LASTENBOEK VERKOOP

Casco

Zele

Langestraat, 9240 Zele



Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van tien casco woningen, gesitueerd in een rustige en residentiële buurt nabij het centrum van Zele. De woningen worden opgetrokken in een klassieke stijl, die zowel tijdloze elegantie als moderne functionaliteit weerspiegelt. Het project is zorgvuldig gepland om toekomstige bewoners een harmonieuze woonomgeving te bieden, waarin rust en nabijheid tot stedelijke voorzieningen samenkomen.

De klassieke architectuur van de woningen zorgt voor een stijlvolle uitstraling, die naadloos aansluit bij de omringende bebouwing en de karakteristieke charme van de buurt. Met de nabijheid van het centrum, openbaar vervoer, scholen en andere essentiële voorzieningen, biedt dit project een unieke woonervaring waarbij comfort en toegankelijkheid centraal staan.

De woningen worden casco opgeleverd, wat toekomstige bewoners de vrijheid geeft om hun interieur naar eigen smaak en voorkeur af te werken. Dit document bevat een gedetailleerde beschrijving van de materialen, constructiemethoden en technische specificaties die van toepassing zijn op dit project. Het is opgesteld om een duidelijk inzicht te geven in de standaard van uitvoering en de kwaliteit die u kunt verwachten.

INLEIDENDE NOTA

Met dit lastenboek willen wij ernstig geïnteresseerde kandidaat-kopers op zoveel mogelijk vlakken informeren over het project dat gerealiseerd wordt.

In dit lastenboek wordt een beknopte beschrijving gegeven van de materialen die worden gebruikt bij de ruwbouw winddicht afwerking van de woning. Verdere afwerkingen kan de koper zelf bepalen.

Volgende beschrijving is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect en van de adviseurs van de leveranciers. Ondanks dat dienen wij een voorbehoud te maken voor eventuele wijzigingen die kunnen voortvloeien uit reden van overmacht waaronder begrepen de eisen van de overheid, de nutsmaatschappijen, of overmacht bij de aangestelde leveranciers en aannemers.

Eveneens behouden wij het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerkingen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

Ook mogen er zich verschillen van de uitgevoerde maten voordoen t.o.v. de maataanduiding op de plannen, tot zolang deze de 5% niet overschrijden.

Mogen we er tevens op wijzen dat volgende zaken niet inbegrepen zijn in de koopprijs:

- 12% registratierechten op de grond
- 21% BTW op de constructie
- Ereloon notaris
- De kosten voor de verkavelingsakte en opmeting
- De uitbreidingskosten (water en elektriciteit) worden geraamd op 6.000,00 euro excl btw.
- Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper

Deze woningen worden opgetrokken onder strenge kwaliteitseisen. De realisatie staat onder permanent toezicht van de architect. Dit waarborgt een beter bouwen.

Alles wordt vastgelegd in een netwerk van controles en documenten.

Er zijn eveneens de waarborgen van de fabrikanten van de deelnemende producten die een meerwaarde geven aan de uiteindelijke kwaliteit van het gebouw.

Op de werf zelf zal een uitgebreide controle plaats hebben op de uitvoering, de nauwgezetheid en correctheid van het verwerken van deze materialen.

Dit alles om een zo hoog mogelijk kwaliteitsproduct af te leveren aan de eindverbruiker.

TECHNISCHE BESCHRIJVING - STANDAARD UITVOERING

1. ADMINISTRATIEVE - & VOORBEREIDENDE WERKEN

Voor de start van het ontwerp en de realisatie van het gebouw zullen, afhankelijk van het type gebouw en de grond, volgende werken uitgevoerd worden:

- Opmeting van het perceel door een landmeetkundig expert.
- Grondsondering. Hierbij wordt enerzijds de draagkracht van de grond gecontroleerd en wordt advies gegeven inzake funderingstype en grondstabiliteit.
- Architect: Archeos, Lokeren.
- Stabiliteitsstudie: wordt uitgevoerd door een erkend studiebureau. Dit studiebureau neemt de verantwoordelijkheid over de stabiliteit van gebouw en fundering.
- EPB: Heron Engineers te Hamme.
- Veiligheid: Heron Engineers te Hamme.

De kosten van de definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon en kabel-tv zijn ten laste van de koper.

2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN

RUWBOUW

2.1 AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

- De bouwheer zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting heeft tot doel te beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de werken.
- Deze afsluiting moet beantwoorden aan de voorschriften van de gemeente Zele. Het onderhoud en de verwijdering hiervan zal gebeuren door de aangestelde aannemer.

2.2 DIVERSE AANSLUITINGEN

ALLE definitieve aansluitingskosten zoals hierna opgenoemd zijnde: riolering, water, gas, elektriciteit, TV distributie en telefoon (tot aan de meter) zijn ten laste van de kopende partij.

2.3 GRONDVERZET

- De uitgevoerde grondsonderingen en uitgravingen zijn uitgevoerd volgens de regels van de kunst en dit onder toezicht van het studiebureau.
- Alle rioleringswerken en putten in deze grondwerken zijn voorzien.

2.4 RIOLERING

Volgens de bouwplannen van de architect. Er wordt een regenwaterput voorzien van 7.500L en een septische put van 2.000L per woning.

2.5 FUNDERING EN METSELWERKEN

FUNDERING

Uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Ingenieur.

