



2 energieneutrale woningen
Steenbergen 95 A en B
2431 Laakdal



1 Voorstelling project

Twee half open bebouwingen te Steenbergem met een tuin op het zuiden en uitzicht op weiland.

De woningen hebben een praktische indeling die de bewoonbare oppervlakte optimaal benut. Met o.m. een aangename ruime leefruimte, 3 of 4 slaapkamers, een ingerichte eilandkeuken en een badkamer, tuin en gezellig terras.

Een warmtepomp, vloerverwarming, zonnepanelen en een slim ventilatiesysteem zijn standaard voorzien. Dat garandeert jou heel wat comfort en een lage energiefactuur. De korting op je onroerende voorheffing is een leuke surplus.

LifeBouw werkt jouw nieuwe woning sleutel-op-de-deur voor u af. Jij kiest de keuken- en badkamerinrichting, vloer – en wandtegels uit bij onze partners.

Deze woningen zijn gelegen een boogscheut van het centrum Vorst en tevens op fietsafstand van scholen, supermarkten, horecazaken en openbaar vervoer.

Vergeet ook niet de wandelgebieden, culturele trekpleisters zoals de abdij van Averbode, Merode Bossen en Gerhagen (natuurgebieden).

2 Algemeen

2.1 Bouwteam

BVBA Lifebouw

Lakstraat 77- 2431 Laakdal



2.2 Verkoop

Huyskens Vastgoed BV

Vismarkt 6 – 2260 Westerlo

Tel 0479 75 73 41

Mail: astrid@huyskensvastgoed.be



2.3 Architect

Ursula Bloemmen

Hulstsestraat 73

2431 Laakdal

Tel 0477 709 395

Mail : ursula.bloemmen@skynet.be

2.4 Veiligheidscoördinatie, EPB en keuringen

Quinten Gielen / Junior Projectleider EPB

STETO BV

Kantoor: +32 (0)13 67 65 24



3 Administratieve bepalingen

- De gehele bouwcoördinatie zal worden verzorgd door de bouwheer. De bouwheer en zijn leveranciers voorzien de nodige klantenbegeleiding (enkel op afspraak). Op die manier zal het de koper mogelijk gemaakt worden, zo gewenst, om een ruime inspraak te hebben in bepaalde wijzigingen aan de standaard door de bouwheer voorziene afwerking.
- Alle erelonen van architect en ingenieur zijn in begrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijziging van de plannen (waar technisch mogelijk), kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.
- De bouwheer en de architect behouden zich het recht voor om in de loop van de werken eventuele veranderingen aan het huidig lastenboek aan te brengen om evenwaardig werk te leveren volgens de regels van de kunst en/of deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden of nutsbedrijven.
- De bouwheer en architect behouden zich het recht voor om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen van gelijke kwaliteit, zonder afbreuk te doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.
- Alle vermelde handelswaarden zijn particuliere verkoopprijzen, exclusief BTW. De koper kan eventueel andere afwerkingsmaterialen kiezen dan degene die inbegrepen zijn in de verkoopprijs van de woning, evenwel enkel bij de door aannemer/bouwheer aangestelde leverancier. De aannemer kan hiervoor een supplementen aanrekenen. Voor alle eventuele wijzigingen wordt een prijsofferte aangeboden met vermelding en beschrijving van alle meer- en/of minwerken, die schriftelijk moet worden goedgekeurd vooraleer de wijzigingen worden doorgevoerd. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverleningen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit veranderen zijn pas mogelijk mits toestemming van de architect/bouwheer.
- De koper zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de aannemer/bouwheer om zijn keuzes aangaande de afwerking door te geven. Dit gaat door bij leveranciers, aangesteld door de aannemer/bouwheer. De timing wordt tijdig doorgegeven en dient strikt te worden gerespecteerd, teneinde de vooruitgang van de werken te garanderen. Indien de koper geen

antwoord geeft binnen een periode van 8 dagen (na aangetekende ingebrekestelling) gaat de koper akkoord met de voorstellen van de bouwheer.

