

Burchtstraat 9 Kruibeke

LASTENBOEK



INHOUD

1. Beschrijving project.....	5
2. Aansprakelijkheid.....	5
3. GROND- EN INRICHTINGSWERKEN	5
4. METSEL- EN BETONWERKEN.....	6
5. DAKWERKEN.....	8
6. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING	9
7. PLEISTERWERKEN.....	9
8. VLOER- EN TEGELAFWERKING	10
9. Binnenschrijnwerk.....	11
10. Keukeninstallatie.....	11
11. Sanitair	12
12. Elektriciteit.....	13
13. Verwarming.....	14
14. VENTILATIE en E-peil	14
15. Opmerkingen.....	15

1. BESCHRIJVING PROJECT

De woningen worden in traditionele bouwstijl gebouwd.

Gelijkvloers:

Inkomhal met toilet. Ruim bureel De woonruimte en keuken lopen over in elkaar om een maximaal ruimtegevoel naar eerste verdieping. Grote terrasramen geven toegang naar de tuin. Er is een garage per woning voorzien. Traphal naar eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Er is één badkamer met ruimte voor een ligbad en douche. Er zijn drie slaapkamers.

Tweede verdieping:

Zolderverdieping. Eventueel in optie

De indeling van de woningen is terug te vinden op de bijgevoegde grondplannen.

2. Aansprakelijkheid

De koper heeft van de aannemer een tienjarige garantie op de ruwbouw ingaande vanaf de voorlopige oplevering, volgens **artikel 1792 van het burgerlijk wetboek**.

3. GROND- EN INRICHTINGSWERKEN

1) *Inrichtingswerken*

Het oprichten van een bouwkeet en het aanvoeren van de nodige materialen en verdere werfinrichtingen.

Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de teller en meterkasten zijn ten laste van de koper. Er wordt voor de voorlopige aansluitingen een forfaitair bedrag bepaald van 4000 euro + BTW per woning (afrekening bij akte). De definitieve aansluiting regelt de koper rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

2) Funderingswerken

De aannemer zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein. De uitgravingen worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op de plannen en naargelang het advies van de ingenieur en de architect. De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid die wordt weergegeven door een grondproef. De gesteldheid van de bodem en aard van fundering kunnen de prijs van de woning niet beïnvloeden: de prijs is een vaste prijs.

3) Rioleringswerken en voorzieningen

1. Rioleringswerken

Deze leidingen zijn Benor-gekeurde buizen en worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan met gescheiden stelsel. Ze worden in helling geplaatst naar de voorziene putten. Deze buizen hebben een diameter van minimum 110 mm volgens aanduiding op de plannen.

2. Voorzieningen

De nodige invoerbuizen worden geplaatst om later de leidingen van water, elektriciteit, telefoon, tv-distributie en gas te kunnen binnenbrengen. Deze pvc buizen hebben een diameter van 110 mm en worden verder buiten het gebouw gelegd op aanwijzing van de plaatselijke maatschappijen.

3. Septische put

Een septische put wordt geplaatst volgens de voorschriften van de bouwvergunning en bouwplan. De put wordt afgesloten met een betonnen deksel.

4. Regenwatertank

De regenwatertank wordt geplaatst volgens de aanduiding op de plannen. De put wordt afgesloten met een betonnen deksel, er is recuperatie voorzien van regenwater.

5. Sifonputten

Worden geplaatst op het einde van de hemelwaterriolering. Deze put heeft een diameter van 300 mm en aangepaste aansluitingsopeningen. Hij wordt afgesloten met een pvc-kap of volgens aanduidingen op de plannen.

6. Inspectieputten

Zoals aangegeven op de rioleringsplannen. Deze putten hebben een diameter van 300 mm en worden afgesloten met een pvc-kap. Van hieruit wordt de riolering aangesloten op de voorziene aftakking van het rioleringsstelsel van de gemeente.

De aansluitingskosten door de gemeente zijn inbegrepen in de aankoopprijs.

4. METSEL- EN BETONWERKEN

1) Vochtisolatie in muren

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt in het baksteenmetselwerk van de gelijkvloerse verdieping een zwart gewapende polyethyleenfolie ingemetseld. Deze vocht-isolerende laag wordt geplaatst op alle funderingsmuren, zowel binnen- als buitenmuren.

