

GROEP TITECA



LASTENBOEK

Stationsstraat 106 Oostende

Nieuwbouw

Voorwoord

Met dit lastenboek geven we U, als toekomstige of potentieel toekomstige eigenaar, graag een globaal overzicht van hoe de woning zal worden opgebouwd alsook een beschrijving van de meest gebruikte materialen.

De intentie van dit lastenboek is een beeld te geven van de kwaliteit en het vakmanschap waarop U kunt vertrouwen. Wij voeren onze werken uit volgens de regels der kunst, met duurzame en kwaliteitsvolle materialen en ze voldoen aan de meest recente wetgeving en normering inzake EPB regelgeving.

Deze studies worden uitgevoerd door erkende verslaggevers en een veiligheidscoördinator ziet er op toe dat ook ter plaatse de nodige maatregelen getroffen worden op gebied van veiligheid en gezondheid. De architect houdt deskundig toezicht op de werken en stelt de nodige kwaliteitscontroles.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de bouwplannen en heeft geenszins de intentie alle methodes en details van het bouwproces tot in detail te beschrijven. Indien u echter meer informatie wenst staan wij bij Groep Titeca graag tot uw beschikking om u verder te helpen en verder te informeren. Onze gegevens kan U op de voorpagina onderaan terugvinden.

Wij kijken alvast uit naar een aangename en productieve samenwerking!

Inhoud

Voorwoord	2
Inhoud	3
Algemeen	4
Leveranciers	6
1. Grondwerken / Fundering / Riolering	8
1.1 Inplanting en grondwerken	8
1.2 Funderingswerken	8
1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen	8
2. Ruwbouw	9
2.1 Metselwerken	9
2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping	9
2.3 Gevelisolatie	9
2.4 Gevelafwerking	9
3. Dakwerken	10
3.1 Dakgoten en afvoeren	10
3.2 Plat dak	10
3.3 Dakisolatie	10
4. Buitenschrijnwerk	10
4.1 Ramen en deuren	10
4.2 Garagepoort	10
5. Binnenschrijnwerk	12
5.1 Binnendeuren	12
5.2 Trappen	12
6. Technieken	13
6.1 Elektriciteit	13
6.2 Sanitair	14
6.3 Centrale verwarming	14
6.4 Ventilatiesysteem	14
7. Wandafwerking	14
7.1 Pleisterwerken	14
7.2 Wandbetegeling	14
7.3 Schilderwerken	14
8. Vloeropbouw	15
8.1 Vloerisolatie - PUR	15
8.2 Chape	15
8.3 Vloerafwerking	15
9. Keuken	16
10. Omgevingswerken	16
11. Voorlopige oplevering	16

Algemeen

1. **Gebruikte Materialen** - De werken zullen worden uitgevoerd met de materialen die in dit beschrijvend lastenboek zijn vermeld, volgens het opgegeven type of van gelijkwaardige kwaliteit. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn. Op advies van de architect behoudt Groep Titeca zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.
2. **Beschreven handelswaardes** - De te kiezen afwerkingsmaterialen zijn inbegrepen in de prijs volgens de in dit lastenboek vermelde handelswaardes. De weergegeven prijzen zijn steeds exclusief BTW. Deze materialen kunnen naar keuze van de bouwheer/koper gewijzigd worden en kunnen aanleiding geven tot meerprijzen. De plaatsing van de voorziene afwerkingsmaterialen is inbegrepen. De wijziging van de bouwheer/koper van afwerkingsmaterialen kan mogelijks ook aanleiding geven tot een bijkomende plaatsingskost. Alle door de bouwheer/koper bevolen wijzigingen of meerwerken zullen verrekend worden tegen de overeengekomen prijzen. Het weglaten van afwerkingsmaterialen kan geen aanleiding geven tot een vermindering van de vraagprijs, behoudens wanneer dit schriftelijk en uitdrukkelijk zou zijn overeengekomen.
3. **Wijzigingen afwerkingsmaterialen** - De wijzigingen die aan dit beschrijvend lastenboek aangebracht worden op vraag van de bouwheer/koper, kunnen enkel betrekking hebben op de afwerking, die geenszins te maken heeft met de draagstructuur of de ruwbouw.
De koper/bouwheer kan bepaalde afwerkingsmaterialen kiezen, indien technische mogelijk, in de showroom van een door Groep Titeca aangestelde leverancier die weergegeven is in onderstaande lijst. Bijkomende werken en wijzigingen tijdens de werken moeten het voorwerp uitmaken van een schriftelijke opdracht van de bouwheer/koper en zullen uitgevoerd worden op basis van de eenheidsprijzen die Groep Titeca heeft meegedeeld via een offerte en die goedgekeurd wordt door de bouwheer. Wijzigingen en meerwerken kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Bij wijzigingen die zich opdringen vanuit stedenbouw, behoudt Groep Titeca zich het recht om de kosten door te rekenen naar de koper.
4. **EPB** – De gebruikte materialen werden zo gekozen opdat het gebouw als geheel en de materialen afzonderlijk zouden voldoen aan de EPB-regelgeving op datum van de omgevingsvergunning. Eventuele maatregelen die moeten genomen worden of boetes die betaald moeten worden door aanpassingen die doorgevoerd werden door de bouwheer/koper en die een negatieve impact zouden hebben op de EPB waarde, zullen door de bouwheer/koper ook moeten gedragen worden. Indien de evolutie van de markt het zich opdringt, staat het Groep Titeca zich vrij om andere materialen te kiezen, indien zij uiteraard voldoen aan de minimale EPB eisen.
5. **Procedure koperskeuze** - De bouwheer/koper maakt binnen de 14 kalenderdagen vanaf de datum van ondertekening van het lastenboek een afspraak met leveranciers uit onderstaande lijst, met vermelding klant te zijn van Groep Titeca. Mits de gewenste aanpassingen de uitvoeringsplanning niet in het gedrang brengen, kan deze periode uitgebreid worden naar 30 dagen vanaf datum van ondertekening.

