Verkaveling Aalter, Sint-Maria-Aalterstraat

Verkooplastenboek



Adres: Sint-Maria-Aalterstraat
9880 Aalter
Lot 1 - 4

De plannen:

- Architect: Architectenbureau Hilde De Maertelaere — Tel : 09 / 224 38 75
  Doornplasstraat 85 — Fax :
  9031 Drongen — Gsm:
  www.architecthilde.be — info@architecthilde.be

- Stabiliteit: opgemaakt door de leverancier van de gewelven of andere

Bouwheer/opdrachtgever:

- Bouwheer: WBC Bouw bvba — Tel : 09 / 374 52 65
  Durmelaan 30
  9880 Aalter — Gsm Dieter Coens: 0478 / 67 50 42

Verkoop:

Bouwbedrijf Coens Willy en zoon bvba
WBC Bouw bvba — Tel : 09 / 374 52 65
Vrekkemstraat 53
9910 Ursel (Knesselare) — Gsm Dieter Coens: 0478/675 042
www.wbcbouw.be — Info@wbcbouw.be

Akte:

- Notaris: Vanderauwermeulen Bernard — Tel : 09 / 372 71 80
  Kerkstraat 31 — Fax : 09 / 372 75 88
  9930 Zomergem

Lastenboek nieuwbouwwoning E-peil 50

Deel 1: Administratieve bepalingen.

Voorwerp van aanneming:

De aanneming omvat de studie (beschrijving, opmeting, prijsbepaling) het opmaken van de plannen en de uitvoering van de ruwbouw en alle voltooiing- en uitrustingswerken voor het bedrijfsklaar oprichten van een **half open of gesloten bebouwing.**

Zaken hier niet beschreven zijn niet voorzien.

Deel 2: Beschrijving van de ruwbouwwerken.

De woning wordt opgetrokken in duurzame materialen van goede kwaliteit en vrij van gebreken, die de stabiliteit en/of esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

2.1. Inrichting van de bouwplaats – Afsluiten bouwplaats.

De aannemer zal op zijn kosten zorgen voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de bouwplaats. Deze afsluiting zal conform zijn aan de voorschriften en de gemeentelijke reglementen terzake. Het onderhoud gedurende de ganse tijd van de onderneming valt ten laste van de aannemer.

Deze laatste heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting worden verwijderd op kosten van de aannemer.

De **voorlopige aansluitingen** (in de bouwfase) op water en elektriciteit vallen **ten laste van de bouwpromotor**. De **definitieve aansluitingskosten** op water (tot en met de waterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), distributie en telefoon vallen **ten laste van de koper** evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de definitieve aansluiting.

De nodige wachtleidingen zullen voorzien worden voor de invoer van nutsleidingen en dit in overeenstemming met de eisen van de leverende maatschappijen.

Het verbruik wordt gerekend vanaf de voorlopige overname van de woning.

2.2. Grond en delfwerken.

De grondwerken omvatten de uitgravingen volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van de funderingen, kelder en riolering. (eventueel volgens Studieplan Ingenieursbureau)

2.3. Funderingen.

De aard van de **fundering** is in functie van de bodemgesteldheid maar standaard voorzien op een breedte van 60cm (buitenmuren) of 50cm (binnenmuren) en een **minimum diepte van één meter** onder het vloerpas.

De **funderingssleuven** worden gevuld met **stortbeton** (aangepaste kwaliteit) en op de bodem wordt een ononderbroken **aardingslus** geplaatst, welke voldoet aan het A.R.E.I. .

Funderingsmetselwerken worden uitgevoerd in **zware betonstenen**.

De plannen en de keuze van de fundering worden opgemaakt door een bevoegd ingenieur of overgenomen van aanliggende gebouwen.