In de spouwmuren wordt deze isolerende folie in z-vorm ingemetseld teneinde het aanwezige spouwwater naar buiten af te voeren.

2) Gevelmetselwerk

Het buitenspouwblad van de samengestelde muur wordt van op het plintmetselwerk opgetrokken in paramentsteen. Die beantwoordt aan de kwaliteitsproeven van de norm qua drukvastheid, vorstbestendigheid, uitbloeien en wateropslorping. De hoogtes van de paramentgevels staan vermeld op de plannen. De keuze van de gevelsteen geschiedt in overleg tussen bouwheer en architect en volgens de aanduidingen op de plannen.

Als verankering van het buitenspouwblad met het binnenspouwblad van de samengestelde muren, worden ingemetselde gegalvaniseerde spouwhaken gebruikt. De witte zichtbare delen op de gevel zijn accenten in witte gevelbezetting.

3) Binnenspouwblad en binnenmuren

Het binnenspouwblad, welke het dragend gedeelte van de buitenmuur vormt, en de dragende binnenmuren worden in snelbouwmetselwerk uitgevoerd, halfsteens.

4) Buitenmuurisolatie

Tijdens het metselen van spouwmuren worden isolatieplaten in de spouwruijnte geplaatst. De spouwisolatie zijn Styrodurplaten (tand en groef) met een dikte van 14 cm. De uitvoering gebeurt volgens vooropgesteld EPB plan.

5) Geventileerde spouw

Een ruimte van ongeveer 20 mm wordt gelaten tussen het buitenspouwblad en de spouwisolatie met binnenspouwblad.

6) Lintelen en overwelingen

Boven raam- en/of deuropeningen worden geprefabriceerde stalten of betonnen lintelen geplaatst. Lintelen in het parementmetselwerk worden opgevangen door middel van onzichtbare L-ijzers. Plaatsing en afmeting volgens studie van fabrikant.

7) Venster- en deurdorpels

De dorpels van ramen, deuren zijn uitgevoerd in gezoete blauwe hardsteen. Raamdorpels hebben een dikte is 5 cm., de deurdorpels +/- 8 cm.

8) Verluchtingen

Een ventilatiesysteem type D wordt voorzien met warmte recuperatie, volgens de EPB norm.

9) Verdiepingsvloer

De overwelling boven gelijkvloers en de daaropvolgende verdiepingen bestaat uit geprefabriceerde draagvloeren in voorgespannen beton, zoals voorzien door de studie ingenieur stabiliteit.

10) Verdiepingsbinnenwanden

Alle binnenwanden zijn voorzien in snelbouwsteen, dikte volgens plan.

5. DAKWERKEN

1) Hellende daken

De dakconstructie bestaat uit houten spanten, geplaatst om de 45 cm. Op het binnenspouwblad worden muurplaten, bestaande uit houten balken van 7/21 cm, verbonden met het ruwbouwmetselwerk door middel van moer en draadstang.

Wind- en stabiliteitsverbanden maken het een onvervormbaar geheel.

2) Dakbedekking

Ter verzekering van een volledig stof- en waterdicht dak, wordt op het gehele dakoppervlak een damp-open onderdak geplaatst. Boven het onderdak worden stof- en panlatten genageld. De pannen zijn type gebakken aarde met bijbehorende hulpstukken. De nokken worden geplaatst op pvc ondervorsten. Alle pannen en hulpstukken zullen Benor gekeurd zijn. Zwarte Kleur.

3) Dakgoten, aflopen en dakdichting

Hanggoten in zink worden met gootbeugels tegen de boordplank bevestigd en dit volgens de aanduidingen op de plannen. De zinken aflopen diameter 100 mm worden aan de gevels bevestigd met beugels. Deze beugels worden met inslagpennen in het gevelmetselwerk verankerd. Alle dakdoorgangen, zoals schouwen en doorlopende gevelvlakken worden afgewerkt met lood (ingemetseld) voor een perfecte waterdichtheid.

4) Platte daken

Op de betonnen droogvloer wordt een helling voorzien in schuimbeton. Hierop wordt een foamglas isolatie geplaatst met dichting in EPDM. Bij houten ondergrond worden eerst hellingslatten voorzien, waarop een bebording in watervaste bouwplaten wordt geplaatst. Afwerking idem als bij betondaken. Dakrand in aluminium.

