

LASTENBOEK

Project 2 halfopen bebouwingen Bosstraat 39-41, Oudegem



Ness Bv Sarosstraat 14C B2 9290 Berlare
Jessy Hellemans : 0474808012
Nils Puyenbroeck : 0498216476

Inhoud

1.	Ligging.....	2
2.	Indeling van het gebouw	2
3.	Grondwerken.....	2
4.	Funderingswerken.....	2
5.	Rioleringswerken.....	3
6.	Hemelwater, infiltratie en septic.....	3
7.	Structuur houtskeletbouw	3
8.	Dakopbouw plat dak.....	4
9.	Dakopbouw hellend dak.....	4
10.	Buitenschrijnwerk.....	4
11.	Gevelmetselwerk / gevelbekleding.....	5
12.	Isolatie	5
13.	Binnenafwerking	6
14.	Vloeropbouw	6
15.	Vloeren	6
16.	Binnenschrijnwerk.....	7
	Binnendeuren.....	7
	Trap.....	7
	Speciale afwerkingen	7
17.	Technieken	8
	Verluchting	8
	Elektriciteit	8
	Zonnepanelen.....	8
18.	Sanitair en verwarming	9
19.	Keuken.....	10
20.	Tuinaanleg	10
21.	Planning werken.....	10
22.	Bijzonderheden / algemene voorwaarden	11

1. Ligging

De eigentijdse woning vervaardigd uit houtskeletbouw met hedendaagse uitstraling en gunstige ligging, bevindt zich op slechts enkele minuten van de stadskern doch heel rustig gelegen. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich alles wat u nodig heeft om te voldoen in uw basisbehoeften zoals een supermarkt, school en diverse handelszaken.

2. Indeling van het gebouw

Het gelijkvloers is voorzien van een ruime inkomhal, een hangtoilet, ruime berging waar de technieken in kunnen voorzien worden, een garage en een leefruimte met open keuken dat voorzien kan worden van een vrijstaand keukeneiland.

Vanuit de leefruimte en keuken is er een mooi uitzicht naar de tuin.

De eerste verdieping biedt plaats voor 4 ruime slaapkamer en een dressing

Een ruime badkamer dat voorzien kan worden van ligbad, inloopdouche en badkamermeubel met lavabo alsook een afzonderlijk hangtoilet

De indeling en oppervlaktes van de woning zijn terug te vinden op het bijgevoegde bouwplan. De woningen worden gebouwd met een E-peil van <10 wat resulteert in een vrijstelling van onroerende voorheffing gedurende de eerste vijf jaar.

3. Grondwerken

De inplanting van het gebouw gebeurt overeenkomstig de plannen van de architect welke stedenbouwkundig vergund zijn door ons. De grondwerken omvatten alle graafwerken die nodig zijn voor het plaatsen van fundering en riolering, septische put en regenwaterput en eventuele wachtbuizen alsook de aanleg van de verplichte wadi.

4. Funderingswerken

De funderingen worden aangezet op een voldoende draagkrachtige ondergrond - Funderingsbeton voorzien van 250kg cement/m³ (C20/25 OB) (40cm breed-60cm diep)(VH). Onder de funderingsplaat wordt er een aardingslus geplaatst overeenkomstig de voorschriften van het AREI. Boven de ringbalk komt een gewapende betonplaat van 15 cm dikte met 300 kg cement/m³ (C20/25 GB) voorzien van Dramix vezels gegoten op polyethyleen folie

5. Rioleringswerken

Op het bouwperceel is er een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. De vuilwater, WC- en regenwaterafvoer worden gescheiden gehouden tot aan de straat. De aansluiting op het openbaar net is ofwel gescheiden ofwel gemengd. Dit afhankelijk van de gemeentelijke voorschriften. Van de rioleringen wordt er een as built plan opgemaakt. De rioleringen worden uitgevoerd in BENOR gekeurde PVC buizen voor buizen geplaatst in de volle grond. De secties van de afvoerbuizen worden bepaald door de aannemer sanitair.

6. Hemelwater, infiltratie en septic

Er is een betonnen regenwatertank voorzien van 10 000L

Septische put van 2000L

Wadi : m² nog te bepalen door de gemeente

7. Structuur houtskeletbouw

Alle constructiehout is behandeld (gedrenkt) tegen aantasting van insecten, zwammen, houtrot,... enkel de door WOOD.be goedgekeurde producten worden gebruikt.