2.4. Riolering.

De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften en uitgevoerd in P.V.C. met BENOR-keurmerk.
Het tracé der rioleringen, de plaats van de putten en de aansluitingen zullen op de uitvoeringsplannen aangegeven worden.
De **leidingen en hulpstukken** dragen de **Benor**-kenmerken en hebben een BUtgb goedkeuring.
De verbindingen staan borg voor een water- en stankdichte afsluiting.
Alle afvoeren zijn voorzien van een stankslot.
Alle rioleringsputten zijn voorzien in aangepaste PVC. Waar nodig zijn de nodige verluchtingen en deksels voorzien.
Regenwaterput 5000, 7000 of 10000 liter (naargelang wettelijke minimale opvang)

2.5. Vloerplaat.

De **gewapende betonplaat** wordt gegoten over het **volledig** binnenoppervlak op een genivelleerde en mechanisch verdichte **zandbodem**. Waterkering voorzien d.m.v. pvc-folie (0.2mm).

2.6. Metselwerk.

Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in een lichte crepi.
Het binnenspouwblad , dragende en niet-dragende binnenmuren zijn opgetrokken in isolerende snelbouwsteen type Poroton Rendement Plus (tand en groef) of kwalitatief gelijkaardige stenen. Binnen- en buitenspouwblad zijn gescheiden door een luchtspouw en **spouwisolatie** waarvan type en dikte worden bepaald door **EPB-verslaggever**.

Alle muren op de gelijkvloerse verdieping hebben een **waterkeringslaag (DPC)** op de vereiste plaats.

2.7. Blauwsteen.

De dorpels: alle ramen en deuren op gelijkvloerse verdieping of aansluitend op terras.
Herkomst: de steen zal gaaf zijn, een regelmatige korrel vertonen, een zuivere klank hebben en een uniforme kleur volgens keuze van de architect.
Alle stenen die voor eenzelfde werk moeten dienen - of voor delen van eenzelfde werk, zullen een gelijke tint en dito korrel vertonen.

2.8. Gewapend beton

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de NBN 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau (of leverancier van de producten) welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie.
De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur.
De bekistingen worden slechts na verharding van het beton verwijderd, mits toelating van de ingenieur bepaald.
Voorziene betonwerken:

- kolommen, balken en /of dragende wanden in metselwerk
- vloerplaten, predallen
- eventueel trapslees

Alle betonvlakken in aanraking met het buitenspouwblad moeten worden voorzien van isolatie conform EPB-verslaggever.

2.9. Voegwerk.

Niet van toepassing.

2.10. Dakwerken.

Er zal bijzondere aandacht worden geschonken aan:

- **een degelijke afwatering van de daken**
- **voorschriften van de leveranciers van de betrokken materialen**
- **de maximale toelaatbare doorbuiging, volgens de raadgevingen van de stabiliteitsingenieur of architect.**

2.11. Buitenschrijnwerk.

De Alu-profielen zijn afkomstig van de firma Reynaers.
M.b.t. luchtdichtheid, mechanische sterkte en waterdichtheid voldoen de ramen aan de laatste STS uitgaven. Inbegrepen:

- alle aangepast beslag
- dorpels, met sluitkant aan de uiteinden
- kleur: gemoffeld, analoog aan de ramen

De **ramen** zijn vervaardigd uit aluminium en hebben een **RAL-kleur** (volgens kleurenpallet leverancier en keuze bouwheer/promotor).
De garage wordt afgesloten met een poort. Automatisatie van de poort is niet voorzien.

2.12. Glaswerk.

Dubbele isolerende beglazing (klaar), voor alle buitenramen- en beglaasde deurgehelen.

Vaste invulpanelen: type emalite of gelijkwaardig (volgens keuze architect).

Het glas zal een dikte hebben die in functie is met de grootte van het chassis.

Glas geleverd en geplaatst onder minimaal 10 jaar garantie m.b.t. vochtinsluiting en breuk.

Deel 2b: garages

De garages worden prefab gebouwd en geleverd volgens volgende technische beschrijving:

Wanden, vloer en dak worden naadloos gestort in gewapend beton met een minimale kwaliteitsklasse C45/47 conform NEN-EN 13978-1. Seriematig versterkte wanddiktes van minimaal 8 cm met verstevigingsbalken (onder en boven) van 12 cm dikte en vloerdiktes van 9=>12cm!
De met de hand vlak afgestreken vloerplaat heeft een helling naar voor zodat het poetswater, sneeuwwater kan weglopen. Er zijn dubbele kunststof roosters voorzien in de achter- en/of zijwanden.