5) Dakisolatie

Hellende daken:

De isolatie tussen de dakspanten zal uitgevoerd worden in minerale wol met een dikte van 21 cm. De isolatie wordt afgewerkt met een wind/dampscherm in wit, half-doorzichtig polyethyleen. Alle voegen worden nauwkeurig afgedicht met tape.

Platte daken:

De isolatie op de platte daken zal uitgevoerd worden met harde isolatieplaten met een dikte van 14 cm.

6. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

1) Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren zijn in PVC (Deceuninck) in zwarte kleur met verdeling in kruishouten. Draairichting en klikstand volgens de plannen. De ramen die uitgeven op de terrassen zijn dubbel opendraaiend.

2) Hang- en sluitwerk

Alle hang- en sluitwerk is tegen corrosie beschermd. De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alles feilloos functioneert.

3) Beglazing

Voor ramen en deuren met een glaspaneel wordt een isolerende dubbele beglazing voorzien met een K-waarde 1,0. In het glas zijn kruishouten sierelementen voorzien.

7. PLEISTERWERKEN

De binnenmuren van het hoofdgebouw worden van twee lagen bepleistering voorzien ofwel gelijkwaardige bepleistering volgens één laag systeem Knauf. Waar wandtegels zijn voorzien wordt één laag ruwe bepleistering voorzien om een betere hechting te waarborgen.

De plafonds wordt voorzien van twee lagen pleisterwerk of spuitplamuur. Het plafond van het dakverdiep: uitvullingslatten genageld op de roostering + gy-plat bezetting.

Gezien de natuurlijke zetting op sommige materialen kunnen zich kleine haarbarsten voordoen in de dakverdieping.

De aannemer draagt hier geen verantwoordelijkheid.

Aan alle hoeken is een versterkingsprofiel in gerekt metaalgaas dat verzinkt is, in de bezetting voorzien.

De bepleistering wordt toegepast op alle muren en plafonds, behalve dewelke zijn uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton- en metselwerk (garages,...).

De zolderverdieping wordt niet bepleisterd. Dit is mogelijk aan meerprijs.

8. VLOER- EN TEGELAFWERKING

Op de draagvloer is een uitvullende isolerende chape van 12 cm. voorzien, afgestemd op de heersende EPB-regelgeving, waarmee alle leidingen worden weggewerkt.

Er wordt een akoestische isolatielaag aangebracht, zijnde een zachte en lichtverende laag uit geëxtrudeerd kunststofschuim van polyethyleen.

De vloerafwerking die bestaat uit een afwerkchape met de daarop gekleefde vloertegels. Vloeren zijn voorzien in de hele woning. Budgetten zijn per m² of lopende meter.

1) Vloertegels

De vloertegels zijn van afmeting 40/40 of 60/60, met bijpassende plint.

Er is mogelijkheid om een parket vloer te kiezen (meerprijs indien van toepassing).

Inkomhal:	€ 40	+ BTW =	€ 48,4
Living:	€ 40	+ BTW =	€ 48,4

Keuken:	€ 40	+ BTW =	€ 48,4
Berging:	€ 40	+ BTW =	€ 48,4
Badkamer:	€ 40	+ BTW =	€ 48,4
Wc's:	€ 40	+ BTW =	€ 48,4
Slaapkamers (laminaat)	€17.48 + btw = 21,16		
Nachthal:	€17.48 + btw = 21,16		

Zoldervloer geen chape, geen vloerbekleding.

2) Muurtegels

Muurtegels zijn voorzien in de badkamer en in de keuken tussen het aanrecht tot aan de onderkant bovenkasten (enkel waar van toepassing – max. 4m²). Afmetingen minimaal 15/15. Bijpassende plinten bij de vloertegels zijn ook voorzien.

Badkamer (tot 120 cm):	€ 40	+ BTW =	€ 48,4
Plinten (per lopende meter):	€ 15	+ BTW =	€ 18,15
		+ BTW =	

3) Garage

Garage voorzien van garagetegel aan €20 + BTW.

4) Venstertabletten

Voorzien in krasvrije en gemakkelijk afwasbare natuursteen (marmer of naar keuze) Alle zichtvlakken zijn kwalitatief, rechte hoeken lichtjes afgeschuind en worden toegepast waar er ramen met borstweringen voorkomen.

