

PROJECT MOESKROENSTRAAT 445-447



Nieuwbouw van meergezinswoningen & garages.

Moeskroenstraat 445-447 8930 Rekkem

Lastenboek

Ruibouwwerken.

1. NIVELLERINGEN

De nivelleringen behelzen het aan en/of afvoeren van aarde in functie van het fundering- plan. Ze worden uitgevoerd om de funderingen, eventuele kelders en structurelementen mogelijk te maken. Omheiningen zijn inbegrepen, tuinaanleg zijn niet inbegrepen.

2. FUNDERINGEN IN GEWAPEND BETON

Een volledige beton- en stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door bouwkundig ingenieur

Buro RR uit Kortrijk

Het gebouw wordt bij gevolg opgetrokken op funderingen die een perfecte stabiliteit en veiligheid waarborgen. Het uitvoeren der betonwerken gebeurt onder

toezicht van de vernoemde ingenieur. Alle kolommen en balken, evenals de technische kokers worden geplaatst in functie van de technische vereisten. De plannen van het gebouw kunnen derhalve aan de noodwendigheden aangepast worden. Deze eventuele aanpassingen worden aanvaard en als normaal beschouwd.

Worden uitgevoerd in gewapend beton: alle funderingen, ondergrondse draagmuren, gewelven, balken, lintelen en trappen. Het beton is BENOR gekeurd en wordt aangeleverd door een gespecialiseerde betoncentrale.

Voor de te renoveren woning is dat uiteraard enkel van toepassing op het aangebouwde nieuw deel achteraan.

3. GEVELS - METSELWERKEN IN HET ALGEMEEN

1. Gemengde buitenmuren :

Deze muren hebben een totale dikte van +/- 35 cm. Ze bestaan uit:

→ Een binnenmuur in "snelbouw" bakstenen met een dikte van min. 14 cm, gemetst met cementmortel.

→ Isolatie & spouwdiktes nog te bepalen volgens EPB verslag.

→ Een rood/bruine gevelsteen. Voor & achtergevel.

Het voegen van de gevels gebeurt na het beëindigen der metselwerken om een uniforme tint te garanderen.

Een polyethyleenmembraan met een dikte van 500 micron wordt op de nodige plaatsen aangebracht om als waterkering te dienen. De dorpels worden uitgevoerd in arduin of "petit granit" en worden met een lichte helling naar buiten toe geplaatst.

2. Muren en scheidingswanden :

1.- Dragende muren worden uitgevoerd in bakstenen van 14 of 19 cm dik. De scheidingen tussen 2 aanpalende bewoonde lokalen is muur van 2 x 14 cm met een isolatievilt tussen de 2 snelbouwstenen, om een optimale geluidsisolatie te bekomen.

2.- De niet-dragende muren op het gelijkvloers of de verdieping(en) worden eveneens in baksteen uitgevoerd van 9 cm dikte.

De hierboven opgesomde materialen zijn niet limitatief en worden bepaald overeenkomstig de noodwendigheid en eventuele lopende overeenkomsten.

5. DICHTING VAN HET GEBOUW.

A. Dakgebinte :

Het dakgebinte,- bestaande uit « Douglas »- den of RND dat behandeld werd tegen rotten, schimmels en insecten- , wordt verankerd op een ringbalk in gewapend beton.

B. Dakbedekking:

1. De basis dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen type Koramic 44 :

Opbouw:

- a) een onderdak in KORAFEX folie.
- b) latwerk in voorbehandelde spar, aangepast aan de tussenafstanden van hun dragers. (+/- 20 x 40 mm of +/- 25 x 40 mm).
- c) de pannen en hun speciale hulpstukken : nokpannen, zijpannen,...

2. Zinkwerken :

- a) de verschillende vergaarbakken.
- b) de dakgoten type bakgoten aan gebinte vastgehecht.
De buitenafwerking is in Etercolorpanelen
- c) de regenafleiders met minimale doormeter van 8 x 8 cm worden met aangepaste haken bevestigd aan het gevelparament. Zij worden aangesloten op PVC collectoren

3. Isolatie hellende daken

Isolatie diktes nog te bepalen op basis van EPB verslag.

6. ASFALTWERKEN.

Afwerking van platte daken :

1. kleefvernis.
- 2 dampscherm V3
3. thermische isolatie - dikte nog te bepalen op basis van EPB verslag.
4. Eindlaag in EPDM

AFWERKING EN UITRUSTING

1. NIET-DRAGENDE BINNENMUREN

De niet-dragende muren op het gelijkvloers of de verdieping(en) worden uitgevoerd in gipsblokken van 10 cm dikte

2. RIOLERINGEN

De afvoerkanalen worden zo bestudeerd en uitgevoerd dat een goede afvoer van regen- en afvalwater verzekerd wordt.