De binnenwand wordt afgewerkt met afwasbare gemineraliseerde kunsthars dispersie in een lichte kleur (zwart-wit gespikkeld). De garages zijn standaard voorzien van een zwarte plint en van een portierbeschermstrip aan de linker lange zijwand.

De buitenwandafwerking is waterafstotende, met glasvezel versterkte hoogwaardige en kleurvaste bepleistering met structuur (verwerkt in het pleisterwerk). Tussen het beton en de sierpleister is een waterdichte glasvlieslaag standaard voorzien. Bepleistering 100% UV-bestendig en waterdicht.

Dak in kuipuitvoering met afschot naar de achterzijde. Vloer met afschot naar voorzijde.

De dakbedekking bestaat uit een volledig bedekte bitumen en met glasvezel versterkte UV-bestendige dakbedekking (vliegvuurbestendig conform DIN 7102). Levensduur minimaal 20 jaar. Het dak heeft rondom een dakopstand.

De garantie op de constructie en de uitvoering van betonnen garages is 10 jaar.

Deel 3: Beschrijving afwerking woning

Of de woning wordt winddicht verkocht waardoor alle technieken, doorboringen en afwerkingen te laste zijn van de koper en niet in de prijs zijn begrepen. Ze zullen later in de muren, boven vloerplaten en onder dakconstructie geplaatst worden.

De constructie is opgebouwd in functie van het ventilatie-systeem D. De koper zal dan ook de richtlijnen van de EPB-verslaggever hieromtrent volgen.

Of de woning wordt afgewerkt verkocht met volgende specificaties:

3.1 Muur-, vloer- en plafondafwerkingen:

- Muurafwerking:
  - alle muren en dagopeningen worden bepleisterd, vrijstaande hoeken worden afgewerkt met gegalvaniseerde hoekprofielen.
  - muur boven bad en/of douchebak wordt over de totale hoogte betegeld met **wandtegels** met een geplaatste waarde van **69,00 €/m² (excl.btw)**.
  - eventuele niet-dragende muren worden voorzien in gipsblokken (isolava) en krijgen enkel een plamuurlaag.
- Vloerafwerking:
  - de vloeropbouw bevat een uitvullingslaag (eventueel geïsoleerd), isolatielaag (dikte bepaald door verslaggever EPB), gewapende cementchape (min 50mm) afgewerkt met **vloertegels** met een geplaatste waarde van **57,14 €/m² (excl.btw)**. De bijhorende **plinten** hebben een geplaatste waarde van **18,86 €/lm (excl.btw)**.
  - in de overgangen tussen twee verschillende vloertegels worden **tussendeurdorpels** geplaatst in **Rustenbuild** verzoet. Het materiaal Rustenbuild heeft zeer goed technische eigenschappen en is donkergrijs, licht gespikkeld. e lage porositeit zorgt ervoor dat water, verf, enz... bijna niet indringen, druk- en slijtweerstand zijn hoog. Dit materiaal is ook gekend onder de namen Impala, Nero Impala, Jasberg, Rustenberg, Noir d'Afrique, Nero Africa, Orez en Noir Becker
  - **tabletten** aan de ramen worden voorzien in **Rustenbuild** verzoet.
  - de kamers worden bevloerd met een **kwaliteitslaminaat** met een geplaatste waarde van **38,74 €/m²(excl. Btw)** met bijhorende plinten met een geplaatste waarde van **13,70 €/lm (excl. Btw)**.

3.2 Binnenschrijnwerk:

- Binnendeur:
  - traditionele binnendeur (schilderdeur) bestaande uit celroosterdeurblad met een omkasting in een multiplex, omlijsting in 7cm massief meranti, 3 alu scharnieren, een omkeerbaar slot en een alu kruk. De omlijsting en deklijsten zijn in meranti, de binnenkast in multiplex meranti 15mm dik.
- Trap:
  - trap tussen gelijkvloers en 1° verdiep is een betonnen trap
  - trap tussen 1° en 2° verdiep is een open houten trap

3.3 Keuken:

Geplaatste waarde van beide keukens: 17.500,00 EUR (excl. BTW)
uitgesplitst als volgt:

