

**LIERDE (HEMELVEERDEGEM)**  
**Gentse Steenweg**  
**Lot 7- 8**



**Lastenboek**  
E-peil max 30

## Technische beschrijving

### Ruwbouw

#### 1. Opstarten van de werf en grondwerken

De werfinrichting omvat het aanvoeren van de nodige materialen. JPB Building bvba voorziet zelf in elektriciteit en water tijdens de ruwbouwwerken. Het uitpalen van de woning gebeurt op basis van een door de klant goedgekeurd inplantingsplan dat de bouwvergunning vergezelt. Grondonderzoek door gespecialiseerde firma is in de prijs inbegrepen. De werken zijn gebaseerd op een vlak terrein met normale grondweerstand.

Vooraf aan het graven van de funderingen wordt de teelaarde over de bouwoppervlakte verwijderd. De fundering wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van een sonderingsrapport en de stabiliteitsstudie. Wij gaan uit van ongewapende funderingssleuven op goede draagkrachtige grond op vorstvrije diepte. Na sondering zal indien nodig een verrekening opgemaakt worden indien blijkt dat het funderingssysteem dient aangepast te worden. Er worden vorstranden uitgegraven. Nadat de omlopende aardingslus is aangebracht worden de sleuven volgestort met gestabiliseerd zand of beton, zoals voorgeschreven door de ingenieur stabiliteit. Over de oppervlakte van de woning komt een PVC-folie. Daarop wordt de gewapende betonplaat gegoten. De dikte van deze plaat wordt bepaald in de betonstudie van de ingenieur.

Alle rioleringen worden uitgevoerd in dikwandig (Benor-gekeurde) PVC buizen. Alle afvoerleidingen komen uit in een controle-sifonput die afvoert naar de straatriool. Daar waar de plaatselijke reglementen het verplichten, wordt een septische put en/of infiltratieput geplaatst in de voor- of achtertuin. De wachtbuizen voor water, elektriciteit, TV en telefoon zijn voorzien binnen de woning. De nodige wachtbuizen worden tot aan de rooilijn buiten de woning geplaatst om latere leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, TV-distributie te kunnen binnenbrengen. Aansluitingen worden nadien met de desbetreffende instanties afgehandeld waarmede de bouwpromotor de nodige contacten neemt. Deze kosten worden teruggevraagd aan de koper.

Een regenput van 7500 liter met mangat en deksel wordt steeds voorzien. Op vraag van de klant kan een grotere regenput voorzien worden dewelke in meer wordt verrekend. Achteraan de berging bevindt zich een zuigdarm (Socarex) om de regenput operationeel te maken. Aansluiting en de zichtbare bovengrondse pomp, zijn inbegrepen in de post sanitair en loodgieterij.

Aangesloten op regenwater zijn: de 2 wc's, de wasmachine en een buitenkraan.

## **2. Opgaande metselwerken**

Alle gevels worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Als paramentsteen wordt de gevelsteen van Wienerberger Riego Lona Rijnvorm voorzien.

Deze gevelsteen voldoet aan de desbetreffende N.B.N.- kwaliteitsproeven op het gebied van drukvastheid, vorstbestendigheid, uitbloeiing en wateropsorping.

De gevelstenen worden gemetst in halfsteens verband. Het binnenmetselwerk wordt opgetrokken in verlijmde snelbouwstenen van gebakken aarde met een breedte van 9 of 14 cm naargelang hun functie.

Boven de raam- en de deuropeningen worden gegalvaniseerde, ijzeren L-profielen geplaatst. In de gevelmuren worden er onder en boven, op regelmatige afstand, enkele stootvoegen opengelaten, teneinde de spouw van de nodige afwatering te voorzien.

## **3. Draagvloer, Balken, vulpotten en kolommen**

De betonwerken worden door een erkend studiebureau berekend en worden voor aanvang van de werken aan de architect voorgelegd. Zijn voorzien: vloerplaten en/of vulpotten, kolommen en balken.

## **4. Isolatie**

Muurisolatie : tijdens het optrekken van de spouwmuren worden isolatiepanelen aangebracht tussen het binnen- en buitenspouwblad. Ze worden horizontaal geplaatst volgens hun lange zijde en gehecht aan het binnenspouwblad door middel van spouwankers met afstandhouders. Het type en de dikte van de spouwisolatie wordt bepaald door de EPB-verslaggever. Tussen 2 woningen wordt akoestische-isolatie aangebracht met een dikte van min. 4 cm.

