

Lastenboek casco plus BEN-woning te Geistingen.



Inhoud:

1. Ruwbouw:

- Grondwerken
- Betonnen funderingsvoeten
- Rioleringsstelsel
- Buitenaansluitingen
- Regenwaterput
- Vloerplaat verdieping
- Opgaand metselwerk
- Isolatie buitenmuren
- Akoestische isolatie scheidingsmuur
- Raam- en deurdorpels, plinten en accenten
- Gewapend beton en/of staal draagconstructie
- Dakwerken
- Buitenschrijnwerkerij
- Carport

2. Binnenafwerking:

- Binnendeuren
- Zolder
- Stukadoorwerken
- Chapewerken
- Vloeren
- Tabletten
- Wandbetegeling
- Plinten
- Elektriciteit
- Waterleiding en binnenriolering
- Sanitaire toestellen en kraanwerk
- Centrale verwarming
- Ventilatie
- Keuken
- Terras + tuinaanleg
- Verf en schilderwerken
- Aansluitingskosten

3. Algemene voorwaarden

1. RUWBOUW

Grondwerken

Aanzet van de sleuven op draagkrachtige grond volgens de berekeningen en aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur. De uitgegraven aarde zal geplaatst worden waar de aannemer het bepaalt en zal ter beschikking blijven voor eventuele latere aanvullingswerken. Overtollige grond wordt afgevoerd door de realisator.

Aanvullingen

De aanvullingen zullen slechts worden aangevangen nadat de ondergrondse constructies een voldoende sterkte hebben verkregen. De aanvullingen bevatten geen afvalstoffen of bouwpuin. Bij opvullen van sleuven voor leidingen moeten de aanvullingen gelijktijdig aangebracht worden aan beide zijden van de leidingen, teneinde een toevallige verplaatsing ervan te voorkomen. Tenzij anders vermeld worden aanvullingen uitgevoerd in lagen van 20 cm die worden aangedamd.

Betonnen funderingen

Deze worden uitgevoerd in al dan niet gewapend stortbeton volgens de ingenieursstudie. Al het gebruikte beton is drager van een “BENOR” keurmerk – elk vervoer van beton gaat gepaard met een leveringsbon die de hoeveelheid en eigenschappen van het beton vermeld.

Rioleringsstelsel

Alle ingegraven leidingen en controleputten voor de afvoer van afvalwater en regenwater afkomstig van leidingen, toestellen en putten. De rioolbuizen zijn bestand tegen corrosie, tegen oplosmiddelen en wasmiddelen, alsook bestand tegen temperaturen tot 90°C. Elke richtingsverandering geschiedt met aangepaste bochtstukken onder hoeken van maximaal 45°. Tijdens de plaatsing wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van rechte buizen uit één stuk. De plaatsing van buizen met vaste of losse moffen begint stroomafwaarts, met het mofeind stroomopwaarts gericht.

De breedte van de sleuven waarin de leidingen worden geplaatst zijn minimaal gelijk aan de buitendiameter van de buis, vermeerderd met 20cm. Indien de buizen niet worden ingegraven worden ze met voldoende en aangepaste bevestigingsmiddelen bevestigd aan de omliggende structuur.

Voor alle ondergrondse rioleringen worden slag-harde PVC –buizen gebruikt.

Buitenaansluitingen

De wachtbuizen zullen door de aannemer ondergronds worden aangebracht. Zij zijn van voldoende diameter die het verder plaatsen van nutsleidingen mogelijk maken. De

aansluitingen zelf van water , elektriciteit, gas, telefoon , tv, riolering , enz. zijn niet in de aankoopprijs begrepen en zijn ten laste van de koper.

Vloeren verdiepingen

De vloeren van de verdiepingsniveaus worden uitgevoerd in holle betonwelfsels met gewapende druklaag, dikte volgens richtlijnen van de fabrikant van de welfsels of de berekeningen van de stabiliteitsingenieur. De vloerelementen dragen het BENOR-keurmerk.

Opgaand metselwerk - snelbouwstenen

De binnenmuren zijn voorzien in snelbouwblokken van gebakken klei. De stenen beantwoorden aan NBN B 23-003 – Bakstenen voor niet-decoratief metselwerk.

De bakstenen zijn van een modulair formaat en hebben een breedte van 14cm voor de dragende en 9cm voor de niet dragende muren.

Steeds inbegrepen in de metselwerken zijn de nodige vochtfolies, lateien boven deuropeningen, het plaatsen van de nodige stellingen en de verbindingselementen en/of wapeningen bij kruisende of niet ingebonden muren.

Deuropeningen in het metselwerk hebben steeds een standaardbreedte van 90cm en standaardhoogte van 215cm tenzij anders vermeld op de plannen of tenzij anders bepaald door de architect.