Heel de houtconstructie wordt ontworpen en uitgevoerd om een maximum aan stevigheid en duurzaamheid te geven. De voorgestelde opbouw is onze standaard, dit kan wijzigen afhankelijk van de stabiliteitsstudie.

Op de betonplaat wordt een isolerende Kimblokken gemetst onder de skeletwanden, hierop komt een druk gedrenkte onderregel (4cm hoog) tussen 2 lagen vochtisolatie (vastgezet met pluggen in de betonplaat).

De wanden bestaan uit stijlen (alle 40cm) en regels (dubbel overlappende boven- en onderregels) in CLS 4.5/18 met de nodige lintelen en kokerbalken.

Verdiepingshoogte (vloer-HSplafond) = 2m60

Buitenwanden zijn aan de buitenzijde bekleed met een damp open plaat.

Verdiepingsvloer

Balklaag voorzien in I Joist 63/300 geplaatst alle 40cm

Daarop wordt een waterwerende OSB van 18mm gelijmd en genageld.

Plat dak :

Balklaag voorzien in I Joist 63/300 geplaatst alle 40cm met spielatten voor een helling van 1.5cm/m.

Daarop wordt een watervaste OSB van 22mm gelijmd en genageld.

8. Dakopbouw plat dak

Dampscherp 0.4mm

Isolatie 16cm PIR (Enertherm = 0.022W/mK)

Dichting EPDM

Dakrand ALU zwart

Tapbuizen horizontaal door de muur

9. Dakopbouw hellend dak

Het dakgebinte bestaat uit gedrenkte CLS 4/24.

De opbouw van het dakgebinte wordt uitgevoerd overeenkomstig het plan van de architect.

Alle verbindingen en verstevigingen, nodig om een stabiele constructie te verzekeren, zijn inbegrepen.

Daarbovenop wordt er een waterwerende OSB van 9mm bevestigd

Hierop komt het onderdak en panlatten, waarop de pannen bevestigd worden.

Pannen type : Sneldeck Novo zwart

10. Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn voorzien in aluminium in ral kleur 9005 (Zwart)

Alle versteksneden worden met anti-corrosieproduct behandeld.

Deuren zijn voorzien van een meerpuntslot, een automatische tochtsluis en regelbare scharnieren.

Raam en deurbeslag zijn in hetzelfde kleur.

Inclusief Chrono Invision beslag van Sobinco voor de opendraaiende- en draaikipramen (dit met 2 inbraakwerende sluitpunten aan de krukzijde)

Schuiframen zijn voorzien van een meerpuntslot.

Alle glas = dubbel glas met $k=1,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

De dikte van de glasbladen is afhankelijk van de grootte van de glasoppervlaktes en wordt bepaald door de glasleverancier.

De ramen en deuren worden achter slag geplaatst en voorzien van de nodige corrosiebestendige verankeringen.

geplaatst met kassementen en tabletten in MDF 18mm (25mm voor tabletten)

inbegrepen opspuiten met PU schuim tussen kassement (tablet) en houtskelet.

Het leveren en plaatsen van rolluiken, muggenramen en/of zonneweringen/screens is niet standaard opgenomen maar wel mogelijk in geval van keuzes gemaakt bij aanvang ruwbouw (en indien technisch mogelijk) mits het betalen van een meerprijs.

11. Gevelmetselwerk / gevelbekleding

Gevelmetselwerk met gekaleide gevelsteen met voeg 12mm.

het geheel achteraf gevoegd met standaardcementvoeg in kleur naar keuze en aan buitenschrijnwerk opgespoten met PU-mastiek (kleur te kiezen)

Gevelbeplanking

Voorzien in Thermowood

Blauwe hardsteen deur- en raamdorpels op gelijkvloers

Dorpels verdieping voorzien in aluminium

12. Isolatie

Rotswolisolatie Rockwool 201 Vario $\lambda=0,035\text{W/mK}$

Wanden : 180mm in alle buitenwanden inclusief opvullen boven muren

KI Fit 035 GP $\lambda=0,035\text{W/mK}$

Plat dak : 16cm PIR isolatie

Hellend dak : 22cm naturoll tussen spanten

Deze glaswolrol is specifiek bestemd voor de thermische, akoestische en brandveilige isolatie van houtskeletbouw en prefab dak elementen.

Dampscherm : Polyethyleen folie als dampscherm aangebracht aan de binnenkant van alle buitenoppervlakken en tussen de ruimtes met verschillende vochtigheidsgraad of temperatuur.