De leveranciers bezorgen na het bezoek aan de showroom de keuze(s) van de bouwheer/koper aan Groep Titeca. Groep titeca bezorgt aansluitend een offerte van deze keuzes naar de bouwheer/koper. Enkel goedgekeurde offertes van Groep Titeca gelden als definitieve bestelling van de keuze(s). De bouwheer/koper hoeft bijgevolg geen offertes van leveranciers te ondertekenen.

De keuze van afwerkingsmaterialen dient definitief te zijn (offerte Groep Titeca ondertekend) op datum van de door Groep Titeca opgegeven deadlines. Indien niet tijdig een keuze wordt gemaakt en/of de koper/bouwheer bijkomende werken en/of materialen kiest waarvoor een langere uitvoerings- of leveringstermijn dan voor de standaard voorziene materialen geldt, heeft Groep titeca het recht op een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn.

6. **Erelonen** – Voor de in dit lastenboek voorziene werken zijn de verloningen van de Architect en de studie- en adviesbureaus, zoals de EPB verslaggever, de veiligheidscoördinator en de stabiliteitsingenieur, inbegrepen in de totaalprijs, alsook de nodige keuringen.
7. **Btw-tarief meerwerken** – Keuzes die gemaakt worden bij onderaannemers zullen altijd gefactureerd worden aan het toepasselijke btw percentage.

Leveranciers

Keuken

De keukenkamer
Bruggesteenweg 302
8830 Gits
051 22 39 22
eline@keukenkamer.be

Binnendeuren

Dagmaat
Kleine weg 237
8800 Roeselare
051 79 27 27
curtis@dagmaat.be

Laminaat en parket

Westvlaams tegelhuis
Armoedestraat15
8800 Roeselare
051 26 32 63
kurt@westvlaamstegelhuis.be

Tegels

Westvlaams tegelhuis
Armoedestraat 15
8800 Roeselare
051 26 32 63
kurt@westvlaamstegelhuis.be

Trappen

Trappen dieter
Industriestraat 40
8480 Ichtegem
0474 74 02 24
info@trappendieter.be

Elektriciteit

Brackx technics
Kortemark
0494914365
info@brackxtechnics.be

HVAC

Brackx technics
Firmin deprezstraat 109G
Kortemark
0494914365
info@brackxtechnics.be

Buitenschrijnwerk

Pleysier

Belhuttebaan 61

8680 Koekelare

051 58 93 67

info@pleysiersteven.be

1. Grondwerken / Fundering / Riolering

1.1 Inplanting en grondwerken

De inplanting van het gebouw gebeurt overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en bouwvergunningsvoorwaarden.

De grond afkomstig van de uitgravingen ten behoeve van de plaatsing van rioleringen, regenwaterputten en funderingen zal definitief verwijderd worden van het terrein.