Vloerisolatie : Op de vloerplaat van het gelijksvloer wordt vloerisolatie aangebracht conform EPB-berekening.

Dakisolatie : Tussen de spanten aan te brengen. Uit te voeren in minerale- of glaswol dikte volgens EPB-verslaggeving afgewerkt met dampscherm. De tip van het dak in de zolderruimte is niet geïsoleerd. Geen isolatie voorzien in roostering onder OSB.

## **5. Dorpels**

De dorpels van deuren, ramen en portiek rond voordeur zijn in blauwe hardsteen. De arduindorpels hebben een dikte van 5 cm, de bovenzijde is glad geschuurd, onderaan is een druipgroef voorzien.

## **6. Kapconstructie**

Het dakgebinte bestaat uit voorbereide spanten in Europese Douglas hout die manueel worden geplaatst op de werf. De spanten zijn gedrenkt bij een erkende drenkingsinstallatie (Benor – gekeurd) geplaatst op een tussenafstand van ongeveer 45 cm. .

## **7. Hellende daken**

De dakbedekkingen met pannen uit gebakken aarde worden volgens voorschrift aangebracht op latwerk en voorzien van een onderdakfolie .

Dakpannen: Wienerberger Tradiva rood gewolkt 875

## **8. Goten en afleiders**

De zinken hanggoten worden opgehangen door middel van inox goothaken. De afleiders of regenwaterafvoerers zijn eveneens in zink en aangepast aan het soort dakgoot.

## **9. Voegwerken**

Naar het einde van de ruwbouwwerken, wordt het volledige gevelmetselwerk opgevoegd. Voegselsamenstelling en kleuren worden bepaald naargelang de gekozen gevelsteen door de architect . De openingen tussen het houtwerk, ramen en de gevelstenen aan de voordeur, de achterdeur worden opgespoten met elastisch voegwerk.

## **10. Buitenschrijnwerk**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC: buitenzijde kleur zwart ,binnenzijde wit. De ramen worden voorzien van isolerende beglazing (K-waarde : 1,0 W/m<sup>2</sup>K) en van het nodige beslagwerk dat aan zijn functie zal beantwoorden. Het dubbel isolerend glas heeft een sectie van 4/15/4.

## **11.Dakvlakramen**

Houten dakvlakraam ( type Fakro of Velux bepaalt door architect) , standaard witgelakt, grootte volgens plan. De U-waarde van het glas is lager of gelijk aan 1,1 W/m<sup>2</sup>K. Op zolderkamer is standaard een dakvlakraam voorzien.

## **12.Carport ( niet inbegrepen)**

Carport optioneel als meerprijs .

*Einde wind-waterdichte constructie.*

## Technieken / afwerking :

### 1. Elektrische installatie

Algemeen verdeelbord compleet met automatische smeltveiligheden voor de verschillende circuits en de nodige verliesstroomschakelaars. Alle bedradingen worden ingewerkt in de muren. Voor niet-bepaalde gedeeltes worden de buizen in opbouw geplaatst.

De volledige installatie is geaard door middel van een koperen lus (cfr. Funderingen) en dit voor alle toestellen die volgens de wetgeving moeten geaard zijn.

Volgende installatie is standaard voorzien in de woning. Alle aanpassingen zijn mits verrekening mogelijk.

Hall + nachthal:	1	Stopcontact
	2	Lichtpunt dubbele richting
	1	Bel
Wc:	1	Lichtpunt enkele richting
Living:	6	Stopcontacten
	2	Lichtpunten 2 richtingen
	1	TV aansluiting
	1	Telefoon aansluiting
	1	Netwerk stopcontact
	1	CV Thermostaat
Keuken:	5	Stopcontacten
	1	Lichtpunt 2 richtingen
	1	Aansluiting kookplaat
Berging	5	Stopcontacten
	1	Lichtpunt 2 richtingen
Slaapkamers:	3	Stopcontacten
	1	Lichtpunt 2 richtingen
Badkamer:	1	Stopcontact
	2	Lichtpunt enkele richting
Zolder :		
Buiten	2	Lichtpunt enkele richting (voorgevel/achtergevel)
	1	Stopcontact

De woning wordt standaard uitgerust met 6 zonnepanelen conform de EPB berekening.