METSELWERKEN

- Buitenmuur:
    - Buitenmuur met gevelsteen:
        - Paramentsteen: tongerse rijnvorm. Op de insprongen van de voorgevel wordt kalei aangebracht, zie plannen.
        - Geventileerde luchtspouw
        - spouwisolatie: pur dikte 14cm.
        - Binnenspouwblad (14cm): uitgevoerd in snelbouwsteen Porotherm
        - De buitenmuren worden op een isolerende bouwsteen geplaatst
- De binnenmuren worden eveneens uitgevoerd in PLS Dryfix Wienerberger en worden opgesplitst in dragende en niet-dragende muren
    - Dragende muren hebben een dikte van 14cm
    - Niet-dragende muren hebben een dikte van 9cm

- De snelbouwstenen, worden verwerkt volgens de instructies van de fabrikant. De gelijkvloerse verdieping heeft een vrije hoogte van +/- 2,60m. De 1^{e} verdieping heeft een vrije hoogte van +/- 2.55m. Tussen het ondergronds en het opgaand metselwerk wordt een vochtkering geplaatst, bestaande uit een dik polyethyleen membraan en dit volgens de voorgeschreven regels van de kunst.

2.6 VERLUCHTING

- Deze dienen te worden uitgevoerd volgens de geldende EPB voorschriften; dit volgens het systeem D, nl. via mechanische aanvoer en afvoer van verse/vervuilde lucht. Dit ventilatiesysteem is noodzakelijk om de verontreinigde lucht, voortkomende van ademen, transpireren, koken, douchen, roken en stoken, af te voeren om alzo een goede indoor luchtkwaliteit te bekomen.
- Dit systeem is niet inbegrepen in de aanneming.

2.7 BETON- EN STAALELEMENTEN

- De vloerplaten bestaan uit predal betonplaten. Op de predallen wordt een druklaag gegoten met bewapeningsnetten volgens de studie van het studiebureau.
- De overspanning van ramen en deuren worden opgevangen door gewapende beton- of staltonlintelen en daar waar nodig door metalen liggers.
- De plaatsing van de gewapende betonelementen en poutrellen gebeurt volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsstudie.

2.8 DEUR- EN RAAMDORPELS

- De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, geschuurd of gezoet, met een dikte van +/- 5cm.
- De deurdorpels en garagedorpels hebben een opstand van min. 1 cm.

2.9 PLATTE DAKEN

- Op de predallen wordt er een hellingsbeton voorzien. Hierop wordt isolatie 15cm PIR geplaatst volgens de voorschriften van het EPB. De waterdichting bestaat uit een hechtingslaag, dampscherm en EPDM (of gelijkwaardig).

2.10 HELLENDE DAKEN

- Het dak is van het type zadeldak en wordt uitgevoerd in Canadese Oregon gedrenkt of gelijkwaardig. In de kapstructuur zijn alle nodige verbindingen en verstevigingen aanwezig om een stabiele constructie te garanderen. De goten worden uitgevoerd in zink. Deze zijn voorzien van de nodige beugels en ellebogen. Op de dakconstructie is een onderdakfolie geplaatst die vastgeklemd wordt met behulp van gedrenkte tengel- en pannenlatten. De dakbedekking bestaat uit dakpannen van het type stormpan grijs met bijhorende tegelpannen op de dakkapellen.

2.11 Regenafvoeren

- De afvoeren worden uitgevoerd in zink.

2.12 ISOLATIES

- Daar waar nodig zijn vochtisolaties voorzien in zwart generfde kunststoffolie (dpc).
- In de spouw is een spouwisolatie voorzien van min. 14cm PUR.
  Plat dak 15 cm PIR isolatie
  Akoestische isolatie 5 cm tussen de gemene muren van de woningen
  De isolatie onder hellend dak en de vloerisolatie is niet voorzien in deze aanneming

2.13 BUITENSCHRIJNWERK (WIND- EN WATERDICHT)

- Alle ramen en deuren zijn op maat gemaakt, type zoals aangeduid op plan (V, OD, DK, HS, OV)
- De ramen en deuren zijn vervaardigd in PVC en zijn zwart van kleur.
- De ramen zijn voorzien van een waterkering en de nodige meerpuntssluitingen.
- Alle buitenschrijnwerk is voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

2.15 ELEKTRICITEIT

- De elektrische installatie wordt niet voorzien in de aanneming.

2.16 CARPORTS

- Carport met steunpalen (smeedijzer poederlak ral 9005) en houten roostering (Oregon geschaafd 170 x 30mm of gelijkaardig) afgewerkt in thermowood fraké zwart gebeitst.

2.17 VERDERE AFWERKING

- De verdere afwerking dient te voldoen aan de eisen van het EPB verslag en moet gebeuren conform de vergunning. Er zal een tussentijds EPB verslag afgeleverd worden bij akte.

2.18 OPMERKINGEN

- PLANNEN

  De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door het uitvoerende architectenbureau Archeos. De plannen kunnen kleine afwijkingen hebben, zowel in min als in meer met een maximum van 5 %. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

- WIJZIGING VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

  De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn. De bouwheer behoudt zich evenwel het recht om, op advies van de architect, 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 in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen, zoals verdwijning uit de markt van de voorziene materialen, te lange leveringstermijnen, kwaliteitsverhoging…

- WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN.

  Het is de kopende partij niet toegestaan om, voor de definitieve overname van het gebouw zijnde de ingebruikname, zelf werken uit te voeren van om het even welke aard ook, dit omvat ook de werken uitvoerbaar door derden, zonder schriftelijke toestemming van de bouwheer

- TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF.

  Mogen wij er op wijzen, dat als de kopende partij het verbodsteken negeert en de werf op eigen initiatief betreedt, noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer, noch de verkoopverantwoordelijke, verantwoordelijk zijn voor mogelijke gebeurlijke ongevallen.