



MAEDES

PROJECTONTWIKKELING



Project Hooglede

Bouwen 3 woningen met carport & berging



1

1

2

LASTENBOEK

VERKOOPSLASTENBOEK

BOUWEN VAN 3 MODERNE WONINGEN

MAEDES BV
Breulstraat 105
8890 Moorslede
BE 0717-596-397
Tel : 0475 25 80 51 // Jocelyne Deprez
Tel : 0498 91 61 33 // Maeyaert Pieter-Jan
info@maedes.be

ARCHITECT CORNEEL SCHEPENS
Azalealaan 11
8890 Moorslede - Dadizele
Tel. +32 56 50 14 60
info@architectschepens.be

ALGEMEEN

Het project omvat 3 moderne woningen met carport. Deze zijn gelegen in Diksmuidsesteenweg – 8830 Hooglede

De woningen worden opgericht en afgewerkt met duurzame kwaliteitsmaterialen vastgelegd door Maedes BV. De afwerking is eventueel na overleg aanpasbaar aan de wensen van de kopers bij de leveranciers, aangeduid door Maedes BV.

De erelonen van zowel architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn inbegrepen.

Met dit beschrijvend lastenboek wordt een volledig overzicht gegeven van de manier waarop we werken, en van de materialen waarmee de woningen zullen gebouwd worden.

1. Grondwerken

De grondwerken omvatten enerzijds het inplanten van het gebouw en anderzijds de graafwerken volgens de afmetingen van de architectuurplannen en stedenbouwkundige voorschriften.

2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

3. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in PVC buizen, BENOR gekeurd en wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er wordt een regenwaterput voorzien van 7.500 liter inclusief betondeksel, conform de geldende reglementeringen. De wachtleidingen voor elektriciteit, water, TV, telefoon liggen klaar voor aansluiting. Er is een septische put aanwezig van 3.000 liter inclusief deksel.

4. Metselwerk

Het opgaand metselwerk wordt aangezet met de 'Ploegsteert Lambdabloc', een verbeterde steen met een poreuze scherfstructuur. De opgaande binnenmuren worden opgetrokken in gemoduleerde en gesorteerde tralieblokken (snelbouwstenen 29/14/14 en 29/9/14)

5. Gewapend beton

Het gebouw wordt opgetrokken in een betonstructuur in combinatie met dragend snelbouw-metselwerk of kalkzandsteen. Zijn voorzien: vloerplaten, kolommen en balken in gewapend beton. De studie en het ontwerp werd opgemaakt door raadgevende ingenieur: PLOEGSTEERT, Rue du Touquetstraat 228 – 7782 PLOEGSTEERT.

6. Isolatie

De buitenmuren zijn geïsoleerd in PUR met een dikte waarmee voldaan wordt aan de geldende EPB regelgeving. Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen die de conformiteit bevestigt. De spouw van de scheidingsmuren tussen twee woningen is opgevuld met akoestische muurisolatie bestaande uit minerale wol, overeenkomstig het EPB verslag.

7. Gevels

Voor de gevels werd gekozen voor paramentmetselwerk, combinatie Lowie Classic Grey & White (Olivier Bricks)

8. Voegwerk

Na plaatsing van het buitenschrijnwerk zullen de zichtbaar blijvende muren opgevoegd worden met een cementmortel van goede kwaliteit, passend in kleur en voorkomen met de bijhorende gevelsteen.

9. Dorpels

De raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in arduin en/of het materiaal van het buitenschrijnwerk.

10. Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een damp scherm. Dakisolatie wordt voorzien in polyuretaanhardschuimplaten. De afdichting bestaat uit roofing of EPDM. De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden. De randafwerking wordt uitgevoerd met een dakrandprofiel.

12. Regenwaterafvoeren

De niet-zichtbaar blijvende goten en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE, ingewerkt in de muur. De zichtbaar blijvende regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in ZINK, op de muur

13. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk bestaat uit PVC, uit te voeren in een donker kleur. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing en voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB).

14. Carport met berging

De binnenmuren van de berging worden gemetseld en meegaand opgevoegd in parement licht kleur. De kroonlijst wordt afgewerkt in een gelijklopend kleur Rockpanel. De steunpilaren zijn in hout.

15. Aansluitingen

Aansluitingen voor water, elektriciteit, distributie en riolering zijn niet inbegrepen. Alle aansluitingskosten zijn ten laste van de koper. De aansluitingskosten worden na aanleg gerekend en voorgelegd aan de koper.

16. Centrale verwarming en warmwaterbedeling

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een lucht-warmtepomp met buitenunit. Ze omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt. De badkamer is voorzien van een afzonderlijke radiator. Bij een buitentemperatuur van -10° C worden volgende temperaturen gewaarborgd :

- Woonkamer en keuken : 22° C.
- Slaapkamers : 18° C.
- Badkamer : 24° C.

17. Sanitaire inrichting

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor iedere woning. Warm water is voorzien aan keuken, douche en lavabo's. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuursbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast, er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.

18. Sanitaire toestellen

- W.C. Gelijkvloers:
 - type hangtoilet + wit wc-deksel + bedieningsplaat
 - spiegel
 - handwasbakje voorzien van koud water
- Badkamer :
 - Douche met kraan +douchestang met sproeier
 - Enkel lavabomeubel met spiegelpaneel en verlichting + mengkraan
 - Type hangtoilet + wit wc-deksel + bedieningsplaat
 - Optie: Bad

Voor het geheel van de sanitaire toestellen zijn de standaard materialen voorzien. Deze worden door de koper bezichtigd in de toonzaal. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

19. Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een mechanische D voorzien voor de vochtige ruimtes.