De installatie omvat:

6 zonnepanelen

1 centrale omvormer (nulleider noodzakelijk)

1 montageframe met inox dakhaken en aluminium bovenbouw

1 aangepast montageframe in geval van plat dak of leien (= meerprijs)

1 aangepast DC bekabelingstracé maximum 10 meter enkelvoudige kabelafstand

1 automaat 20 A in de zekeringskast in te bouwen

1 geijkte kWh teller type monofasig digitaal in de zekeringskast in te bouwen

Opstelling: 1 rij van 6 zonnepanelen Portrait

Het totale vermogen bedraagt minimum 6 X 425 Watt: 2550 Wp

## **2. Verwarming**

De basisinstallatie is een WARMTEPOMP met vloerverwarming. Alle hulpstukken voor een verzorgde plaatsing zijn inbegrepen. In de living is een centrale digitale thermostaat voorzien. Voor het verwarmingssysteem wordt er geadviseerd voor een warmtepomp van het type lucht/water. Deze installatie bevat een binnen- en een buitenunit. De buitenunit wordt zo dicht mogelijk bij de binnenuit geplaatst. In de warmtepomp is een warmwaterboiler geïntegreerd die de woning van warm water voorziet.

Vloerverwarming is voorzien voor de inkom, wc, hal, living en slaapkamers op 1 ste verdiep, niet in de berging. Een elektrische handdoekradiator is voorzien in de badkamer. Geen vloerverwarming op zolderkamer.

## **3. Ventilatie – systeem D**

Conform de Energie Prestatie en Binnenklimaatseisen (EPB) wordt de woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem van het Ventilatiesysteem type D ook wel balansventilatie genoemd. Het is een ventilatie op basis van mechanische toe- en afvoer via een centrale ventilatie-unit met warmterecuperatie.

## **4. Binnenafwerking**

### **1. Pleisterwerken**

Op het gelijkvloers wordt traditioneel plakwerk voor alle binnenmuren. Alle buitenhoeken worden door metalen profielen versterkt. De plafonds zijn afgewerkt in pleisterwerk. Alle muren worden mee gepleisterd in traditioneel pleisterwerk. De schuine kanten en plafonds op verdiep worden afgewerkt met gyplat. De ramen worden mee uitgepleisterd, indien raamtabletten gewenst zullen deze in meer verrekenend worden.

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de normen voor normaal werk.



Alle pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuurwerk en -wrijfwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart.

## **2. Vloer en tegelwerken (geleverd en geplaatst)**

De koper heeft de mogelijkheid ,in zoverre hij dit tijdig kan doen ,een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door JPB Building aan te duiden leverancier. De vloer wordt op de chape verlijmd.

Living & Keuken, Berging, Inkom, WC, Badkamer:  
vierkante tegels 60 x 60cm : HW € 30 /m<sup>2</sup> excl. BTW  
plinten bij de vloer : HW € 9.25 /lm excl. BTW

Slaapkamers/Nachthall : chape

Wandtegels, Badkamer:  
HW € 25 /m<sup>2</sup> excl. BTW (10 m<sup>2</sup> voorzien)

Achter de wand van bad of douche zijn muurtegels voorzien (10m<sup>2</sup> standaard voorzien). Deze worden vlak en verticaal op het bezetwerk aangebracht door middel van cementlijm.

Voor de prijs van de tegels rekenen we altijd in volledige verpakkingen plus snijverlies in functie van de grootte van de tegels. We vloeren met keramische tegels afmetingen tussen 30/30cm en 60/60 cm, recht op recht geplaatst. Als je tegels kiest met andere afmetingen, of met een andere schikking, dan heeft dit een impact op de plaatsingskost.

HW = handelswaarde

## **3. Sanitaire inrichting**

Deze post omvat alle wateraanvoerleidingen in koper of meerlagenbuizen.

Volgende leidingen zijn standaard voorzien:

- Spoelbak in de keuken: warm + koud
- Voeding voor centrale verwarming: koud
- WC gelijkvloers: koud
- Dienstkraan voor wasmachine: koud
- Bad in hoek voorzien en douche: warm + koud
- Dienstkraan aan waterteller: koud
- Lavabo: warm + koud
- Buitenkraantje.