Opgaand metselwerk - cellenbeton

De gelijkvloerse dragende en niet-dragende wanden worden opgetrokken vertrekkende van een laag metselwerk in cellenbeton ter vermindering van de koudebrug. Het betreffen hier cellenbetonblokken met een breedte van 14cm voor de dragende wanden en het binnenblad van de buitenmuur en 9cm voor de niet dragende wanden. De blokken hebben een hoogte van 25cm. Ze worden gemetst met een mortelspecie waarin de toeslagstoffen zijn vermengd zoals aangegeven door de fabrikant van de blokken.

Verder worden de blokken overal voorzien daar waar nodig ter vermindering van koude bruggen.

Opgaand metselwerk - gevelstenen

De gevelmetselwerken worden uitgevoerd met type steen 'Oud Beerse'. De gevelstenen worden in zo groot mogelijke hoeveelheden op de werf aangevoerd en voor de verwerking vermengd teneinde kleur- en textuurverschillen in de geveloppervlakken te vermijden. Stenen met gebroken hoeken en kanten worden niet verwerkt. Stukken kleiner dan 1/3 steen komen in het gevelvlak niet voor. Aanslagen voor het buitenschrijnwerk zijn in principe 50mm breed over de volledige omtrek van de opening tenzij anders bepaald door de fabrikant van het buitenschrijnwerk.

De gevelstenen worden gemetst in halfsteensverband. Boven gevelopeningen worden rollagen voorzien. Hier worden de gevelstenen opgevangen door daarvoor voorziene verzinkte L-profielen.

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

Isolatie buitenmuren

Spouwisolatie voorzien in PIR met een dikte van 12 cm. De naden worden afgeplakt met een aluminium tape. Bij verwerking worden steeds de richtlijnen van de fabrikant opgevolgd.

Akoestische isolatie scheidingsmuur

Tussen de scheidingsmuren van twee aanpalende woningen wordt 2 x 4cm minerale wol geplaatst als akoestische isolatie. Deze isolatie loopt door tussen de welfsels tot onder de vloerplaat.

Raam- en deurdorpels, plinten en accenten

Alle raam- en deurdorpels, plinten en accenten worden voorzien in blauwe steen. Alle zichtbare zijdes zijn glad-geschuurd. Dorpels aan deuren zijn voorzien van een opstand. De dorpels hebben een dikte van 5cm. Een druiplijst is voorzien aan de onderzijde. Het bovenzijde van de dorpels is uitgevoerd in helling. Onder de dorpels wordt een vochtisolatie geplaatst. De voegen tussen de delen worden afgewerkt door opspuiten met een elastische kit.

Gewapend beton, staal en houten draagconstructie

De nodige stabiliteit wordt verzekerd door balken, lateien, kolommen, sokkels ea uitgevoerd in gewapend beton of door middel van stalen kolommen en profielen. De definitieve hoeveelheden worden bepaald aan de hand van de studie van de stabiliteit.

Dakwerken

In het dak wordt 24 cm minerale wol gestoken. Er is gekozen voor blauw-grijze pannen. De hemelwaterafvoeren en hanggoten worden voorzien uit zink. De afvoerpijpen hebben een diameter van 80 mm. De bevestigingsbeugels zijn vervaardigd uit verzinkt staal.

Buitenschrijnwerk

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststofprofielen. De buitenzijde is voorzien van een beige structuurfolie en de binnenzijde is in de massa gekleurd. De beglazing heeft een U-waarde van maximum 1,1W/m²K. De indeling van de ramen en deuren kan iets verschillen met de getekende versies op de gevelaanzichten in functie van de praktische uitvoerbaarheid.

Carport

De carport is niet voorzien in de aankoopssom, maar kan wel in optie bijgekozen worden.

2. BINNENAFWERKING

Binnendeuren

Deze post is niet voorzien in de aankoopsom.

Zolder

Voor de toegang naar de zolder wordt een opvouwbaar ladder voorzien. De structuur is zo ontworpen dat deze makkelijk verwijderd kan worden om achteraf nog een trap te installeren.

Op de zolder is geen tegel-, pleister en gypocwerk voorzien. De vloer wordt afgewerkt tot en met de chape.

Stukadoorwerken

Het pleisterwerk wordt in één laag aangebracht. Aan de uitstekende hoeken van ramen , deuren en dakvensters worden gegalvaniseerde hoekbeschermers ingewerkt. De pleisterwerken worden 'klaar voor de schilder' afgeleverd. Er is geen schilder- of plamuurwerk voorzien.

Chapewerken

De chape is samengesteld uit rijnzand en cement, heeft een dikte van 6 à 7 cm. Deze is in alle vertrekken voorzien. Onder de chape is een cementgebonden, isolerende uitvullaag voorzien. De dikte is te bepalen door de EPB-verslaggever.

Vloeren

Deze post is niet voorzien in de aankoopsom.

Tabletten

Deze post is niet voorzien in de aankoopsom.

Wandbetegeling

Deze post is niet voorzien in de aankoopsom.

Plinten

Deze post is niet voorzien in de aankoopsom.

