

BESCHRIJVEND LASTENBOEK

Bouwen van duurzame en energiezuinige halfopen en gesloten woningen



AANNEMER/PROMOTOR:

bvba DE SCHAMPHELAIRE JOHAN

Stokterveld 7 - 9420 Burst

Johan: 0475/24.20.76

Sabine : 0477/35.05.25

info@jdsprojects.be

www.jdsprojects.be

BOUWPLAATS :

Gensestraat 58 – 9420 Burst

KADASTRALE GEGEVENS :

gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel

Erpe-Mere 4e Afd. Sie. A nr. 0180H

PROJECT : *gesloten en halfopen woning*

ARCHITECT

DAT architectenburo

ar. Frank De Clippel

Stationsstraat 34 – 9550 Herzele

POST 1 : ALGEMEENHEDEN

Artikel 1.

Er wordt gestreefd voor water en winddicht tegen bouwverlof 2024. De bouwtermijn is op dit moment niet bindend, daar er voor zowel ruwbouw als volledige afwerking lange leveringstermijnen kunnen zijn van bouwmaterialen en er geen garantie op leveringen kan voorzien worden.

Artikel 2.

Indien de **KOPER** tijdens de werkzaamheden nog bijkomende werken zou wensen uit te voeren of wijzigingen wensen aan te brengen, dient hij deze schriftelijk aan te vragen aan de aannemer/promotor. Zolang het schriftelijk akkoord niet in het bezit van de aannemer is, kan de bestelling of het werk niet worden uitgevoerd.

Het staat de aannemer/promotor vrij te beslissen deze bijkomende werken alsnog uit te voeren of wijzigingen aan te brengen, omwille van bv. reeds gedane bestellingen en/of leveringen.

Ten allen tijde is het de **KOPER** ten stelligste verboden opdrachten of bevelen aan de onderaannemers of werklieden te geven.

Deze bijkomende werken of wijzigingen kunnen de uitvoeringstermijn verlengen en maken in voorkomend geval het voorwerp uit van een verrekening.

Artikel 3.

De aannemer voert alleen de werken uit die beschreven zijn in dit lastenboek. Mits voorafgaandelijk schriftelijke opdracht van de **KOPER**, kunnen bijkomende werken welke niet in deze aanneming vallen worden uitgevoerd. Deze werken zullen dan apart worden gefactureerd.

De kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen door de diverse maatschappijen zijn ten laste van de **KOPER** en zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Artikel 4.

Indien de **KOPER** sommige werken aan zijn woning zelf zou uitvoeren kan de uitvoeringstermijn, die vermeld is in de overeenkomst, in sommige gevallen niet gerespecteerd worden. Ook zal een bedrag in mindering gebracht worden als vergoeding voor de geleden winstderving.

Artikel 5.

Het is de aannemer toegelaten om in geval van overmacht (een product dat uit de markt genomen is of een product waarvoor een lange leveringstermijn gevraagd wordt) een product of materiaal beschreven in dit lastenboek te vervangen door een gelijkwaardig product of materiaal.

Artikel 6.

Indien de **KOPER** zich zou richten tot andere leveranciers of aannemers dan deze waarmee de **Bv De Schamphelaire Johan** een samenwerkingsakkoord heeft, kan de aannemer niets ten laste worden gelegd voor wat betreft laattijdige leveringen, beschadigde materialen, mindere kwaliteit, verkeerde uitvoering, en zo meer.

Wat het sanitair aangaat wordt de **KOPER** erop gewezen dat hij zich moet aanpassen aan de beschikbare afvoerleidingen, teneinde een goede plaatsing en afvoer te bekomen.

Meerkosten wegens aanpassen van leidingen en/of aflopen zullen aan de koper worden doorgerekend.

Artikel 7.

Bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten is de volgende volgorde van voorrang :

1. De verkoopsovereenkomst.
2. Het beschrijvend lastenboek.
3. EPB voorschriften
4. De plannen.

opmerking : de 3d foto's zijn louter als toelichting en hebben geen verplichting of vergelijkingswaarde op de plannen of uitvoering.

Artikel 8.

De praktische gids van WTCB voor onderhoud van gebouwen zal geleverd worden op de USB stick van het PID . In het bijzonder wat betreft onderhoud siliconen van douches, baden en plinten, is het de opdracht van de koper er op toe te zien dat de siliconen op regelmatig basis worden vervangen. De siliconevoegen zijn onderhevig aan zettingen. De kosten voor vervanging van de siliconen zijn ten laste van de koper.

POST 2 : DELFWERKEN – FUNDERINGEN – VLOERPLATEN – RIOLERING :

Artikel 9.

Vooraleer de funderingswerken aan te vangen zal de aannemer een aardingslus plaatsen op de bodem van de funderingen, dit in overeenstemming met het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) volgens K.B. van 10.03.1981.

Artikel 10.

Het hoofdgebouw wordt geplaatst op een gewapende funderingsplaat, dikte en wapening volgens de plannen van raadgevend Ingenieur Nico Terryn Gustaaf Carelshof 25 9040 St-Amandsberg.

Een doorsteek voor het binnenbrengen van de nutsleidingen wordt voorzien volgens aanduiding op de plannen.

Artikel 11.

Alle vloerplaten ondergronds worden uitgevoerd in gewapend beton volgens de plannen van de Raadgevende Ingenieur).

Een visqueen, als isolatie tegen opstijgend vocht, zal geplaatst worden voor het storten van het beton.

Indien de plannen draagvloeren aanduiden, worden deze uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen met een draagvermogen van ca. 300 kg/m², welke met een druklaag in beton aan elkaar verankerd worden.

Artikel 12.

De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in PVC-buizen, volgens sectie aangeduid op het plan, en die beantwoorden aan de voorschriften van de NBN T42-108. De buizen hebben het overeenkomstigheidsmerk BENO en een doorlopende goedkeuring van het Butgb (SECO-WTCB-NIH) nummer ATG/1413.

Alle leidingen worden voorzien van de nodige bocht- en passtukken, spuit gegoten, alzijdig gemoft en BENOR-goedgekeurd volgens NBN T42-601. goedgekeurd door het Butgb (SECO- WTCB-NIH) nummer ATG/ 1413.

Alle nazichtsputen zijn droge putten in PVC met doormeten 300 mm. En zijn voorzien van een PVC-deksel dat zich onder het maaiveld bevindt.

Als eindkamer wordt een dubbele schepput voorzien met reukafsluiter en bestaande uit twee elementen van doormeter 300 mm., waarvan één kamer (=doorstroompuit) wordt afgedekt met een PVC-deksel, en een andere kamer (= syphon + bezinkput) wordt doorgetrokken tot aan het maaiveld en afgedekt met een gietijzeren deksel of aludeksel indien zij in de parkings vallen. Er wordt ook een put dia 300 voorzien vooraan aan aansluiting openbare riolering waar alle overloop van regenwater afkomstig van infiltratiekratten samen komt. Dit om gescheiden riolering mogelijk te maken of aan te sluiten aan bestaand gescheiden stelsel

Artikel 13.

Aansluiting op de openbare riolering is in de prijs inbegrepen.

Artikel 14.

Terrassen, opritten, afsluitingen of tuinaanleg wordt niet uitgevoerd.

Er kan wel een offerte gemaakt worden voor deze werken na bespreking ter plaatse.

POST 3 : METSELWERKEN

Artikel 15.

Het niet-zichtbaar metselwerk wordt bij voorkeur uitgevoerd in tralieblokken (snelbouw, van gebakken aarde) die verlijmd wordt naargelang de dikte van de muur, aangeduid op het plan. Door mogelijke leveringsproblemen kan hiervan afgeweken worden en kan er geopteerd worden voor andere gebakken aardestenen of door de keuze van de uitvoerende ruwbouwaannemer.