Er is een afvoer voor de wasmachine voorzien in de berging. De nodige terugslagkleppen op de waterleiding worden geplaatst conform de reglementen van de watermaatschappij.

De inbegrepen toestellen zijn de volgende:

- Hangtoiletten 1op gelijkvloers en 1 staand toilet op verdiep)
- Handwasbakje
- Badkamer (dubbel lavabomeubel + spiegel)
- Ligbad
- Inloofdouche met glazen wand (Indien op plan een muur voorzien is wordt deze betegeld met faiences )

De bijhorende kranen zijn inbegrepen.

Handelswaarde van de toestellen: 4.420,00 € excl. BTW incl. plaatsing.

Het is de koper toegelaten om andere sanitaire toestellen te kiezen binnen dit budget bij de leverancier die wordt aangeduid door de promotor. De verrekening in min of meer zal langs de promotor gebeuren.

#### **4. Binnenschrijnwerk**

De standaard binnendeuren zijn schilderdeuren, met omkasting in mdf. De krukken, scharnieren en slotplaten zijn in inox-uitvoering.

Het deurvlak wordt gecontroleerd op het perfect sluiten en functioneren.  
Handelswaarde: 185,00 € excl. BTW per deur geleverd en geplaatst

De trappen naar de verdiepingen zijn vervaardigd uit onbehandeld beuk met leuning.  
Op de zolderkamer (2<sup>de</sup> verdiep ) ook afgewerkt met een houten ballustrade.  
Zolderkamer vloer afwerking OSB III T/G 18mm dik op roostering.

#### **5. Keukeninstallatie**

De selectie en samenstelling van het voorziene keukengeheel kan gewijzigd worden in functie van de smaak van de bouwheer. De keuze voor een recirculatie dampkap is verplicht omwille van de EPB – berekening.

Handelswaarde is 8.500,00 € excl. BTW.

- Keukenkraan inbegrepen
- Wettelijke recyclage bijdrage alle keukentoestellen inbegrepen.

#### **Varia**



Huisaansluitingen op de nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, riolering), TV en telefonie, en keuringen zijn steeds ten laste van de koper. Aansluitingen zijn ook ten laste van de koper.

De EAN-nummers (aansluiting) voor gas en elektriciteit worden rechtstreeks op naam van de kopers gezet.

Reinigen regenwaterput is niet inbegrepen.

De woning worden bezemschoon opgeleverd, verwijdering van puin en afval.

Woning is niet gepest bij oplevering.

Alle foto's en 3D-beelden zijn louter illustratief en in geen geval bindend op vlak van kleur en materiaalgebruik. Het getekend meubilair is enkel ter indicatie aangeduid op de plannen.

Het ereloon van de veiligheidscoördinator wordt bepaald in de verkoopovereenkomst. Architect is inbegrepen in de aannemingsprijs.

Indien een omschreven materiaal langtijdig uit voorraad is, behoudt de bouwcoördinator zich het recht dit te vervangen door een gelijkaardig materiaal.

Eventuele opritten en terrassen zijn niet inbegrepen. De klant zal zelf instaan voor de aanleg van de voor- en achtertuin en de afsluiting op de perceelgrenzen conform de geldende (verkavelings)voorschriften.

De koper kan eventueel posten uit het lastenboek halen. Hiervoor zullen wij 3/5 van het voorziene budget in mindering brengen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits-, elektrische of andere redenen. De plannen werden ter goedertrouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Beperkte afwijkingen op de bouwplannen kunnen zich voordoen en kunnen geen aanleiding geven tot verrekening in min of meer. De wijzigingen die aan dit beschrijvend lastenboek worden aangebracht op vraag van de koper, zullen enkel betrekking hebben op voltooiingen of afwerkingen die in geen enkel opzicht te maken hebben met de draagstructuur. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden goedgekeurd door JPB Building bv.

Bij wijzigingen van het lastenboek en plannen kan de opleveringstermijn niet meer gegarandeerd worden en ziet de koper hiervan af. Ook bij niet tijdig doorgeven van de keuzes van de materialen ziet de koper af van de vooropgestelde opleveringstermijn.

Deze overeenkomst werd opgemaakt te ..... op.....  
in evenveel exemplaren als ondertekende partijen, iedere partij verklaard een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Bouwcoördinator,

De Koper,