De afvoerbuizen zijn in P.V.C. De controleputten worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

De aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan opgelegde of toegestane diameter wordt uitgevoerd door de gemeente diensten of door de aannemer onder toezicht, en is ten laste van de verkoper.

3. PLEISTERWERKEN

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de geldende normen en de regels van de kunst. Hoekprofielen in aluminium of gegalvaniseerd metaal zijn voorzien.

Als gewerkt wordt met gladde bekistingen of gewelven, wordt een speciale hechtpleisterlaag aangebracht.

4. GELUIDSISOLATIE

Isolatie diktes nog te bepalen volgens EPB verslag.

5. Vloerisolatie

Op de vloerplaat wordt een isolatielaag aangebracht van gespoten pur, dikte nog te bepalen volgens EPB verslag.

6. ONDERGRONDSE RUIMTE

Niet van toepassing

VERWARMING EN WARMWATERBEDELING

De gasleidingen vanaf de gasteller tot aan de CV ketel worden geplaatst conform de geldende normen en voorzien van een keuringsattest.

De verkoper doet alle nodige onderhandelingen voor aansluiten van de gas doch de aansluitkosten zelf zijn ten laste van de kopers.

De verwarming der lokalen is berekend voor volgende binnentemperaturen, bij continu gebruik en een buitentemperatuur van - 10° C, overeenkomstig norm NBN B62-003 :

22° C in de leefruimtes (living, eetkamer)

24° C in de badkamer

20° C in de keuken

18° C in de slaapkamers .

16° C in de hal en de berging.

Verwarming en warmwaterproductie met aardgas:

De uitrusting omvat :

- levering en plaatsing van een individuele gemengde Gaswandketel . Vermogen: min. 23 KW .

Merk : Vaillant VUW 242 E Turbomax of gelijkwaardig.

- Levering en plaatsing van voorgelakte plaatstalen radiatoren. Merk: Henrad, Superia of gelijkwaardig.

- Thermostaat. En alle radiatoren voorzien van Thermostatische regelkranen, met uitzondering van lokaal waar kamerthermostaat aanwezig is.

9. SCHRIJNWERKEN

1) *Binnenschrijnwerken:*

Alle binnendeuren zijn van type volle kern schilderdeuren

Voorzien van Inox beslag en scharnieren.

De omkasting in WBP platen en massief houten deklatten

2) *Buitenschrijnwerken:*

Alle buitenschrijnwerken zijn in alu

Overall dubbele beglazing met de hoogste isolatienorm K1.0

De garagepoort is een geïsoleerde sectionaalpoort met manuele bediening

10. SLOTEN EN BESLAG

- a) Toegangsdeur tot de woning is voorzien van cilinderslot, type LITTO of gelijkwaardig gelijksluitend met garagepoort en achterdeur
- b) Ramen: sluiting met gelakte aluminium krukken.

11. ELECTRICITEIT

De elektrische installatie is zo ontworpen dat ze ruimschoots voldoet aan de eisen gesteld door de meest actuele toestellen die normaal gezien gebruikt worden in één gezins woningen. (verlichting, huishoudtoestellen,...)

De installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en zal vóór ingebruikname gecontroleerd worden door een onafhankelijk en officieel erkend controle organisme.

De elektrische bedrading wordt in buis ingewerkt in de muren of vloeren. In lokalen die niet gepleisterd worden en in de ondergrondse ruimten wordt ze zichtbaar op de muren aangebracht. De verlichtingstoestellen zelf zijn ten laste van de kopers. De installatie begint aan de verdeelkast en bestaat uit:

- Plaatsen tellerkast en aansluiten op het elektriciteitsnet doet de verkoper alle nodige stappen om aansluiting te bekomen doch de ze kosten vallen ten laste van de kopers
- De algemene verdeelkast.
- de bescherming van de circuits door stroomonderbrekers met automatische zekeringen.
- twee differentiaalschakelaars.
- de tuimelschakelaars en de beveiligde stopcontacten (type : inbouw / opbouw) van het type NIKO / TICINO , (of gelijkwaardig)
Aantal volgens onderstaand detail.
- de lichtpunten met beschermde aansluitingsdraad.
- de reglementaire equipotentiaalverbindingen.
- een buis met trekdraad voor telefoon en dataverkeer en één voor de teledistributie.
- een thermostaat .