- **8.000 EUR (excl BTW) voor gelijkvloers**
- **9.500 EUR (excl. BTW) voor duplex**

Voorziene toestellen:

- Vaatwas (energie A, Wassen A, Drogen B)
- Koelkast (energie A)
- Dampkap
- Vitrokeramische kookplaat
- Kolomoven (energie A)
- Spoelbak (1 + ½) met mengkraan

3.4 Sanitaire toestellen:

Handelswaarde voor beide badkamers: 10.000,00 EUR (excl. BTW)
uitgesplitst als volgt:

- **5.000 EUR (excl BTW) voor gelijkvloers**
- **5.000 EUR (excl. BTW) voor duplex**

Deze omvat het leveren en plaatsen van:

- badkamermeubel
- toilet
- douche met mengkraan

Koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in meerlagenbuis met mantel, opgebouwd uit 3-lagen. Binnen- en buitenbuis bestaan uit vernet polyethyleen. Tussenin bevindt zich een aluminium buis. Afvoerleidingen van de toestellen worden uitgevoerd in PVC.

Koudwatertoevoer loopt vanaf de teller naar de douche op de badkamer, de wastafels op de badkamer, de uitgietbak (in optie), de spoelbak in de keuken, de CV-installatie, het handwasbakje in het toilet op het gelijkvloers, een dubbele dienstkraan voor aansluiting van de wasmachine, een dubbele dienstkraan op de achtergevel voor bediening van de tuin (in optie), een aftakpunt voor aansluiting van de vaatwasmachine.

Regenwater wordt gerecupereerd en gebruikt voor bvb. toiletten en tuinkraan.

Warmwatertoevoer loopt vanaf de warmwaterinstallatie naar de douche op de badkamer, de wastafels op de badkamer, de uitgietbak (in optie) en de spoelbak in de keuken.

Verwarming gebeurt via een **Condensatieketel** (HR) met warmwatervoorziening en boiler op gas. De verwarmingslichamen zijn gelakt in witte kleur en uitgerust met thermostatische kranen. Ze zijn afgestemd op een stookregime van 75/65 zodat de radiatoren tot 30% meer vermogen geven. Iedere radiator heeft een apart circuit (rechtstreeks verbonden). Leidingen worden uitgevoerd in meerlagenbuis met mantel, opgebouwd uit 3 lagen en aangesloten vanuit de muur.

3.5 Elektrische installatie:

- Algemeen:
  - uitgevoerd overeenkomstig de heersende veiligheidsnormen en de voorschriften van de bedelingmaatschappij.
  - aansluitkosten zijn ten laste van de bouwheer.
  - de keuring van de installatie is inbegrepen in de totaalprijs.
  - de aansluitkabels voor de elektriciteit, distributie en telefonie zijn niet inbegrepen.
  - Er worden zonnepanelen voorzien om aan de verplichting mbt energievoorziening te voldoen.
- De installatie omvat verder in de:
  - inkom 1 lichtpunten (1 schakelaar), 1 stopcontact en belinstallatie
  - zithoek 1 lichtpunten (2 schakelaars) en 5 stopcontacten
  - eethoek 1 lichtpunt (2 schakelaars) en 5 stopcontacten
  - keuken 1 lichtpunt (2 schakelaar) en 6 stopcontacten
  - dampkap 1 stopcontact
  - kookfornuis 1 stopcontact (op apart circuit)
  - oven 1 stopcontact
  - koelkast 1 stopcontact
  - vaatwasmachine 1 stopcontact
  - berging/traphal 2 lichtpunten (2 schakelaar) en 2 stopcontacten
  - badkamer 1 lichtpunt (1 schakelaar) en 2 stopcontacten
  - badkamermeubel bevat 1 lichtpunt
  - slaapkamer 1 1 lichtpunt (1 schakelaar) en 3 stopcontacten
  - (slaapkamer 2) 1 lichtpunt (1 schakelaar) en 3 stopcontacten
  - toilet 1 lichtpunt (1 schakelaar)
  - CV 1 stopcontact en één leiding voor thermostaat
  - droogkast 1 stopcontact
  - wasmachine 1 stopcontact (op apart circuit)
  - buiten: 2 lichtpunten (2 schakelaars binnen)
  - TV: 2 aftakkingpunten
  - Telefoon: 2 aftakkingpunten