1.2 Funderingswerken

Na uitvoering van sonderingen wordt een sondeerverslag opgemaakt die gebruikt zal worden door de ingenieur om de stabiliteitsplannen op te maken. Op basis hiervan zullen de funderingswerken uitgevoerd worden.

1.3 Rioleringswerken en nutsvoorzieningen

Een gescheiden rioleringsstelsel zal voorzien worden tot aan de rooilijn. Zo zal fecaliën water, vuilwater en regenwater gescheiden blijven tot buiten het gebouw. Aan de grens van het perceel met de straat zal, afhankelijk van de toestand van de openbare riolering, de riolering gescheiden of gemengd aangesloten worden op de openbare riolering.

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Alle buizen en hulpstukken zijn BENOR gekeurd, de PVC controleputten zijn voorzien van PVC deksels.

Er wordt een regenwaterput geplaatst met een inhoud 5000 liter. De regenwaterput wordt afgedekt met een betondeksel. (De put is van het type A15 : geen verkeer, groenzone).

De putten worden voorzien van een mangat zodat toegang voor controle en onderhoud altijd mogelijk is. Het op juiste hoogte brengen van het opzetstuk zal door de onderaannemer omgevingsaanleg, wat in basis niet voorzien is, uitgevoerd moeten worden. Deze moet immers gecoördineerd worden met het niveau en de materialen die hij zal gebruiken.

De wachtleidingen voor elektriciteit, water, tv-distributie telefoon en gas worden klaar gelegd tot in de voorziene locatie zodat de nutsmaatschappijen de aansluitingen eenvoudig kunnen binnenbrengen.

2. Ruwbouw

2.1 Metselwerken

Het opgaande metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwstenen. Op zolder worden geen muren gemetseld. (kan wel mits meerprijs) De aanzet van het metselwerk gebeurt op een isolerende kimblok teneinde koudebruggen te vermijden. Er wordt een vochtkering, type DPC, geplaatst op 3 à 4cm boven het afgewerkt vloerpeil. De gevelaanzet wordt waterdicht gemaakt met een vloeibare waterdichting/bitumineus waterdichtingsmembraan zodoende een waterdicht geheel te verzekeren.

2.2 Afdekking gelijkvloers en verdieping

De afdekking van het gelijkvloers wordt uitgevoerd in gewelven volgens stabiliteitsstudie. De afdekking van het verdiep wordt uitgevoerd in gewelven volgens stabiliteitsstudie.

2.3 Gevelisolatie

Het type en de dikte van de isolatie van gevel vloeit voort uit het EPB Verslag die voor de start van de werken opgemaakt word door de EPB verslaggever. Het kan voorvallen dat door de marktsituatie (vb. door schaarste van een product) een ander soort isolatie gebruikt moet worden dan hier voorgeschreven. Uiteraard zal de keuze voor de gewijzigde isolatie in overleg met de EPB verslaggever en de architect gebeuren.

2.4 Gevelafwerking

De gevelafwerking werd bepaald in overleg tussen de bouwpromotor en de architect op basis van de stedenbouwkundige voorschriften. Hier werd gekozen voor een gevelsteen in rood bruine gevelsteen(of gelijkaardig). De steen zal in wildverband gemetst worden in een traditionele uitvoering met een voegdikte van ca 12 mm. De kleur van het voegwerk wordt ook bepaald door de promotor in samenspraak met de architect.

De dorpels ter hoogte van het maaiveld zijn van blauwsteen. De voorzijde van de dorpels op maaiveldniveau komt gelijk met het gevelvlak. De dorpels hebben een dikte van 5cm.

De dorpels op hoogte zijn van blauwsteen. De dorpels worden 5cm uit het gevelvlak geplaatst. De dorpels hebben een dikte van 5cm.

3. Dakwerken

3.1 Dakgoten en afvoeren

Afvoeren

De regenwaterafvoeren in natuurzink hebben een vierkante vorm met een sectie van 80 x 80 mm en zullen op het gevelvlak worden geplaatst.

3.2 Dakisolatie

Het plat dak wordt geïsoleerd conform de geldende EPB wetgeving.

4. Buitenschrijnwerk

4.1 Ramen en deuren

De ramen en deuren worden allemaal op maat gemaakt en worden opgemeten nadat de dorpels geplaatst worden. De profielen, de beglazing en de ventilatieroosters hebben een invloed op het EPB resultaat en werden gekozen in overeenstemming met het EPB verslag.