Detail :

- Inkomhall : 1 lichtpunt 2 richtingen
- W.C. : 1 lichtpunt 1 richting
- Living : 2 x 1 lichtpunt 2 richtingen
8 stopcontacten
1 telefoonbuis
1 teledistributiebuis
1 thermostaat
- Keuken : 2 lichtpunt 2 richtingen
1 lichtpunt enkele richting (indirecte verlichting op werkblad)
2 lichtpunt enkele richting (buitenverlichting)

- 1 tweepolig stopcontact + driefasen aarding (fornuis)
 - 1 tweepolig stopcontact + aarding (koelkast)
 - 1 tweepolig stopcontact + aarding (afwasmachine)
 - 1 stroomleiding voor de dampkap
 - 2 dubbel stopcontact
 - 1 stopcontact
- Berging en Garage
 - 1 stopcontact voor de wasmachine
 - 1 stopcontact voor droogkast
 - 2 dubbel stopcontact
- Badkamer :
 - 3 Lichtpunt elk 2 richtingen
 - 2 lichtpunten enkele richting
 - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact wastafel
- Slaapkamer :
 - 1 lichtpunt 2 richtingen
 - 3 stopcontacten

Eén der slaapkamers zal uitgerust worden met een TV stopcontact en met een telefoonaansluiting. (Internet)

14. VENTILATIES

De ventilatie voldoet aan de nieuwste normen.

Er wordt gebruik gemaakt van **type D**

De energieprestatieregelgeving wordt door aangestelde bevoegde uitgerekend en nagezien. Om het gewenste E peil te bekomen. Geheel te bepalen volgens nog op te maken EPB verslag.

15. KEUKEN

Er is een kwaliteitsvolle inbouw keuken voorzien van GRANDO.

De keuze van de afwerking, kleuren, etc... zal gebeuren in de toonzaal van de door de aannemer aangeduide fabrikant. Eventuele wijzigingen worden in een aparte offerte beschreven.

Er is een Budget voorzien van 7.500 € voor meubilair geleverd en geplaatst spoelbak en mengkraan inbegrepen

16. SANITAIR

1. De sanitaire installatie zal beantwoorden aan de geldende wettelijke voorschriften en aan de vereisten van de waterleverancier. De installatie begint na de waterteller, die geplaatst wordt door de watermaatschappij. Deze teller en de aansluiting op het waternet zijn ten laste van de koper.
2. Elke woning beschikt over een individuele teller.
3. De in de chape en wanden ingebouwde warm- en koud waterleidingen zijn in VPE-Diffustop (type : « Begetube»). Of gelijkwaardige.
4. De afvoeren zijn in PVC van sanitaire kwaliteit.
5. De productie van warm water wordt beschreven in de rubriek » verwarming ».

17. TOESTELLEN

- De toestellen zijn standaard wit van kleur.
- De basiskeuze bestaat uit:
 - bad :
 - in acryl +/- 170 x 75 cm, type Ideal Standard Aida of gelijkwaardig + accessoires.
 - ééngreeps mengkraan met keramische schijven HANS GROHE » of van gelijkwaardige kwaliteit met verchroomde douche - slang en douchekop « HANS GROHE ».
 - wastafel :
 - badkamermeubel Pro SAX met 1 ingebouwde wastafel. PRO SAX of gelijkwaardig.
 - mengkranen «HANS GROHE » met keramische schijven of gelijkwaardig.
 - W.C. :
 - Type HangWC merk « Duravit D code », met zitting wit, Ingebouwd reservoir system fix. Bedieningsplaat uitgerust met economie drukknop.
 - 1 handwasbakje in wit gevitriifeerd porcelein (Duravit D- code of gelijkwaardig)
 - kraan Ideaal Standard enkel koud water of gelijkwaardig.
 - Keuken :
 - aan - en afvoerbuizen voor warm en koud water worden op een hoogte van 50 cm vanaf vloerpas gebracht. Op de afvoerbuis van de spoelbak wordt de mogelijkheid voorzien voor aansluiting van vaatwasmachine.
 - Berging :
 - 1 dubbel dienstkraan voor de aansluiting van een wasmachine. Wachtbuis voor afvoer met afgesloten siphon.
 - aanvoerleiding voor koud water voor een wasmachine.

De sanitaire toestellen zijn te bezichtigen bij onze leverancier; Vanmarcke

Het voorziene Budget voor de toestellen bedraagt 3500€

Lavabokast, is voorzien in witte stratifé

De afvoerleidingen (afvalwater - regenwater) zijn in P.V.C. of in materialen op basis van nieuwe thermoplastische producten. Een combinatie van deze materialen is eveneens mogelijk.

18. VLOERBEKLEDINGEN

1.-Bevloering : Type : keramische tegels 30/30.