1° en 2° verdiep

  - inkom 1 lichtpunten (1 schakelaar), 1 stopcontact en belinstallatie
  - zithoek 1 lichtpunten (2 schakelaars) en 5 stopcontacten
  - eethoek 1 lichtpunt (2 schakelaars) en 5 stopcontacten
  - keuken 1 lichtpunt (2 schakelaar) en 6 stopcontacten
  - dampkap 1 stopcontact
  - kookfornuis 1 stopcontact (op apart circuit)
  - oven 1 stopcontact
  - koelkast 1 stopcontact
  - vaatwasmachine 1 stopcontact
  - berging/traphal 2 lichtpunten (2 schakelaar) en 2 stopcontacten
  - badkamer 1 lichtpunt (1 schakelaar) en 2 stopcontacten
  - badkamermeubel bevat 1 lichtpunt
  - slaapkamer 1 1 lichtpunt (1 schakelaar) en 4 stopcontacten
  - slaapkamer 2 1 lichtpunt (1 schakelaar) en 4 stopcontacten
  - slaapkamer 3 1 lichtpunt (1 schakelaar) en 4 stopcontacten
  - toilet 1 lichtpunt (1 schakelaar)
  - CV 1 stopcontact en één leiding voor thermostaat

- droogkast 1 stopcontact
- wasmachine 1 stopcontact (op apart circuit)
- buiten: 1 lichtpunt (1 schakelaar binnen)
- TV: 2 aftakkingpunten
- Telefoon: 2 aftakkingpunten

Opmerking: het elektriciteitsplan wordt eerst ter goedkeuring voorgelegd aan de koper

Deel 4: AANPASSINGEN / NOTITIES

Deel 5: OPMERKINGEN

5.1 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect.
Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot eender welke schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

5.2 Lastenboeken

De aannemer - verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de verkoper, de architect of door bevoegde overheden.

5.3 Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met materialen die in de beschrijving aangegeven zijn.
Alle materialen zijn van de eerste keus en bepaald om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.
Op advies van de architect behoudt de aannemer/verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie.
Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe 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…

5.4 Erelonen van de architect en de ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan een architect, met uitzondering van deze die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper. De wijzigingen door de koper dienen schriftelijk te worden aangevraagd, dewelke door de verkoper zullen moeten goedgekeurd worden. Alle veranderingswerken zullen worden aangerekend met een verhoging van 20 % voor administratie- en uitvoeringskosten. Door deze wijziging ziet de koper af van zijn normale opleveringsdatum.

5.5 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegestaan werken van om het even welke aard, voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren uitgezonderd met schriftelijke toelating van de aannemer/verkoper.

5.6 Oplevering

Wanneer het noodzakelijk is zal de verkoper aan de kopers de waarborgen die hij heeft kunnen bekomen betreffende elektrische, sanitaire en verwarmingsinstallaties, overhandigen.
De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het hier een nieuw gebouw betreft en dat een licht zetten in het begin van de bewoning normaal kan zijn en lichte barstjes kan veroorzaken, waarvoor de bouwheer niet verantwoordelijk kan gesteld worden.

Hij verbindt er zich toe, in geval van grotere barsten of zettingen, tot het herstellen bij het eerste aanzoek van de kopers en dit binnen de termijn van 2 jaar na voltooiing van het gebouw of

ingebruikname door de kopers.
De aanduidingen van deze beschrijving vervolledigen de aanduidingen op het plan aangebracht.
Het geheel wordt borstelschoon opgeleverd. Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper een stilzwijgende overname

Opgemaakt te zoveel exemplaren als partijen zijn te …… op …. / …. / ……

(handgeschreven "Voor akkoord" en handtekening)

Koper(s)
(Naam en hoedanigheid)

WBC Bouw bvba
Aannemer
(Naam en hoedanigheid)

Bouwbedrijf Coens Willy en zoon bvba
Eigenaars van de grond
(Naam en hoedanigheid)