- Indien de koper beslist zelf werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door derden, kan dit slechts gebeuren na de oplevering van de woning. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit van de werken hinderen. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient wel tijdig door de koper gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds gedane bestellingen of uitvoering) en de bouwheer staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht van de laatste betaalschijf. Het is duidelijk dat zulke zaken enkel na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer tot stand komen en uit het contract kunnen genomen worden. Indien de koper, zonder weten, van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan de woning, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn woning. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers wat betreft zijn werf.

4 EPB

Deze BEN-woningen hebben een E-peil van maximaal E-29 en voldoen hierbij aan de hoogste nieuwbouw-vereisten.

Vanaf het ontwerp tot en met de oplevering wordt een EPB-deskundige ingeschakeld, die er op toeziet dat de correcte materialen worden gebruikt, teneinde een gebouw te creëren waarin een hoge standaard aanwezig is op gebied van energiehuishouding en isolatie, en waar een gezond binnenklimaat heerst.

5 Akoestiek

Een normaal akoestisch comfort wordt gegarandeerd.

De scheidingsmuren tussen de verschillende woningen worden ontubbeld en voorzien van Isover (6 cm dik).

De isolatie tussen de gevelsteen en snelbouw worden voorzien van Recticel (14 cm dik). De isolatie van het plat dak wordt alsook voorzien van Recticel (18 cm) en de isolatie tussen het dak is voorzien van Isover (22 cm dik) met dampscherm.

6 Garanties

Alle wettelijke garanties zijn voorzien.

De koper neemt er nota van dat het opreden van scheurvorming gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. door zetting van het gebouw, bij de overgang tussen verschillende materialen, ...). Dergelijke scheurvorming kan dan ook niet beschouwd worden als een verborgen gebrek.

7 Nutsvoorzieningen

De procedure voor het aansluiten en in werking zetten van de nutsvoorzieningen wordt verzorgd door de bouwheer. Alle aansluitingskosten en keuringen zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

8 Toegang tot de werf

- De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of aannemer.
- Tijdens het weekend en het bouwverlof is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers dienen zich te schikken naar het plaatselijk bouwplaats reglement. De aannemer/bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen.
- Alle bezoeken tot en met de voorlopige oplevering gebeuren top het volledige risico van de bezoeker en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de bouwheer, architect of aannemers in geval van een ongeval tijdens voormeld bezoek. Zelfs indien dit ongeval te wijten is aan een inbreuk op de veiligheid door de bouwheer, aannemers, ...

9 Gesloten ruwbouwwerken

9.1 Grondwerken

9.1.1 Grondwerken- uitgravingen

Eerst wordt het terrein ontdaan van de bomen en struiken welke in de bouwzone staan en daarna wordt de teelaarde afgegraven en ter plaatse gestapeld om later uitgespreid te kunnen worden over het terrein. Daarna wordt de fundering uitgegraven, en het overtollige zand weggevoerd

9.1.2 Aanvullingen

Het teveel uitgegraven rondom het gebouw wordt aangevuld met zand afkomstig van de uitgraving of zuiver steenpuin tot op niveau 0.30 m onder het niveau van de tuin de rest wordt aangevuld met zand afkomstig van de uitgraving.

9.1.3 Funderingen

Het gebouw is geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert.

De funderingssleuven en betonplaat .

Aan de buitenzijde wordt een EPB gekeurde steen voorzien op gepaste breedte. Deze buitenzijde wordt afgesloten met een waterdichting.

9.1.4 Riolering

De riolering is ontworpen als een gescheiden stelsel en is conform de gemeentelijke bepalingen opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.

9.1.5 Vochtisolaties

Het gebouw wordt vakkundig afgeschermd tegen vocht. In de opgaande muren wordt onderaan de nodige folies voorzien om opstijgend vocht tegen te gaan.