De scheidingsmuren worden uitgevoerd in volle betonblokken, onderling gescheiden door isolatie.

Artikel 16.

De zichtbare gevelvlakken worden uitgevoerd in gevelsteen Agora Agaatgrijs module 50 van Wienerberger. De rechter zijde van de gesloten bebouwing wordt uitgevoerd in verlijmd gevelsteen ieper rood bezand 29/9/9.

Artikel 17.

De raamdorpels aan de buitenkant van het gebouw worden uitgevoerd in :
Blauwe hardsteen : 5 cm dikte.

POST 4 : ISOLATIE

Artikel 18. Vochtisolatie

Plaatsing van een visqueen waar nodig en een laag DPC folie 2 cm boven vloerpas. Alle voegen rondom deuren worden opgespoten met siliconen.

1^{ste} laag op de vloerplaat wordt uitgevoerd in Ytong kimblokken of marmox thermisch blokken tegen overdracht koude bruggen.

Artikel 19. Thermische isolatie

Het gebouw wordt op de meest perfecte wijze geïsoleerd volgens geldende EPB normen, zijnde een "0" E-peil. Dit is nog beter dan de E30 BEN en de huidige opgelegde E20, wij lopen hierop vooruit.

Artikel 20. Spouwisolatie/dakisolatie

Principe : spouwvulling met verluchting

De isolatieplaten worden bevestigd tegen het binnenspouwblad met behulp van spouwhaken hiervoor voorzien. Door de restspouw tussen de isolatie en het buitenspouwblad is een ventilatie van de spouwmuur mogelijk.

Materiaal : Isolatieplaten van 12 cm dikte. Volgens opgave van EPB verslaggever.

Dakisolatie hellend dak is 22 cm dikte.

Artikel 21. Vloerisolatie

Op de vloerplaat van het gelijkvloers wordt een laag Polyruthaan gespoten van 10 cm dikte. En chappe 8 cm + tegelvloer.

Artikel 22. Isolatie op vloer 1^{ste} verdiep

Op de verdiepingen wordt een isolerende laag aangebracht van 8 cm isobel voor de vloerverwarming. Hierop visqueen en een laag chappe van minstens 8 cm. En de tegelvloer.

POST 5 : DAKCONSTRUCTIE

Artikel 23. Goten en aflopen

De goten bestaan uit zink natuurkleur

Normale gegalvaniseerde haken zijn voorzien. De afvoerbuizen worden uitgevoerd in vierkante buizen in zink en zijn voorzien van de nodige bevestigingshaken op de gevelsteen. Gekozen kleur : natuurkleur.

POST 6 : DAKBEDEKKING

Artikel 24.

De platte daken worden afgewerkt op de volgende wijze :

- afschuining voor dakhelling.
- Isolatieplaten in 16 cm. dikte.
- dakbedekking in rubber of gelijkwaardig volgens voorschriften van de fabrikant.

De nodige profielen zullen als dakrand voorzien worden + afvoeren van regenwater

Dakpannen voor de hellende daken in vlakke pan zwart van Wienerberger

POST 7 : BUITENSCHRIJNWERK

Artikel 25. Materiaal

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in alu met 3 dubbele beglazing.

Artikel 26. Deuren - buitenschrijnwerk

- De inkomdeur wordt uitgevoerd in plaatmateriaal met een zijlicht in glas
- Sectionale poort

Artikel 27. Opendraaiende en openvallende ramen

De ramen en deuren worden gemaakt uit alu profielen 70 mm beide zijden in ral kleur.

Driedubbelglas met thermische onderbreking.

Een technische beschrijving door de fabrikant kan op eenvoudig verzoek worden bekomen via de aannemer.

Voor de isolatie en waterdichtheid worden deze ramen voorzien van versterkte meerkamerprofielen en multifunctionele dichtingen.

