en de dorpels aan de terrasramen worden uitgevoerd in arduin.

Aan de achtergevel is een schuifraam voorzien ter hoogte van de keuken, dit raam en het naastliggende raam in de living zijn uitgevoerd in zwart aluminium (zowel binnen- als buitenzijde).

Alle beglazing wordt uitgevoerd in superisolerend glas. Opengaande ramen op verdieping voorzien van draai/kiepwerking.

3. BUITEN AANLEG

3.1. Oprit

De oprit is voorzien in grijze betonklinkers (40m²).

3.2. Tuin

De bestaande tuinafsluiting blijft behouden, waar nodig worden de nodige aanpassingen aangebracht. De afsluiting is dan voorzien tot op hoogte van de voorgevel.

Het gazon wordt ingezaaid.

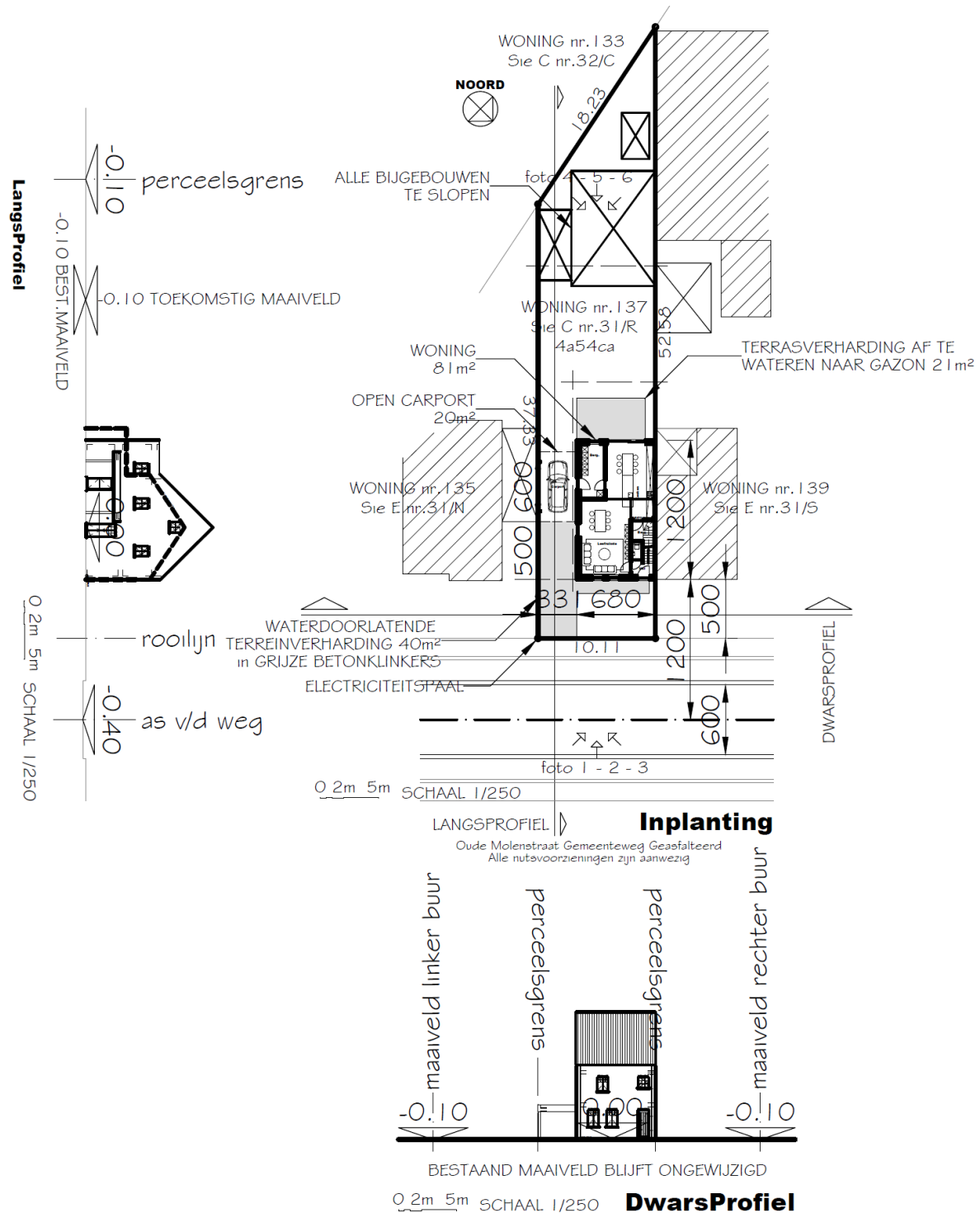
3.3. Terras

Het voorziene terras (3 meter diep over gehele breedte van de achtergevel) worden uitgevoerd in donkergrijze betonklinkers van 20x20cm. Het pad naar de voordeur zal in dezelfde donkergrijze betonklinkers worden uitgevoerd, alsook de oprit tot aan de carport (40 m²).