9.2 Ruwbouwwerken

9.2.1 Gevelopbouw

De volledige constructie bestaat uit een gevelsteen Olivier , de snelbouw uit yuwo met een isolering bestaande uit Recticel (14 cm dik).

9.2.2 Vloeropbouw gelijkvloers

- Fundering
- Betonplaat
- Gespoten PUR 12 cm of eps
- Chape 9 cm
- Vloer 1 cm

9.2.3 Vloeropbouw tussenverdieping

- Welfsels
- Gespoten PUR 9 cm of eps
- Chape 7 cm
- Laminaat op kamers
- Vloer in badkamer

9.2.4 Vloeropbouw zolder

- Welfsels
- Vloer op zolder
- Gespoten PUR 7 cm of eps
- Chape 6 cm

9.2.5 Dakopbouw algemeen (hellend dak)

Profielen staan in hellingsgraad die vereist is voor de juiste afwatering van het dak.

- Spante van 22 cm

- Isover – Isocomfort 22 cm
- Dampscherm
- Dakpan (voorzien van onderdak)

-- > plat dak voorzien van roofing of epdm.

9.2.6 Dakwerken plat dak

- Welfsels
- Hellingslaag
- Dampscherm
- PU isolatie 18 cm
- Dakdichting roofing of epdm

9.2.7 Buitenschrijnwerk

Profielen en beglazing

Het buitenschrijnwerk bestaat uit PVC ramen met dubbel hoogrendement glas.

Kleur profiel binnen is wit, aan de buitenzijde zwart.

Voor deur in hout .

Dorpels

De dorpels onder de opendraaiende ramen op de gelijkvloerse verdieping worden uitgevoerd in blauwe steen. Andere ramen zijn voorzien van een aluminium raamdorpel, kleur gelijk aan het buitenschrijnwerk.

10 Technieken

10.1 Sanitaire installatie

De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij. Elke woning heeft een individuele watermeter van de watermaatschappij. Alle verbindingen en toestellen zijn voorzien van de nodige leidingen aan- en afvoeren, collectoren, afsluitkranen, enz.

10.2 Recuperatie

Er wordt regenwater gerecupereerd via een vorstvrije buitenkraan en twee toiletten, alsook is er een uitgietsbak voorzien.

10.3 Voorziene handelswaarde toestellen

Alle geleverde toestellen zijn vrij van gebreken en worden geplaatst met bijpassend roestvrij materiaal.

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van 11 400 euro excl. BTW.

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuze gemaakt worden.

In de woning is het volgende inbegrepen en geplaatst:

Hoofdbadkamer:

- bad
- douche
- Badkamermeubel 180 cm met enkel of dubbele spoelbak rechts (koper kan dit nog kiezen)
- Spiegel

En verder zijn er nog twee aparte hangtoilet.

De verkoopplannen zijn hier leidinggevend. Wanneer de kopers meer of minder toestellen dan vermeld op de verkoopplannen wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen en plaatsing. De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen en kunnen steeds op vraag van de koper worden aangepast. Wijzigingen kunnen enkel doorgevoerd worden indien voor plaatsing van de leidingen een akkoord bekomen is van de koper. Standaard voorstel volgens budget.

ten terug te vinden.

10.4 Verluchting/ ventilatie

Ventilatiesysteem D . De aan- en afvoer van de lucht gebeurt mechanisch, wat tot het optimaal comfort binnenhuis leidt. De aangevoerde lucht wordt gefilterd en op een aangename temperatuur gebracht voor hij de leefruimtes binnenkomt. Dit betekent dat pollen, stof of vervuiling de woning niet zomaar binnen kunnen komen. Optimaal akoestisch en thermisch comfort wordt gegarandeerd door het ontbreken van luchtroosters in de ramen.