Zij zullen voldoen aan de laatste normen en voorschriften wat de isolatiewaarden betreft.

POST 8 : PLEISTERWERKEN

Artikel 28. Aanvang

De pleisterwerken worden slechts aangevat wanneer de metselwerken voldoende droog zijn.

Alle onzuiverheden, nagels, loszittende bouwdelen worden voorafgaandelijk verwijderd.

Pleisterwerken zijn niet schilderklaar. Schuren en plamuren zijn uit te voeren door de klant.

Geen schilderwerken voorzien.

Artikel 29. Materiaal

Al de te gebruiken grondstoffen beantwoorden aan de voorschriften van het Typebestek nummer 104. Technische voorschriften uitgegeven door het Ministerie van Openbare Werken.

Artikel 30. Hoeken

Alle uitspringende hoeken worden voorzien van alu hoekprofielen.

Artikel 31. Plafonds

Plafonds : op een houten roostering is dit plakwerk op stucanet of gyplat. Op betonnen gewelven is dit traditioneel pleisterwerk.

Artikel 32. Muren

De pleisterwerken op muren worden volledig traditioneel uitgevoerd. In alle lokalen worden de pleisterwerken uitgevoerd van vloer tot verdieping, behalve in garage.

De ramen worden ingepleisterd.

POST 9 : BEVLOERING – FAIENCES – MARMERTABLETTEN

Artikel 33. Vloeren

De vloeren zijn voorzien vierkante tegel met max afmeting 60x60 en recht gelegd. Iedere afwijking in grootte (groter dan 60x60) of verband anders dan het gewone rechte verband zullen een meerprijs met zich meebrengen voor de plaatsing. Deze meerprijs zal doorgerekend worden aan de koper.

De vloeren zullen worden gekozen door de **KOPER** bij de door de aannemer aangeduide leverancier en dit voor een handelswaarde van **35,00 €/m² (Excl. Btw)**.

Leverancier : Matizo te Moorsel.

Artikel 34. Plinten

De plinten zullen worden gekozen door de **KOPER** bij de door de aannemer aangeduide leverancier en dit voor een handelswaarde van **8,00 €/m² (Excl. Btw)**.

Leverancier : Matizo te Moorsel.

Artikel 35. Faiences

De faiences die afwijken in grootte, kleiner dan 20/20 of groter dan 30x60 of verband anders dan het gewone rechte verband of mozaïek of friezen of accentuering met andere tegels zullen een meerprijs met zich meebrengen voor de plaatsing. Deze meerprijs zal doorgerekend worden aan de koper.

Faiences zijn voorzien in:

- badkamer : volledige douche en 30 cm hoog aan bad.
- W.C benedenverdieping : achterwand toilet
- In de keuken en WC bovenverdieping is geen faience voorzien.

De handelswaarde van deze faiences bedraagt **30,00 €/m² (Excl. Btw)**.

Leverancier : Matizo te Moorsel.

Artikel 36. Tabletten

Alle ramen waar borstweringen bestaan van de afgewerkte ruimten worden afgewerkt met marmertabletten in zwarte graniet van +/- 20 cm breed.

Artikel 37. Trappen in beuk

Trappen van gelijkvloers naar verdiep 1 en van 1^{ste} verdiep naar zolder worden uitgevoerd in open kwartdraaitrappen met muurhandgreep in beuk volgens de opgelegde veiligheidsvoorschriften.

POST 10 : BINNENSCHRIJNWERK

Artikel 38. Binnendeuren

Er worden schilderklare binnendeuren voorzien. De schilderwerken zijn uit te voeren door koper.

De koper kan eventueel andere deuren kiezen mits de nodige opleg en dit na afspraak bij de door de aannemer aangeduide leverancier:

Leverancier : DUBO DEUREN te 9420 Erpe-Mere Jozef Cardijnstraat, 8

POST 11 : SANITAIR

Artikel 39. Technische bepalingen

Elke woning heeft een individuele toevoerleiding met waterteller (teller eigendom van de watermaatschappij) in de tellerruimte.

