

Project Heidestraat – Moerbeke-Waas

LASTENBOEK





INHOUD

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

AANNEMER



*Immotop bvba – ON. 0888 214 350
Terweststraat 24 – 9180 Moerbeke-Waas
Gsm: 0474 52 94 94
e-mail: info@immotop-moerbeke.be*

VERKOOP



*Immo Van Hoye bvba – ON. 0406 162 457
Dorpsstraat 21 – 9190 Stekene
Gsm: 0477 56 00 45
e-mail: bart@vanhoyevastgoed.be*

1. BESCHRIJVING PROJECT

De woningen worden in traditionele bouwstijl gebouwd.

Gelijkvloers:

Gesloten bebouwing: Inkomhal met gastentoilet, toegang tot de bureau en naar de traphal met de grote keuken met gesloten berging en grote eetruimte, deze lopen over in elkaar om een maximaal ruimtegevoel te creëren. Grote terrasramen geven zicht op het grote terras, en verlenen toegang naar de tuin.

Halfopen bebouwing: Inkomhal met gastentoilet, trap, toegang tot de berging en toegang naar de woonruimte met keuken, lopen over in elkaar om een maximaal ruimtegevoel te creëren. Grote terrasramen geven zicht op het grote terras en verlenen toegang naar de grote tuin. Tevens beschikt de woning over een eigen tuinberging.

Eerste verdieping:

Gesloten bebouwing: Er is een slaapkamer / bureau, een badkamer, de woonkamer met een groot schuifraam dat zicht en toegang verleent naar het grote terras. Via de buitentrap kan je naar de tuin.

Halfopen bebouwing: Open bureau met vide en toilet, trap naar de tweede verdieping, toegang naar de badkamer met bad en douche en een ruime slaapkamer met zicht op een groendak.

Tweede verdieping:

Gesloten bebouwing: Nachthal met daglicht d.m.v. een koepel, apart toilet, badkamer met douche en 3 slaapkamers.

Halfopen bebouwing: Nachthal met badkamer, 3 slaapkamers, toegang naar het terras aan de voorzijde.

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

2. AANSPRAKELIJKHEID

De aannemer heeft een tienjarige garantie op de ruwbouw ingaande vanaf de voorlopige oplevering.

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 **4.000 euro BTW exclusief 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

3.1 Rioleringen

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.

3.2 Voorzieningen

De nodige invoerbuisen 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.

3.3 Septische put

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

3.4 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.

3.5 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.

4. 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 polyethyleen folie 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. De boord onder de gevelsteen wordt afgewerkt met een cementboord.

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 spouwruijme geplaatst. De spouwisolatie zijn Styrodurplaten (tand en groef) met een dikte van 14 cm.

5) Geventileerde spouw

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

6) Lintelen en overwelvingen.

Boven raam- en/of deuropeningen worden geprefabriceerde stalen 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 volgens keuze van architect en volgens meest esthetisch verantwoorde keuze.

8) Verluchtingen

Een ventilatiesysteem volgens de EPB-berekening.

9) Verdiepingsvloer

De overwelving 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 7/22 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.

4) Dakisolatie

Hellende daken:

De isolatie tussen de dakspanten zal uitgevoerd worden in minerale wol met een dikte van 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 volgens EPB-berekening.

6. BUITENSCHRIJWERK EN BEGLAZING

1) Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren zijn in **aluminium of hardhout**. Draairichting en klikstand volgens de plannen.

De schuiframen dewelke uitgeven op de terrassen worden telkens voorzien van een vast deel + een schuivend deel.

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, waar wandtegels zijn voorzien wordt één laag ruwe bepleistering voorzien om een betere hechting te waarborgen.

De plafonds wordt voorzien van twee lagen pleisterwerk.

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,...).

8. VLOER- EN TEGELAFWERKING

Op de draagvloer is een isolerende chape 12 cm. voorzien van minstens 6 cm. afgestemd op de heersende EPB-regelgeving, waarmee alle leidingen worden onthult.

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.

Vloertegels:

In de hele woning, met uitzondering van de garage, de slaapkamers en nachthal, zijn keramische vloertegels voorzien met een afmeting van 60/60 geresectificeerd inclusief kleurvoeg en met een handelswaarde van € 40,00/m² + BTW.

In deze ruimtes zijn bijhorende plinten voorzien met een handelswaarde van € 15,00/lm + BTW.

De mogelijkheid bestaat om parket (gelijmd) te kiezen aan een meerprijs.