10.5 Fotovoltaïsche systeem

Op het dak worden PV panelen conform EPB-berekening geplaatst, voorzien van een omvormer .

10.6 Elektrische installatie

10.6.1 Algemeen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

Elke woning heeft een individuele elektriciteitsmeter. In de woning wordt een zekeringenkast in opbouw voorzien met automatische zekeringen. De keuring van de elektriciteit wordt voorzien door het keuringsorganisme ACEG. De situatieschema's zijn ter beschikking bij de bouwheer. De stopcontacten, lichtsckelaars en lichtpunten zijn terug te vinden op het situatieschema. Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen in de prijs.

10.6.2 Voorzieningen

Elke kamer, in beide huizen, is voorzien van een aansluiting voor internet en TV.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien

- Living: 6 stopcontacten, 6 lichtsckelaars
- Keuken: volg plan keukens
- Bureau: 6 stopcontacten, 1 lichtsckelaar
- Berging: 6 stopcontacten, 2 lichtsckelaars
- Hal: 1 stopcontact, 1 lichtsckelaar
- (Hoofd)Badkamer: 1 stopcontact, 2 lichtsckelaars
- Master bedroom: 5 stopcontacten, 1 lichtsckelaar
- Dressing: 4 stopcontacten, 1 lichtsckelaar

- Slaapkamers: 5 stopcontacten, 1 lichtschakelaar

Zolder: 4 stopcontacten, 1 lichtschakelaar

10.7 Verwarmingsinstallatie

De verwarming is warmtepomp. (lucht water). Op elk verdiep exclusief de zolder is vloerverwarming voorzien.

11 Afwerking

11.1 Vloerafwerking

Op het gelijkvloers, hoofdbadkamer worden tegels met afmeting 60 x 60 cm geplaatst waarvan de kleur nog zelf te bepalen. De plinten worden in deze zelfde kleur geplaatst, tenzij anders gevraagd.

Op bovenverdieping, in alle andere kamers, en op zolder wordt laminaat geplaatst.

11.2 Muurtegels (Faïence)

In de badkamers worden de muren die rechtstreeks contact hebben met de douchebak of bad voorzien van muurtegels tot plafond met een maximum 6m². de muurtegels worden voorzien in een formaat van 20 x 30 cm.

De faiencetegels hebben een handelswaarde van 25euro/m² excl. BTW.

11.3 Raamtabletten

Alle raamtabletten zijn wit composiet. De kleur van de tabletten is dezelfde als de binnenkant van de raamprofielen.

11.4 Pleisterwerken

Wanden en plafonds worden bezet. Op zolder wordt dit afgewerkt met gyproc

11.5 Binnendeuren

Nader te bepalen.

11.6 Trap

Betonnen trap afgewerkt in composiet.

11.7 Keuken

De keuken wordt geplaatst en geleverd door Kovera keukens.

Voor de keuken is een particuliere handelswaarde voorzien van 11 255 euro excl. BTW (plaatsing inbegrepen).

De keuken is voorzien van de nieuwste generatie toestellen, waaronder combi-oven, vaatwasmachine, koelkast, Keramische kookplaat,... Verder bevat de keuken een keukeneiland, zwarte spoelbak en kraan en een dampkap.

11.8 Berging

De berging is uitgerust met een toevoer en afvoer voor een wasmachine. De droogkast dient van het type met inwendige condensatie te zijn en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine. Er is ook een uitgietbak aanwezig.

Tevens zijn de leidingen voor een extra douche voorzien. De bouwheer opteerde niet voor het installeren van een extra douche, maar indien u wenst is het wel mogelijk om later een douche te plaatsen.

11.9 Decoratiewerken

Het schildervlak maken van muren en/of plafonds, schilderwerken, schilderen van deuren, meubilering, gordijnen, raamdecoratie, verlichtingsarmaturen,... van de woningen zijn niet inbegrepen in de prijs. De koper kan deze naar keuze afwerken.

12 Buitenafwerking