3.4. Carport (optie)

De carport van 20m² kan voorzien worden tegen een meerprijs van 12.600 euro excl. BTW.

INPLANTINGSPLAN



4. AFWERKING

4.1. Vloerafwerking

De vloer is afgewerkt met een eigentijdse beige-grijze volkeramische tegel van 60x60cm. Er zijn tegels voorzien in de leefruimte, inkomhal, keuken, berging, gang, nachthal, technische ruimte, toiletten en badkamer. Dezelfde ruimtes worden voorzien van bijhorende vloerplinten.

De trappen worden bekleed met donker gezoete arduin.
(Trapleuning in inox, bevestigd aan de muur met beugels)

Vloertegels worden geleverd door onze leverancier “Engelen Vloeren en Tegels” in Lommel.

In de slaapkamers wordt er een kwaliteitslaminaat voorzien met witte schilderplinten. De overgangen van laminaat naar vloertegels (in de gang) worden afgewerkt met een overgangsprofiel.

4.2. Wanden afwerking

Alle wanden en plafonds worden bezet met kalkpleister.
Voor een eigentijds uitzicht worden de venstertabletten mee bezet.

De badkamer wordt voorzien van alle nodige leidingen voor het plaatsen van een bad (in optie). Naastliggende muur wordt deels bekleed met wandtegels decor grijs (blokjes) 31,5x100cm.

De resterende muren van de badkamer worden van vloer tot plafond betegeld met een wandtegel grijs 31,5x100cm.

Een glazen wand in veiligheidsglas wordt aan 1 zijde voorzien om de inloopdouche te creëren.

4.3. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke verfdeuren, deurblad wit, omkasting in MDF en omlijsting in MDF groen. Deze worden opgeleverd klaar voor de schilder. Alle deuren zijn voorzien van inox klinken en scharnieren. Zwarte scharnieren en zwarte klinken in optie te verkiezen.

WC's en de badkamer worden voorzien van een WC-slot, de andere deuren hebben enkel een klink (slotplaat wordt niet doorboord om het strak uitzicht te behouden).

5. TECHNISCHE SPECIFICATIES

5.1. Teledistributie / telefonie / internet

Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie, internet en telefoon is voorzien.
Kosten voor het aansluiten en activeren van deze diensten blijven ten laste van de koper.



5.2. Isolatie

Alle info omtrent isolatie kan u terugvinden in het EPB-verslag van Salus TMB Groep.

5.3. Zonnepanelen

Boven op het dak worden 15 PV-panelen voorzien in een lichte hellingsgraad voor een gunstig rendement.

Totaal PV-systeem van minimum 6750 Wattpiek vermogen, zie EPB-verslag voor meer informatie.

5.4. Ventilatie

Het gebouw wordt gerealiseerd met inachtneming van de voorschriften van de van toepassing zijnde EPB-normen en de aanwijzingen van de EPB-verslaggever.

Ventilatie D-systeem

SYSTEEM D

De ventilatie units type **D** zijn ontwikkeld voor toepassing van ventilatie in combinatie met warmteterugwinning.

De verschillende uitvoeringen zorgen voor een afzuiging in de zogenaamde 'natte' ruimtes zoals badkamer, wc, wasplaats, bergruimte en keuken.

Gelijktijdig wordt verse lucht toegevoerd in woon- en slaapkamers.

Tussen de afgevoerde en toegevoerde lucht vindt warmteoverdracht plaats, wat de woning **zeer energiezuinig** maakt.

5.5. Verwarmingsinstallatie / warmwater productie

Warmtepomp lucht/water: Remeha Eria Tower ace S. 4.5 kw en ingebouwde boiler van 180 liter.

5.6. Radiators - verwarming

Vloerverwarming voorzien in volledig gelijkvloers en eerste verdieping (badkamer en nachthal)

In optie: Elektrische radiator in badkamer.

Een elektronische thermostaat zal instaan voor de temperatuurregeling.

Het warm water wordt geproduceerd door de warmtepomp.

5.7. Energie aansluitingen

Voor de voorlopige en definitieve aansluitkosten (water en elektriciteit) op de werf te bekostigen, wordt een bedrag van 4000€ doorgerekend aan de koper. De bouwheer RW CONSTRUCT BV zal hiervoor de coördinatie van alle graaf- en aansluitwerken (tot opleveringsdatum) op zich nemen. Ook het plaatsen en huren van de (genummerde) tellers

zit hierin vervat. Het verbruik voor water, elektriciteit, telefonie en data zijn ten laste van de koper vanaf opleveringsdatum. Plaatsen telecom-aansluiting is ten koste van de koper.