Leidingspouw : Latwerk in 4/6 op de stijlen aan de binnenzijde van alle buitenmuren

Spouwisolatie bij gevelsteen :

In de spouw wordt extra isolatie aangebracht

70mm Rockwool 434 Rockfit HP- $\lambda= 0,034 \text{ W/mK}$ (R waarde = 2.06)

Spouwisolatie bij gevelbeplanking :

60mm Rotswolisolatie Rockwool 201 Vario $\lambda=0,035\text{W/mK}$ (R waarde = 1.71) in leidingsspouw

13. Binnenafwerking

Wandafwerking :

Gipskartonplaten van 12.5mm dik bevestigd op binnenwanden en raamslagen.

Watervaste platen van 12.5mm voor de wanden in de badkamer

Raamslagen worden uitgewerkt met gipsplaat

Alle wanden worden voorzien van 15mm OSB

Plafonds met gipsplaten :

Gipskartonplaten van 12.5mm voor plafond (geplaatst op latten die tegen de plafondbalken worden bevestigd)

De voeg tussen wanden en plafonds wordt opgespoten met schilder mastiek

Afwerking van gipskartonplaten :

Alle vijsgaten en voegen (met voegband) van de gipsplaten worden 2x opgevoegd volgens afwerkingsgraad Q2 (WTCB)

14. Vloeropbouw

Na het plaatsen van alle leidingen en nutsvoorzieningen wordt er een isolerende PUR gespoten. Vervolgens wordt hierop de vloerverwarming geplaatst met tackers, daarna volgt de chape.

Gelijkvloers wordt voorzien van een gespoten PUR 12 cm en 6cm chape

1e verdieping : gespoten PUR 5cm en 6cm chape

15. Vloeren

De inkomhal, garage, toilet en berging zijn voorzien in keramische tegels met een HW van €40/m²

Voor de living en keuken is er keuze uit keramische tegels of laminaat eveneens met een HW van €40/m²

Vloerbekleding verdiepingen is voorzien in laminaat met een HW van €35/m² in alle ruimte met uitzondering van badkamer en toilet.

Hiervoor is een keramische tegelvloer voorzien met HW €40/m²

Voor de douche is er een bekleding voorzien van de muur met een wandtegel.

Dit met een HW van €40/m²

16. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

Overal in de woning voorzien we verfdeuren type tubespaan vlak

Deurkruk =zwart model ENERBO

In de living voorzien we een stalen deur met helder glas

Trap

Houten gesloten trap met leuning

Plinten

Waterwerende MDF plint voorzien van een witte primer

Tegelplint is optioneel beschikbaar mits meerprijs

Speciale afwerkingen

Wegwerken leidingen verluchting met omkasting in MDF

Afwerking achter hang-WC's (met gipsplaat en MDF-tablet)

17. Technieken

Verluchting

Duco D 325 ventilatiesysteem met warmteterugwinning
Dakdoorvoer voor afvoer, muurdoorvoer voor aanvoer
Binnendeuren ingekort waar nodig
Inclusief inregeling en indienstelling
Het verloop van de ventilatiekanalen wordt bepaald door de aannemer ventilatie.

Elektriciteit

Elektriciteitsnet uitgevoerd volgens AREI normen-Keuring door erkend bureau
Zekeringkast in kunststof met automatische zekeringen
Aantal lichtpunten 45
Aantal schakelaars 26
Aantal stopcontacten 52
8 aparte aansluitingen (2F-20A)
wasmachine en droogkast
vaatwas (of keukenboiler)
oven (of microgolfoven)
verluchting
tuin (zonder kabel)
CV
regenwaterpomp
kookplaat (2F-25 of 32A)
Stopcontact(en) voor 4x televisie
4 x UTP kabel
Leidingen voor thermostaat en buitenvoeler
Bel, aardingsonderbreker en aarding bad
Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen.
Niet voorzien: aansluitingskosten van de nutsmaatschappijen, de kabels en leidingen vanaf de tellers tot het net en de wachtbuizen vanaf het gebouw tot de rooilijn.

Zonnepanelen

Totaal vermogen = 4600Wp

-10 panelen 460 Wp/st bestaande uit Belinus glas/glas panelen

-Omvormer : SAJ

-Montage op het dak

-Keuring

Garantie

Er is een garantie van 35 jaar op de zonnepanelen alsook 10 jaar garantie op de omvormer

18. Sanitair en verwarming

De badkamer en toiletten worden afgewerkt met hoogwaardige kwalitatieve materialen.

Er wordt een vrijstaand ligbad voorzien, een inloopdouche, meubel met lavabo en 2 hangtoiletten

In het project is er een budget voorzien van €8000,- inclusief plaatsing.