20. Elektriciteit

De teller en zekeringenkast worden geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkom:

- 1 bel
- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact

WC:

- 1 lichtpunt

Leefruimte:

- 2 lichtpunten
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 enkele stopcontact
- stopcontact distributie – tv
- stopcontact telefoon

Keuken:

- 1 lichtpunt
- stopcontact oven
- stopcontact microgolfoven
- stopcontact frigo
- stopcontact vaatwas
- stopcontact kookplaat
- 4 stopcontacten

Berging/wasplaats:

- 2 lichtpunten
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding ventilatie
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor CV-installatie

Nachthall:

- 1 lichtpunt

Badkamer:

- 1 lichtpunt
- voeding lichtpunt badkamermeubel
- 1 dubbel stopcontact

Slaapkamer ouders:

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- stopcontact distributie – tv
- stopcontact UTP

Slaapkamer kind 1/2:

- 1 lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- stopcontact distributie – tv
- stopcontact UTP

Berging verdiep :

- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact

Terras:

- 1 lichtpunt
- 1 hermetisch stopcontact

Garage :

- 1 lichtpunt
- 4 stopcontacten

Indien geen specifieke keuze door de klant gemaakt en afgetekend wordt, gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor.

21. Bepleisteringen

De woning wordt volledig gepleisterd. In alle overige ruimtes van de woning wordt gewerkt met traditionele bepleistering die wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De dagkanten van het buitenschrijnwerk worden ingepleisterd. Er wordt een watervaste cementering voorzien in de douche. De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

22. Chape en isolatie

Op het gelijkvloers wordt een laag isolerende cementchape met EPS korrels voorzien om te kunnen voldoen aan de isolatienormen. Dit volgens de studie van de EPB –verslaggever.

Op het gelijkvloers en op het eerste verdiep wordt er een chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

23. Bevloering

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een standaard pakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende bevloeringen zijn voorzien: keramische tegel met verlijming te plaatsen op de chape: Inkom, WC, leefruimte, keuken, berging, badkamer, nachthal met de bijhorende rechte tegelplinten. Voegsel : standaard wit of grijs.

In de slaapkamers is enkel chape voorzien. Er is een mogelijkheid tot laminaat of samengesteld parket tegen een meerprijs.

Er zijn wandtegels voorzien in de douche geplaatst met witte voeg.

Opmerking : bij keuze van niet standaardformaten bestaat de mogelijkheid dat ook de plaatsingsprijzen zullen stijgen.

Er is mogelijkheid tot venstertabletten in natuursteen (enkel voor vensters met schoot), dit mits een meerprijs.

24. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn schilderdeuren in tubespaanplaat voorzien van standaard beslag, opgehangen aan een houten deuromlijsting. Het toilet beneden is voorzien van een wc slot met vrij bezet knop.

Er is een houten trap (inclusief trapleuning) voorzien in beuk. Deze is niet vernist.

25. Keukeninrichting

Er wordt een standaardkeuken voorzien.

De uitvoering gebeurt volgens detailtekeningen opgemaakt door de keukenleverancier aangesteld door de promotor. Indien er geen specifieke keuze gemaakt en afgetekend wordt door de klant gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor.

- Kookplaat - 60 cm
- Dampkap
- Microgolf met heteluchtoven
- Koelkast zonder vriesvak
- Spoelbak, anderhalf + mengkraan

26. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen. Dit kan wel voorzien worden mits meerprijs.

27. Buitenaanleg

Er wordt geen omheining voorzien. Dit kan wel in samenspraak met buur tegen meerprijs. Het terras wordt niet aangelegd. De verdere afwerking met tegels kan worden voorzien tegen een meerprijs.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Opkuis

De lokalen worden borstelschoon opgeleverd. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

2. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds behoort dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

3. Materialen

De Bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit lastenboek te laten vervangen door andere materialen in overleg met de architect. De woningen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische studies.

4. Werfvreemde aannemers (niet aangesteld door de Bouwheer)

Het is de Koper van een woning ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn woning vooraleer de oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. Dit zou de Bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-Koper(s) voor wat zijn werk betreft.

5. Ingebruikname en werken door werfvreemde derden

De ingebruikname van de woningen en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de Bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

6. Meerwerken en veranderingen

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de Koper en Bouwheer omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de Koper worden overgemaakt. Een kopie van deze offerte dient door de Koper, uiterlijk binnen de acht dagen na verzending (tenzij hierop anders vermeld) aan de Bouwheer teruggezonden worden, behoorlijk voor akkoord ondertekend. Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de Koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen.

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn, automatisch verlengd worden. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de Koper jegens de Bouwheer.

7. Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Moesten er zich tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen.

Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst. Ook de 3D tekeningen kunnen afwijken en zijn niet bindend.

8. Plannen en verschillen

De plannen die aan de Kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen.

Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de Kopers.

9. Raadgevers aangesteld door de Koper

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn uiteraard alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen Koper en Bouwheer, waarbij de door de Koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de Bouwheer er kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen Koper en Bouwheer.

10. Responstijd

De Koper moet de Bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de Bouwheer tot hem gericht in verband met de a1verking van de door hem aangekochte eigendom(men). Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de Koper akkoord gaat met de voorstellen van de Bouwheer of dat de Koper de vrijheid laat aan de Bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren enz..

11. Subleveranciers van de Bouwheer

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de Bouwheer wordt aangeduid.

12. Termijnen

Start der werken : Tot nader bepaling

Duurtijd der werken : 400 werkdagen.

Overeenkomst op datum te

Voor akkoord,
Project Hooglede

Voor akkoord,
De koper(s)