Venstertabletten:	140	+ BTW =	€ 169,4
-------------------	-----	---------	---------

Toonzaal: Steylaert Temse

5) Terras

Het buiten terras is niet voorzien binnen budget. Dit kan aangelegd worden tegen een meerprijs. Prijs beschikbaar op aanvraag.

9. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn deuren met honingraatvulling van het stompe type -40 mm dik- bekleed met een hardbord. Deuren zijn naar eigen keuze.

De deurbladen zijn voorzien van krukken en schildplaten in aluminium.

De deuren hebben een insteekslot.

Deuren (prijs per stuk geplaatst):	€ 400	+ BTW =	€ 484
------------------------------------	-------	---------	-------

Bij het weglaten van een deur door de koper kan de kost van 400 euro + BTW per deur afgetrokken worden van de aankoopprijs.

Voor de trap naar de verdieping wordt volgende budget voorzien:

Trap (prijs per stuk geplaatst):	€ 3500	+ BTW =	€ 4235
----------------------------------	--------	---------	--------

10. Keukeninstallatie

De keuken is volledig uitgerust. De fronten zijn voorzien van een dempingsysteem.

De elementen zijn voorzien van alle nodige uitsnijdingen of sparingen voor inbouw van toestellen, elektra, sanitair, enz. Standaard is steeds voorzien: Ladenkast (besteklade + 2 pottenlades), bestekindeling, vuilnisemmer, handdoekrek en aluminium bodem in de spoelonderkast.

Keuken (prijs incl. plaatsing):	13000	+ BTW =	15730
---------------------------------	-------	---------	-------

Ze is uitgerust met alle nodige toestellen:

koelkast van 114 l., met diepvriesvak	inbegrepen
---------------------------------------	------------

warmelucht-oven	inbegrepen
gootsteen in inox (1 + . + verlek)	inbegrepen
Keramische kookplaat vier zones	inbegrepen
Dampkap* 60cm., met inbouwverlichting	inbegrepen
Vaatwasmachine	inbegrepen

*met uitlaat in een koolstoffilter, omwille van de luchtdichtheid voor EPB-regelgeving.

De afmetingen op de plannen zijn informatief en niet strikt-bindend; de opstelling van de keuken is ook afhankelijk van technische leidingen, aan- en afvoeren. Binnen het budget kan de klant zelf het volledige concept en de configuratie van de keuken bepalen.

Toonzaal: Demo keukens

11. Sanitair

De leidingen, terugslagkleppen enz. dienen te voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

1) Toestellen

Alle sanitaire toestellen, kranen, leidingen en toebehoren zijn allen 1e keuze van het merk Ideal Standard. De standaard sanitaire toestellen zijn wit van kleur. Het sanitair kraanwerk is in verchromde messing. Volgende toestellen zijn standaard voorzien:

Alle toestellen zijn afsluitbaar dmv. Shell-kraantjes. Binnen het budget kan de klant zelf het volledige concept en de configuratie van de badkamer bepalen.

Totaal budget sanitaire toestellen:	€ 5.000	+ BTW	=	€ 6.050
⇒ Douche of ligbad				Inbegrepen in budget
⇒ Kraanwerk				Inbegrepen in budget

⇒ Lavabomeubel

Inbegrepen in budget

⇒ toilet

Inbegrepen in budget

2) Sanitair warm water

Het warm sanitair water wordt opgewekt door een boiler (geïntegreerd in hoogrendements-condensatieketel). De inhoud van deze boiler is perfect afgestemd op het aantal sanitaire apparaten zoals voorzien. De ketel dient eventueel aangepast ifv andere gekozen toestellen (vb. regendouche), en is vatbaar voor verrekening

12. Elektriciteit

De ganse elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en zal gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme. Een individueel verdeelbord, geplaatst in de garage en volgende voorzieningen:

Overzicht	Verlichting	Stopcontacten	Extra
Berging	1 lichtpunt (2x bediening)	5 stuks	
Keuken	1 lichtpunt (2x bediening)	8 stuks	1 Contactdoos voor kookfornuis
Eethoek:	1 lichtpunt	2 stuks	
Living:	1 lichtpunt (2x bediening)	5 stuks	3 contactdozen: 3 (TV./Dig./Tel.),
WC:	1 lichtpunt	nvt	videophone voorzien
Inkom:	2 lichtpunten (4x bediening)	1 stuk	
Garage:	1 lichtpunt	3 stuks	
Voordeur:	1 lichtpunt	nvt	1 Beldruknop
Trap:	1 lichtpunt (2x bediening)	nvt	
Nachthall:	1 lichtpunt (3x bediening)	nvt	1 Optische rookmelder
WC:	1 lichtpunt	nvt	
Slaapkamer 1:	1 lichtpunt	5 stuks	1 digitale contactdoos
Slaapkamer 2/3:	1 lichtpunt	4 stuks	1 digitale contactdoos
Badkamer:	1 lichtpunt	1 stuk	Wachtleiding voor licht meubel