De klant behoudt zich het recht de badkamer verder uit te breiden naar eigen behoeften, indien technisch mogelijk en mits de nodige meerprijs.

Warmtepomp lucht/water 10kW

Binnenunit met geïntegreerde warmwaterboiler 192L

Kamerthermostaat met buitenvoeler

Vloerverwarming op het gelijkvloers en verdieping

Regenwaterpomp voorzien in put met 3-delige regenwaterfilter

Afgesplitste collector voor vorstvrije buitenkraan en toiletten

19. Keuken

In de totaalprijs van het project is er een keuken opgenomen met een handelswaarde van €15 000 inclusief plaatsing en toestellen.

Keuken is voorzien van een kastenwand en vrijstaand keukeneiland.

Volgende toestellen zijn voorzien:

Een multifunctionele oven

Een inductie kookplaat

Een dampkap

Een integreerbare koelkast

Een integreerbare vaatwasmachine

Een inbouwspoeltafel met keukenmengkraan

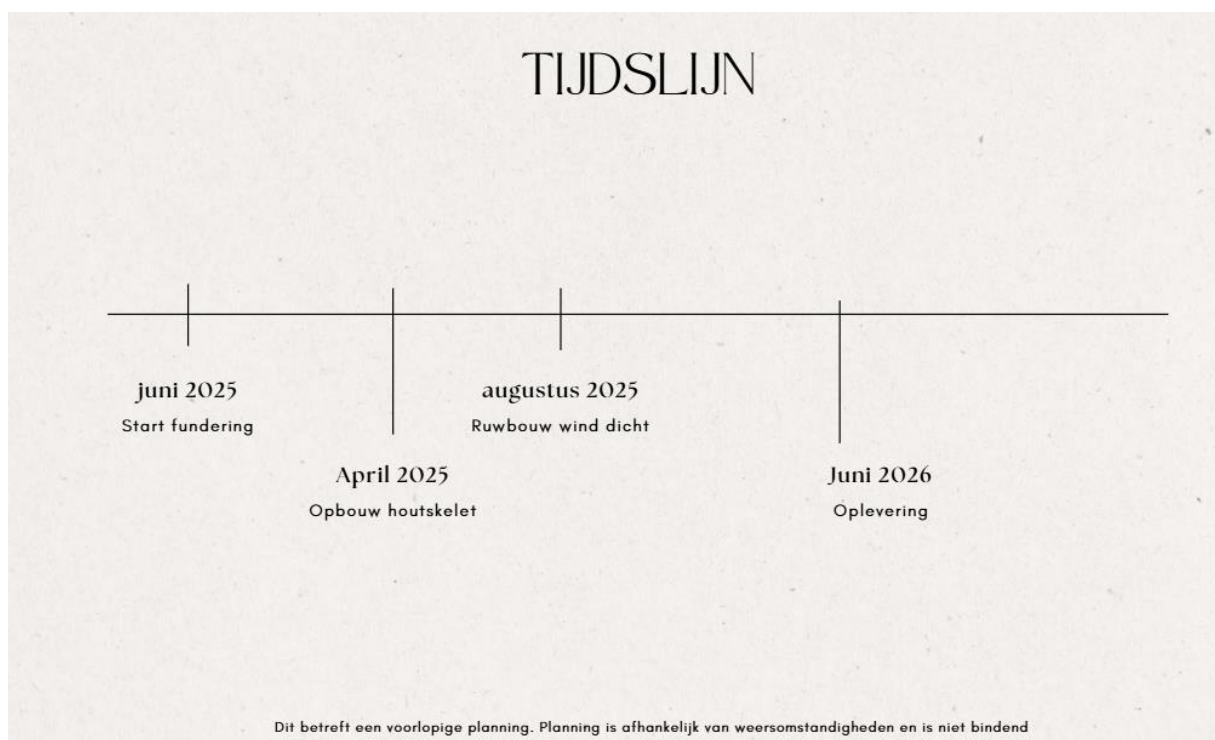
De klant behoudt zicht het recht de keuken verder uit te breiden naar eigen behoeften, indien technisch mogelijk en mits de nodige meerprijs.

20. Tuinaanleg

Het terras is voorzien in een blauwsteen klinker 20x20.

De tuinen van de woningen worden reeds aangelegd met gras.