Er wordt een standaard aansluiting met dagteller voorzien voor elektriciteit (32A (3x400V)).

5.8. Regenwater

Aan achterzijde van de woning buiten wordt een aftappunt voorzien voor regenwater. Een regenwaterpomp zal worden geplaatst en aangesloten op de regenwaterput (7500L). Naast 1 buitenkraan zijn de toiletten aangesloten op het regenwater.

5.9. Elektriciteit

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten (merk NIKO) worden uitgevoerd conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort.

De installatie wordt op kosten van de bouwheer gekeurd door een erkend controleorganisme.



Er wordt naast de buitengevel reeds een kabel voorzien (niet aangesloten) waarop later een laadpunt voor elektrische voertuigen kan worden aangesloten.

De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich in de berging. Evenals de individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars. Alle afdekplaten (merk NIKO) zijn uitgevoerd in kunststof, in een wit hedendaags design.

De UTP-netwerkbekabeling is steeds van het type CAT6.

De installatie bevat geen armaturen. Verhuisfittings met lampen worden binnenshuis overal voorzien.

Wordt voorzien in de volgende ruimtes:

- **Leefruimte:**
Voldoende stopcontacten in de leefruimte, mede (ongeveer) in het midden van de muur voorzien voor TV-opstelling met aansluitingen voor UTP en COAX.
In het midden van deze "TV-muur" wordt eveneens een (verticale) wachtbuis ingewerkt in de muur om de kabels van een flatscreen TV (met muurophanging) te verbergen.
In totaal 6 stopcontacten in de leefruimte.
2 lichtpunten
- **Keuken:**
Stopcontacten voor alle voorziene apparaten, ook om een losstaande koelkast te plaatsen. Alsook 4 extra stopcontacten boven het werkblad.
2 lichtpunten in de keuken.
- **Terras / voordeur:**
Een vochtbestendig opzetstopcontact aan het terras.
1 lichtpunt terras + 1 lichtpunt aan voordeur (+ deurbel)
- **Berging / washok:**



3 stopcontacten (+ opbouwstopcontacten aan muur nutsvoorzieningen)
1 lichtpunt

- **Inkomhal:**
1 stopcontact voorzien
1 lichtpunt
- **Toilet(ten):**
1 lichtpunt
- **Slaapkamer 1&2 (slaapkamers achtergevel):**
UTP-aansluiting en 5 stopcontacten
1 lichtpunt
- **Slaapkamer 3 (voorgevel) + slaapkamer 4 (kleinste slaapkamer):**
3 stopcontacten
1 lichtpunt
- **(Trap) Hal verdieping:**
2 lichtpunten
- **Badkamer:**
2 stopcontacten
1 lichtpunt
Stroomvoorziening achter de badkamerspiegel voor evt spiegel met verlichting
- **Technische ruimte (verdiep):**
3 stopcontacten
1 lichtpunt

Elektrische grondplannen:

In opmaak (plan elektriciteit nog invoegen)

5.10. Sanitair

De volledige installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor een wasmachine zijn voorzien. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Volgende waterpunten zijn voorzien:

- Koud water WC
- Koud water handenwasser WC beneden
- Koud water wasmachine berging
- Koud en warm water bad (leidingen voorzien) en inloopdouche
- Koud en warm water lavabo('s) in badkamer
- Koud en warm water gootsteen keuken
- Koud water vaatwasser



- Regenwater aftappunt aan achtergevel
- Koud (leiding)water en regenwater aftappunt achtergevel nabij terras
- Koud en warm water 2 aftappunten zolder voor lavabo (lavabo niet voorzien, enkel leiding)

Elke woning is voorzien van volgende sanitaire toestellen: ligbad (in optie), inloopdouche, handdoekradiator (in optie), 2 hangtoiletten, handenwasser, keukenspoeltafel.

De 2 hangtoiletten worden gehangen op een (zit)hoogte van +/- 45cm. (gemeten zonder toiletbril) Dit is de nieuwe standaard (verhoogde) hoogte, vroeger was de gangbare hoogte 40cm bij staande toiletten.

In de badkamer komt een kwaliteitsvol lavabo meubel met een dubbele porseleinen wastafel en een vlakke spiegel.

5.11. Keukeninstallatie

De woning wordt voorzien van een volledig uitgeruste keuken in een modern design met greeploze kastdeuren en een werkblad in Design kunststof leisteek met zandimitatie.