Laminaat:

In de slaapkamers en de nachthal wordt laminaat (zwevende plaatsing) voorzien met een handelswaarde van € 17.49€/m² + BTW, alsook een onderlaag, geschikt voor vloerverwarming, met een handelswaarde van € 3.26/m² + BTW.

In deze ruimtes zijn bijhorende plinten voorzien met een handelswaarde van € 4.22/lm + BTW.

De mogelijkheid bestaat om parket (gelijmd) te kiezen aan een meerprijs.

Muurtegels:

In de badkamer wordt een muurtegel voorzien met een afmeting van 30/60, geresectificeerd inclusief kleurvoeg en met een handelswaarde van € 40,00€/m²+BTW.

De plaatsing is voorzien in de douche en boven het ligbad.

➔ **Toonzaal: Steylaert te Temse.**

1) 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: MULTISTONE Stekene**

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
------------------------------------	-------	---------	-------

Voor de trap naar de verdieping (2 stuks) wordt volgende budget voorzien:

Trap (prijs per stuk geplaatst):	€ 3.500	+ BTW =	€ 4.235
----------------------------------	---------	---------	---------

10. KEUKENINSTALLATIE

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

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

Keuken (prijs incl. plaatsing):	€ 11000	+ BTW =	€ 13.310
---------------------------------	---------	---------	----------

Ze is uitgerust met alle nodige toestellen:

koelkast van 114 l., met diepvriesvak	inbegrepen
warmelucht-oven	inbegrepen
gootsteen in inox (1 + . + verlek)	inbegrepen
Inductie 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. 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 en ligbad		Inbegrepen in budget
⇒ Kraanwerk		Inbegrepen in budget
⇒ Lavabomeubel		Inbegrepen in budget
⇒ toilet		Inbegrepen in budget
⇒ handenwasser		Inbegrepen in budget

2) Sanitair warm water

Het warm sanitair water wordt opgewekt door een boiler (geïntegreerd in warmtepomp). De inhoud van deze boiler is perfect afgestemd op het aantal sanitaire apparaten zoals voorzien.

12. ELECTRICITEIT

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:

<u>Overzicht</u>	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.),
	1 lichtpunt	nvt	videophone voorzien

WC:			
Inkom:	2 lichtpunten (4x bediening)	1 stuk	
Voordeur:	1 lichtpunt	nvt	1 Beldrukknop
Trap (x2):	1 lichtpunt (2x bediening)	nvt	
Nachthall:	1 lichtpunt (3x bediening)	nvt	1 Optische rookmelder
WC's:	1 lichtpunt	nvt	
Slaapkamer 1:	1 lichtpunt	5 stuks	1 digitale contactdoos
Slaapkamer 2/3:	1 lichtpunt	4 stuks	1 digitale contactdoos
Badkamers:	1 lichtpunt	1 stuk	Wachtleiding voor licht meubel
Trap:	1 lichtpunt (2x bediening)	nvt	
Technische ruimte:	1 lichtpunt	3 stuks	(Algemeen/CV/Ventilatie)
Terrassen	1 lichtpunt	1 stuk	
ZONNEPANELEN	Inbegrepen volgens EPB (3000wp)	- dossier	

13. VERWARMING

Deze is voorzien met warmtepomp en vloerverwarming.

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

14. VENTILATIE EN E-PEIL

De ventilatie van de woning gebeurt volgens de EPB-normen en zoals aangeduid door EPB verslaggever, dit om te kunnen voldoen aan het wettelijk vereiste E-peil.

Er is een E-peil voorzien lager dan E20.

Er zijn zonnepanelen voorzien op elke woning met een vermogen van 3.000 Wp.

15. OMGEVING

Aanleg van alle gemeenschappelijke delen is inbegrepen:

- Aanleg van toegangsweg
- Parkeerplaatsen
- groenaanleg aan toegangsweg,
- groenaanleg voortuinen
- toegangspaden naar woningen
- toegangspad naar fietssnelweg
- gemeenschappelijke fietsenberging (enkel voor de 4 gesloten bebouwingen)
- omheining van perceel.

Aanleg van terrassen op verdiepingen zijn inbegrepen.

Aanleg van privétuinen en terrassen op gelijkvloers is niet inbegrepen:

- Aanleg gras, afsluitingen en gelijkvloers terras.

Kan in meerprijs volgens offerte.

16. 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 detailaanduidingen 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.

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. 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



Gelezen en goedgekeurd op te

VERKOPER

KOPER(S)

.....

.....