21. Planning werken



22. Bijzonderheden / algemene voorwaarden

- Alle vermelde prijzen in ons lastenboek alsook de eventuele besproken prijzen voor gevraagde min – of meerwerken zijn steeds excl. BTW, tenzij anders vermeld;
- Het ereloon van de architect is inbegrepen in de totaalprijs. Dit enkel voor wat betreft de zaken die gebeuren in opdracht van de firma Enerbo Bv of Ness bv
- De woning zoals omschreven in ons lastenboek voldoet aan de eisen van de EPB normen.
- Het ereloon van de EPB – verslaggever is inbegrepen in de totaalprijs wat betreft de berekening van de hierboven beschreven woning.
- Om de opgelegde eisen van de EPB – normering te halen, kan er steeds een wijziging doorgevoerd worden aan het type isolatie of de isolatiedikte alsook aan de ventilatieopbouw. In geval eventuele van het lastenboek afwijkende keuzes gemaakt worden door de klant, die een negatieve invloed hebben op de EPB berekening, dienen de hiermee gepaard gaande boetes en/of specifieke maatregelen door de klant gedragen te worden.
- De eindverslaggeving van het project gebeurt binnen de zes maanden na het betrekken van de wooneenheid door de klant;
- Het ereloon van de veiligheidscoördinator is eveneens inbegrepen in de totaalprijs.
- Een postinterventiedossier wordt overgemaakt aan de klant binnen de zes maand na het betrekken van de woning.
- De woning is reeds vergunt of reeds in aanvraag, structurele wijzigingen zijn niet meer mogelijk. Wijzigingen in afwerking zijn te bespreken zolang de werken nog niet werden uitgevoerd. Hier kunnen meerprijzen voor aangerekend worden.
- Indien de koper het budget van de keuken en/of het sanitair of andere werken uit de aannemingsprijs wenst te halen (als deze nog niet in bestelling staan), wordt slechts 85% van het budget verminderd van de totale aannemingsprijs; Indien men de woning ruwbouw-winddicht wenst aan te kopen is dit niet van toepassing.
- Onze klant heeft steeds het recht de aangeboden standaard aan te vullen of te wijzigen zolang de aannemer nog niet is overgegaan tot de bestelling van de materialen en/of de uitvoering van de werken. Alle wijzigingen op het niveau van de afwerking van de woning dienen onmiddellijk doorgegeven te worden aan Enerbo BV tenzij men opteert voor de aankoop ruwbouw-winddicht

- Het staat de aannemer vrij andere materialen te gebruiken, welke minstens evenwaardig zijn, indien de evolutie van de markt dit opdringt;
- De werken worden uitgevoerd en afgewerkt binnen de uitvoeringsperiode zoals opgenomen in de compromis, dit behoudens overmacht en/of weerverlet. In geval van speciale uitvoeringen of meerwerken gevraagd door klant dewelke afwijken van hetgeen aangeboden wordt in het lastenboek, wordt de uitvoeringstermijn verlengd volgens de noodzakelijke tijd die de gevraagde wijziging met zich meebrengt.

In geval van vertraging in betaling door de koper zonder gegronde reden, kunnen de werken zonder voorafgaandelijke verwittiging worden stilgelegd tot na vereffening van de openstaande bedragen. De uitvoeringstermijn wordt vanzelfsprekend verlengd met de termijn tussen datum vervallen factuur en de uiteindelijke betaling.

- De aannemer en/of projectleiding kan niet aansprakelijk worden gesteld in geval er beloftes worden gemaakte door derde partijen inzake startdatum en/of vervroegde leveringstermijn.
- In geval van akkoord wordt er een overeenkomst opgemaakt (compromis) waar alles in detail wordt weergegeven. Op dat moment wordt er een voorschot betaald, dit volgens de gemaakte afspraken. Daarna gaat de akte door bij de notaris door U en ons aangesteld. Op dat moment moet de grond betaald worden en de reeds uitgevoerde bouwwerken. De resterende bouwwerken worden gefaseerd betaald na afwerking van de verschillende fasen en na voorlegging van de facturen.
- Alvorens de voorlopige oplevering doorgaat en de sleutels van de eigendom worden overhandigd dienen alle openstaande facturen vereffend te zijn door de klant;
- De klant mag geen werken in of rond de wooneenheid uitvoeren alvorens de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden. Indien de klant echter toch werken in de wooneenheid aanvat zonder een schriftelijke toelating van Enerbo Bv of Ness bv, verklaart de klant akkoord te gaan met een stilzwijgende voorlopige oplevering van de wooneenheid. Geformuleerde bemerkingen door de klant in latere fase zullen bijgevolg niet meer aanvaard worden.
- Gebruikte foto's en/of afbeeldingen zijn louter ter illustratie en zijn niet bindend.