Tappunten voor koud water voor Bad - Douche - Lavabo – W.C. - Keuken – Wasmachine

Tappunten voor warm water voor Bad - Douche - Lavabo – Keuken

De afvoerbuizen van de sanitaire installaties bestaan uit BENOR gekeurd materiaal merk afhankelijk van keuze materiaal van sanitair installateur met de aangepaste verbindingstukken en accessoires.

Gemeenschappelijk afvoersysteem, gescheiden wat betreft fecaliën en gewoon sanitair afvalwater.

Regenwater herbruik is enkel voor buitenkraantjes (1 per woning op terras) en voor WC boven. Het gastentoilet beneden is op leidingwater. Bij gebrek aan regenwater dient de regenwaterput voor een deel met een manueel te bedienen kraantje gevuld te worden met leidingwater.

Na de voorlopige oplevering dient de koper zelf in te staan voor het proper houden van de regenwaterput. Bladeren en ander dienen uit de filter verwijderd te worden. dit behoort tot het onderhoud van het gebouw.

Artikel 40. Sanitaire apparaten

Er wordt een handelswaarde voorzien) **6.100,00 € (Excl.Btw)** plaatsing inbegrepen volgens offerte van de door de aannemer aangeduide leverancier.

leverancier : de **Firma STERCK** (Corneliskaai te Aalst).

POST 12 : ELECTRISCHE INRICHTING

Artikel 41.

De elektrische inrichting voldoet aan het technisch reglement waaraan elektrische installaties voor lage en gemiddelde spanning van de open en bewaakte lokalen moeten voldoen. Dit technisch reglement werd bewerkt door het ' Comité voor Technische Studie in België ' en werd aangenomen door het ' Belgisch Elektrisch Comité ' . Na uitvoering worden de werken gekeurd door een Erkend Keuringsorganisme. Een verslag van de keuring wordt aan de Koper overgemaakt.

Artikel 42.

De plaatsing van de stopcontacten, schakelaars en lichtpunten wordt ter plaatse besproken met de klant. Supplementaire voorzieningen kunnen aangebracht worden mits verrekeningen.

Artikel 43. Voorzieningen

Buiten de schakelaars, stopcontacten en het schakelbord worden geen garnituren voorzien. De zekeringen zijn volautomatisch. De stopcontacten zijn uit stevig materiaal, in kunststof.

INKOM BUITEN :

- 2 lichtpunten van op 1 plaats (inkom) te bedienen

GARAGE :

- 2 lichtpunten van op 2 plaatsen (garage, berging) te bedienen
- 2 stopcontacten elders
- 1 voeding ventilatiesysteem
- 1 voeding cv/geothermie
- 1 voeding regenwater
- 1 stopcontact elektrische poort
- 4 telenet/internet/..

INKOM :

- 2 lichtpunten van op 3 (inkom, living, nachthall) plaatsen te bedienen
- 1 belknop verbonden met videofoon
- 1 stopcontact

WC :

- 1 lichtpunt van op 1 plaats (wc) te bedienen

LIVING :

- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (keuken, living) te bedienen
- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (keuken, living) te bedienen
- 8 stopcontacten (3 voor TV + 5 vloer)
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting internet
- 1 voorziening voor thermostaat verwarmingsinstallatie

KEUKEN :

- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (keuken, berging) te bedienen
- 1 lichtpunt van op 1 plaats (onder kast) te bedienen
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact vaatwas
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact microgolfoven
- 1 stopcontact kookplaat

BERGING :

- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (garage, berging) te bedienen
- 2 stopcontacten vloer
- 1 droogkast
- 1 wasmachine

NACHTHALL :