In elke keuken zijn volgende toestellen ingebouwd: koelkast, inductie kookplaat, telescopische dampkap, hetelucht oven, vaatwasser, microgolfoven.

Alle bovenstaande toestellen van het kwaliteitsmerk SIEMENS.

Foto onder ter voorbeeld van de stijl/afwerking (geen exacte overeenkomst).

Keuken aangekocht bij en geplaatst door:

ODRADA

Jouw INTERIEUR, JOUW verhaal

WWW.ODRADA.BE

ODRADA, contactpersoon DAVID VAN HOVE
Molsesteenweg 46, 2490 Balen
Referentie leverancier: RW Construct





6. ALGEMENE BEPALINGEN

De gegevens in dit lastenboek vermeld zijn ter aanvulling van de koopovereenkomst en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

6.1. Wijzigingen

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk gebeuren op vraag van kopers (na schriftelijk akkoord) zoals binnenindeling, plaats van de toestellen, draairichting van de deuren enz. Dit voor zover de gevraagde wijzigingen tijdig gebeuren, er geen afbraakwerken voor nodig zijn en het administratief en technisch mogelijk is.

Als de koper wijzigingen of min- of meerwerken vraagt, zal de verkoper/promotor hem een geschreven staat van de globale prijs bezorgen. Deze werken en wijzigingen worden pas uitgevoerd na akkoord van de koper. Bijkomende werken kunnen de termijn voor de afwerking beïnvloeden.

6.2. Verzekering

Tot aan de datum van de verkoopacte (of tot de voorlopige oplevering in geval van verkoop onder Wet Breyne) zal de bouwheer de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. Ook een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering wordt aangegaan door de bouwheer waarvan het certificaat bij de notariële akte wordt overhandigd.

6.3. Oplevering

Indien de koper de door hem gekochte woning betreft zonder officiële toestemming, dan wordt er verondersteld dat er geen opmerkingen zijn of dat deze, indien ze er waren, verholpen zijn. Vanaf dit ogenblik dient de woning als opgeleverd te worden beschouwd. Indien de koper op het ogenblik van de wettige of onwettige inbezitneming de prijs en het toebehorende nog niet volledig betaald zou hebben, zal de verkoper/promotor de volledige koopsom onmiddellijk toekomen, alsook alle eventuele bijkomende kosten om deze gelden te kunnen verkrijgen.

De verkoper/promotor is niet gebonden de gekochte woning af te leveren en de sleutel te overhandigen alvorens de koper de volledige prijs heeft betaald, inbegrepen eventuele meer- of minwerken. Elke schade, voortvloeiend uit niet-betaling, volgens overeenkomst door de koper, valt uitsluitend ten laste van de koper.

6.4. Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Moesten er zich tegenstrijdigheden voordoen, primeren plannen en bouwvergunningen. Bouwwerken die reeds voltooid zijn bij de eerste bezichtiging van de woning primeren op eventuele afwijkingen van bouwplannen.

Alle 3D beelden, ontwerpen en illustraties in dit lastenboek zijn een indicatie/voorbeeld en niet bindend. Zie bouwplannen voor exacte afmetingen.

6.5. Zettingen en bouwvocht

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, dit is volledig normaal en inherent bij nieuwbouw. Alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. De bouwheer, de architect, de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld, nog heeft dit recht tot uitstel van betaling.

Door mogelijke regeninsijpeling tijdens de bouwfase (voordat het dak geplaatst werd) kan er wat vocht opgehouden worden in de welfsels. Dit "bouwvocht" kan potentieel resulteren in kleine vochtige vlekken meestal op plafonds waardoor zeer plaatselijk en oppervlakkig het pleisterwerk en/of de verlaag kan loskomen. Dit is onvermijdelijk en normaal bij nieuwbouw en kan na volledige uitdroging bijgewerkt worden. Ook hiervoor kunnen de bouwheer, de architect, de ingenieur of de aannemer niet verantwoordelijk gesteld worden, ook heeft dit geen reden tot uitstel van betaling.

6.6. Werfbezoek

Om administratieve en veiligheidsredenen is het niet toegelaten de werf te betreden tijdens het bouwproces. Indien nodig kan er één werfbezoek plaatsvinden per bouwfase, dit tijdens de kantooruren na afspraak met de bouwheer.

6.7. Veiligheidscoördinator/EPB-coördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator en EPB-coördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB-normen. Zowel tijdens de ontwerpfasen als tijdens de uitvoering van dit bouwproject, alsook voor het opmaken van het postinterventiedossier.

VOOR AKKOORD

De KOPER:

De BOUWHEER:

Opgemaakt te.....op datum.....