De volgende lokalen zijn bevoerd : - W.C.
 - Inkomhall
 - berging
 - badkamer
 - keuken
 -living

De vloeren worden gekozen bij de leverancier aangeduid door de aannemer. De aankoopwaarde in de toonzaal bedraagt 35,- € /m² exclusief BTW. De tegels worden op de chape gekleefd en opgevoegd met een aangepaste mortel. Speciale legpatronen en/of formaten (vb : diagonaal, diverse verbanden, natuursteen,...) zijn mogelijk en worden uitgevoerd na aanvaarding door de klant van een bijkomende offerte. De plinten zijn aangepast aan de bevloering. Ze zijn voorzien in de bevloerde lokalen, uitgezonderd indien een muurbekleding met faiences is voorzien.

Type zwevende laminaat

De slaapkamers en de nachthal zijn bekleed met laminaatparket te kiezen bij de aangeduide leverancier en met een waarde van 18 €/m² (Exclusief BTW)

Nota : andere vloerbedekkingen (vb: vasttapijt, vinyl, vloer,...) zijn eveneens mogelijk. Een aangepaste offerte kan U bezorgd worden.

Op de zolder word geen vloerafwerking voorzien, zijn eveneens mogelijk. Een aangepaste offerte kan U bezorgd worden.

2. Faiences :

De muurbekleding met faiences in de badkamer is voorzien tot op een hoogte van 1,50 m. De klant maakt zijn keuze bij de aangeduide leverancier.

De toonzaalwaarde bedraagt 30,-€/m² exclusief BTW.

3. Venstertabletten :

De venstertabletten worden uitgevoerd in marmer, travertin of gelijkwaardig.

Zij hebben een dikte van +/- 20 mm en worden geplaatst met een uitsprong van +/- 20 mm. Het zichtbaar gedeelte is gepolierd.

ALGEMENE OPMERKINGEN :

De onderhavige beschrijving heeft tot doel de voornaamste eigenschappen te beschrijven van de te bouwen/verbouwen woningen.

De aannemer heeft het recht wijzigingen aan te brengen aan huidige beschrijving,- op voorwaarde evenwel dat niet geraakt wordt aan de initieel voorziene kwaliteit. Hij heeft eveneens de mogelijkheid en het recht om,- na advies van de architect en/of de ingenieur -, aanpassingen aan te brengen aan de uitvoeringsplannen om technische en/of esthetische redenen

Aanpassingen aan de indeling der lokalen, de plaatsing van toestellen, openingsrichting van deuren, e.d, zijn mogelijk voor zover deze wijzigingen opgelegd worden om administratieve redenen, of omwille van technische vereisten, inherent aan het concept en de constructie van het gebouw.

De materiaalkeuze is mogelijk voor zover de afwerkingmaterialen nog niet besteld of verwerkt werden. Er wordt benadrukt dat de keuze der afwerkingmaterialen

onderhevig is aan marktevoluties en /of lopende contracten ten tijde van de uitvoering der werken en/of betreffende leveringen.

Ingeval van moeilijkheden bij de toelevering of bij gestaakte fabricatie, zal de aannemer de toestellen en/of materialen mogen vervangen door gelijkwaardige en gelijkaardige producten.

De erelonen van de architect zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normaal gezien ten laste vallen van de architect. Uitgesloten zijn prestaties i.v.m. de decoratie of deze die voortvloeien uit een vraag van een koper om wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijke plannen. Deze erelonen zullen desgevallend verhoogd worden met 20 %.

Het is de koper niet toegestaan om vóór de voorlopige overname werken, - van welke aard ook -, te laten uitvoeren door derden, tenzij hij hiervoor de schriftelijke toestemming heeft van de aannemer of promotor. Voor werken die met toestemming van de aannemer/promotor uit de aanneming gehaald worden, wordt 20 % van het weggelaten bedrag in rekening gebracht als schadevergoeding.

Voor elke gevraagde wijziging wordt een offerte opgemaakt. Alle door de koper gevraagde meerwerken dienen op voorhand vereffend te worden. Zonder schriftelijk akkoord vanwege de koper worden geen meerwerken of wijzigingen uitgevoerd. De aannemer mag wijzigingen of meerwerken weigeren zonder dat dit aanleiding kan geven tot schadeloosstellingen.

Het lastenboek heeft voorrang op de architectuurplannen. Deze laatste zijn illustratief en tonen alleen mogelijkheden met betrekking tot de indeling, plaatsing van meubelen, decoratie, afwerking, incorporatie van comfortelementen,...

Wijzigingen aan de plannen kan geen aanleiding geven tot schadevergoedingen van eender welke aard. De inbezitname geschiedt nadat de saldofactuur is vereffend. De aansluitingskosten op de openbare netten (water, elektriciteit, gas, telefoon, teledistributie,) zijn ten laste van de koper .

Voor akkoord,
(de koper)

Voor akkoord,
(de verkoper)