- 4 lichtpunten van op 4 plaatsen (inkom, nachthall x2, zolder)) te bedienen
- 1 stopcontact

SLAAPKAMER 1 :

- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (Slaapk, bed) te bedienen
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting internet

SLAAPKAMER 2 :

- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (Slaapk, bed) te bedienen
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting internet

SLAAPKAMER 3 :

- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (Slaapk, bed) te bedienen
- 4 stopcontacten
- 1 aansluiting TV
- 1 aansluiting internet

BADKAMER :

- 1 centraal lichtpunt en 1 lichtpunt boven lavabo samen van op 1 plaats (badk) te bedienen
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact handdoekdroger

WC :

- 1 lichtpunt van op 1 plaats (wc) te bedienen

ZOLDER :

- 1 lichtpunt van op 2 plaatsen (nachthall, zolder) te bedienen
- 1 stopcontact

TERRAS ACHTERAAN:

- 1 lichtpunt van op 1 plaats (keuken) te bedienen
- 1 buitenstopcontact
- 2 voedingen naar tuin (tuinhuis, verlichting tuin)

POST 13 : CENTRALE VERWARMING + WARMWATERVOORZIENING

Artikel 44. Verwarming

De verwarming wordt uitgevoerd door middel van Geothermie waarvan de warmte uit de grond gehaald wordt en er geen aardgas meer nodig is voor verwarming en sanitair. Dit systeem voorziet vloerverwarming zowel op gelijkvloers (met uitzondering van berging en garage) als op 1^{ste} verdieping die verwarmt in de winter en koelt in de zomer.

Indien door uitzonderlijke omstandigheden de ondergrond het niet toelaat wordt de verwarming op de traditionele manier voorzien door middel van een gewone warmtepomp.

Vloerverwarming gelijkvloers en 1^{ste} verdieping. (met uitzondering van berging en garage)

POST 14 : KEUKENINRICHTING

Er wordt een handelswaarde voorzien 11.000,00 € (Excl.Btw) plaatsing inbegrepen volgens bestek bij de door de aannemer aangeduide leverancier.

leverancier: **Mape** Baardegemstraat te Erpe-Mere

POST 15 : VENTILATIESYSTEEM

Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd in systeem C+ healthbox 3.0 vraaggestuurde ventilatie configuratie A, zijnde alle natte cellen + slaapkamers worden afgezogen volgens het opgelegde debiet en droge verse lucht wordt aangevoerd via roosters op ramen. Verspreiding van droge verse lucht via 1 cm onder doorvoeropening onder de deuren.

POST 16 : ZONNEPANELEN

Elke woning wordt voorzien van 12 zonnepanelen om te voldoen aan de opgelegde EPB reglementering.

POST 17 : ZOLDER

Op de zolderverdieping wordt het volgende voorzien :

- 1 velux kant voorgevel
- 1 open trap in beuk van 1^{ste} verdieping naar de zolder
- 1 deur afsluiting van 1^{ste} verdieping naar de zolder
- 1 lichtpunt + 1 stopcontact
- Isolatie dak 22 cm dikte + dampscherm

Op de zolderverdieping wordt **niet** voorzien :

- Er is geen pleisterwerk voorzien op de zolder. Enkel kant hall 1^{ste} verdiep.
- Vloerisolatie
- Vloerverwarming
- Chappe
- Vloeren

Dit beschrijvend Lastenboek bevat 11 bladzijden.

De partijen bevestigen sinds minstens 15 dagen kennis te hebben genomen van de modaliteiten van dit lastenboek.

Opgemaakt in zoveel exemplaren als er ondertekenende partijen zijn en elke partij verklaart zijn exemplaar te hebben ontvangen.

Erpe-Mere, 23/10/2023

Gelezen en goedgekeurd,

DE KOPERS

DE AANNEMER-PROMOTOR
Bv De Schamphelaire Johan
Johan De Schamphelaire
Zaakvoerder