Trap:	1 lichtpunt (2x bediening)	nvt	
Technische ruimte:	1 lichtpunt	3 stuks	(Algemeen/CV/Ventilatie)
Terras	1 lichtpunt	1 stuk	
Zolder	1 lichtpunt	2stuks	
Zonnepanelen	12Stuks 3840wp		

Automatisering van de garage poort inbegrepen (met afstandsbediening)

Mogelijkheid tot afwerking garagepoort in duurzame houtsoort ((vb. Ceder, Afromosia of eik.

13. Verwarming

Deze is voorzien van vloerverwarming, hoogrendements-condensatieketel. De gastellers bevinden zich in de inkom.

Volgende temperatuur wordt gegarandeerd bij een temperatuur van -10°C:

- Living 22°C
- Keuken 22°C
- Hal 18°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 24°C

Plaatsing: Marc Smet

14. VENTILATIE en E-peil

De ventilatie van de woning gebeurt door middel van een systeem type D of zoals aangegeven door EPB verslaggever, dit om te kunnen voldoen aan het wettelijk vereiste E-peil.

***Het E-peil dat zal worden gehaald is minder dan E30
 waardoor het energie-verbruik van de woning tot een***

minimum zal worden herleid!

Er zijn reeds 12 zonnepanelen voorzien.

15. Opmerkingen

Deze beschrijving heeft voorrang op al de aanduidingen van de plannen, die slechts indicatief zijn. Alle prijzen vermeld zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

1) Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Als de materialen of plannen in zulke mate wijzigen dat er een beduidend nadeel voor de koper ontstaat, zal dit verrekend worden in het voordeel van de koper.

2) Lastenboek en plannen

De verkoper behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van het lastenboek, alsook de plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of de verkoper, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden of nutsbedrijven. De verkoper behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van het lastenboek, alsook de plannen te wijzigen, steeds in overleg met de koper.

3) Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit, en dit steeds in overleg en samenspraak met de koper.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

4) Inbegrepen kosten

Volgende kosten zijn inbegrepen in uw totaalprijs:

- De erelonen van de architect
- De betonstudies
- De coördinatie- en veiligheidscoördinatiekosten
- EPB opvolging en -verslaggeving

5) Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper vóór de toekenning van de voorlopige oplevering niet toegelaten werken, van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Ingeval de koper hiertoe van de verkoper de toelating krijgt, dient hij deze werken in overleg met de verkoper en diens planning in te schakelen waarbij tijdens de uitvoering alle regels m.b.t. veiligheid, verzekering, verwijderen van alle bouwafval, enz... in acht dienen genomen te worden. Bij gebrek hieraan heeft de verkoper het recht onmiddellijk alle maatregelen hiertoe te nemen op kosten van de koper.

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de verkoper. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het bezoek gerespecteerd te worden.

6) Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis, alle bouwafval zal door de aannemers verwijderd worden. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

7) Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken zijn ten laste van de koper en kunnen niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

8) Betalingswijze

- Voorschot 5% op grond bij aankoop
- Betaling grond bij akte

➤ **Betaling gebouw**

1. **Schijf 1:** 20% bij einde funderingswerken;
2. **Schijf 2:** 10% bij einde metselwerken eerste verdieping;
3. **Schijf 3:** 10% bij einde metselwerken tweede verdieping;
4. **Schijf 4:** 10% bij einde dakwerken;
5. **Schijf 5:** 10% bij einde bezetwerken;
6. **Schijf 6:** 10% bij einde chapewerken;
7. **Schijf 7:** 10% bij einde sanitaire leidingen;
8. **Schijf 8:** 10% bij einde plaatsing keuken;
9. **Schijf 9:** 5% bij einde plaatsing deuren;
10. **Schijf 10:** 5% bij voorlopige oplevering.

Gelezen en goedgekeurd op te

VERKOPER

KOPER(S)

.....

.....