Elektriciteit

De elektrische installatie is in overeenstemming met het technisch reglement(AREI)

- Verdeelbord met de nodige verliesstroomschakelaars + automatische zekeringen.
- Voeding cv + leiding thermostaat

- Keuring + dossier.
- Er zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien.
- Een PV-installatie van minimum 3000wp.

De volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien:

Inkom + buitendeur
Dubbelpolig lichtpunt
Belinstallatie
Dubbelrichting lichtpunt
Enkel stopcontact

WC
Enkelpolig lichtpunt

Zit en leefruimte
Dubbelrichting lichtpunt
Dubbel stopcontact
Enkel stopcontact 5x
Stopcontact TV + data stopcontact

Terras en tuin
Dubbelpolig lichtpunt
WD Enkel stopcontact
Voeding tbv tuin (+/- 10m extra kabel)

Keuken
Dubbelrichting lichtpunt
Voeding dampkap
Dubbel werkstopcontact 3x
Enkel stopcontact 2x
Stopcontact EF 2*32A
Stopcontact vaatwasmachine
Stopcontact micro
Stopcontact koelkast

Wasplaats
Dubbelpolig lichtpunt
Stopcontact wasmachine
Stopcontact droogkast
Dubbel stopcontact

Carport
Dubbelpolig lichtpunt
WD enkel stopcontact

Trap naar boven
Dubbelrichting lichtpunt

Badkamer
Dubbelpolig lichtpunt
Voeding badkamermeubel
Enkel stopcontact

Slaapkamers
enkelpolig lichtpunt 3x
Dubbel stopcontact 6x
Enkel stopcontact 3x
Stopcontact tv + data stopcontact

Dressing
Enkelpolig lichtpunt
Enkel stopcontact

WC
Enkelpolig lichtpunt

Overloop zolder
Dubbelrichting lichtpunt
Enkel stopcontact

Technische ruimte
Enkelpolig lichtpunt
Enkel stopcontact
Stopcontact CV
Stopcontact ventilatie

Zolder
Enkelpolig lichtpunt
Enkel stopcontact

Al het schakelmateriaal is van het merk Niko Original wit of beige.

Waterleiding en binnenriolering.

Alle leidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in alpex duo buizen of een soortgelijk materiaal. Aflopen in dikwandig PVC.

Sanitaire toestellen en kraanwerk:

Deze post is niet voorzien in de aankoopsom.

Centrale verwarming

Er is een centrale verwarming voorzien d.m.v. een hoogrendemends condensatieketel op aardgas van het gesloten type en met vloerverwarming in alle vertrekken, behalve de slaapkamers en dressing. In de slaapkamers zijn de voorzieningen getroffen om een lage temperatuurradiator te plaatsten.

Ventilatiesysteem

Ventilatiesysteem type D is voorzien.

Keuken

Deze post is niet voorzien in de aankoopsom.

Terras + tuinaanleg

De terrassen en tuinaanleg zijn niet in de aanneming voorzien. Het perceel wordt vlak afgewerkt.

Verf en schilderwerken:

Er zijn geen verf of schilderwerken voorzien.

Algemene voorwaarden

1. Bij tegenstrijdigheden tussen het lastenboek en de verkoopsplannen, heeft het lastenboek steeds voorrang op de plannen. Afbeeldingen, foto's en renders zijn indicatief en niet bindend.
2. Wijzigingen aan materialen en de afwerking is mogelijk, mits tijdig aangevraagd. De verrekening zal voor akkoord voorgelegd worden aan de koper. Pas na goedkeuring zullen de meerwerken van start gaan. Meerwerken kunnen ook leiden tot een termijnsverlenging.
3. De kosten voor de aansluiting van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper. Deze worden geraamd op €3000 exclusief BTW.
4. Krimp- en zettingsbarsten die veroorzaakt zijn door de normale zetting van het gebouw of door de werking tussen verschillende materialen vormen geen reden tot uitstel van betaling en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.
5. De kopers mogen niet zonder toestemming en begeleiding de werf betreden. Indien de koper dit toch doet, is de bouwheer en uitvoerder niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen.
6. Bij verkoop verbindt de verkoper zich ertoe de bouw en afwerking uit te voeren volgens het lastenboek. De bouwheer behoudt het recht om andere materialen dan voorgesteld te gebruiken, indien deze gelijkwaardig zijn.
7. De erelonen van de architect, stabiliteitsingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
8. Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, met de verwijdering van afval en puin. Binnen de 14 kalenderdagen na beëindiging van de werken zal er overgegaan te worden tot de oplevering. Na oplevering of inbezitname worden er geen zichtbare gebreken meer aanvaard.
9. De betaling van de grond dient bij het verlijden van de akte betaald te worden aan de grondeigenaar. De constructiewaarde dient in schijven betaald te worden binnen 14 kalenderdagen na factuurdatum. Op elke schijf moet ook BTW betaald worden. Zie bijlage 1 voor de betalingsschijven.
10. De uitvoeringstermijn is vastgelegd op maximaal 380 werkdagen en start bij aanvang der werken. Weerverletdagen worden in rekening gebracht.