Profielen

De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC profielen. De afwerking van de profielen aan is voorzien in zwart RAL7016. De configuratie van de ramen, meer bepaald vaste, draaikip of schuiframen, zullen uitgevoerd worden volgens de bepalingen van de architect die weergegeven zijn op het plan.

Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van superisolerende hoogrendementsbeglazing met een warmtedoorgangscoefficient of U waarde van 1.0 W/m²K.

Aansluitingen

Het buitenschrijnwerk wordt 5 cm achter slag geplaatst. Bij opgevoegd gevelmetselwerk wordt de voeg tussen het raamprofiel en de gevel elastisch opgevoegd. De kleur van de voeg wordt in samenspraak tussen ontwikkelaar en architect bepaald.

De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd.

Voordeur en achterdeur

De pvc voordeur zal worden voorzien met een 3 punt veiligheid slot

Er word geen achterdeur voorzien , wel een groot draaikip raam

4.2 Garagepoort

De garagepoort is een sectionaal poort met handbediening zonder motor. Op wens van de koper kan een motor voorzien worden met handzender tegen een vooraf afgesproken meerprijs

5. Binnenschrijnwerk

5.1 Binnendeuren

Het aantal deuren en draaiopeningen worden uitgevoerd volgens het bouwplan.

Er worden schilderdeuren voorzien (ongeschilderd) met volgende eigenschappen:

- Deurblad met celrooster
- Standaardbreedtes: 630 / 680 / 730 / 830 mm – volgens bouwplan
- Standaardhoogte: 2115 mm
- Schilderkasement omlijsting mdf groen
- Scharnieren + slot inox (met of zonder sleutelgat)
- Kruk: i-shape 19mm inox

5.2 Trappen

De trap van het gelijkvloers naar de 1^{ste} en 1^{ste} naar 2de verdieping beschikt over volgende eigenschappen:

- Materiaal: rubberwood
- Treden: dikte 32mm tussen de trapbomen ingewerkt
- Gesloten trap met breedte maximum 90cm
- Tegentredes: rubberwood 12mm
- Behandeling: niet behandeld
- Onderkant: niet afgewerkt
- Handgreep: plank 33x100 in rubberwood bis, langs de muur aan de buitenkant in rechte delen

6. Technieken

6.1 Elektriciteit

De elektriciteitswerken worden uitgevoerd overeenkomstig de actueel geldende voorschriften en worden gekeurd door een erkend keuringsbureau.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingewerkt in de muren, behalve in de ruimtes waar geen bepleistering wordt voorzien, zoals de garage. Daar zullen ze zichtbaar in opbouw worden geplaatst.

In de tabel hieronder kan u een overzicht vinden van het aantal schakelaars, stopcontacten en tv- en internetaansluitingen die in basis voorzien zijn. Dit aantal komt bovenop de stopcontacten die voorzien worden voor elektrische toestellen voorzien in dit lastenboek, zoals keuken toestellen, ventilatietoestel, e.a. De afdekplaatjes zijn van het type Niko Original Wit. Alle lichtpunten in de woning worden voorzien van een fitting met lamp.

Naast de elektrische voorzieningen weergegeven in deze tabel zal ook een deurbel voorzien worden aan de voordeur en zal de woning beschikken over 1 rookmelder per verdiep volgens de meest recente regelgeving.

	Enkele stopcontacten	Dubbele stopcontacten	schakelaars	Lichtpunten	TV	Internet
Inkom	0	0	2	1	0	0
Toilet Gelijkvloers	0	0	1	1	0	0
Zithoek	1	2	3	2	1	1
Eethoek	0	1	0	1	0	0
Keuken	1	2	3	2	0	0
Berging binnen	1	0	1	1	0	0
Garage	1	2	1	1	0	0
Toilet 1 ^e verdiep	0	0	1	1	0	0
Slaapkamer 1	2	1	1	1	1	1
Slaapkamer 2	3	0	1	1	0	1
Slaapkamer 3	3	0	1	1	0	0
Badkamer	1	0	1	1	0	0
Achtergevel	1	0	0	1	0	0
Zolder	(1: voeding)	0	0	1	0	0

Het aantal zonnepanelen word voorzien volgens het EPB verslag

6.2 Sanitair

Sanitaire installatie

Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor het buitenkraantje, de toiletten en de wasmachine. De bovengrondse regenwaterpomp wordt opgesteld in de woning. Er wordt één vorstvrije buitenkraan voorzien.

Sanitaire toestellen

Onderstaande sanitaire toestellen zijn in basis voorzien. De totale handelswaarde bedraagt: € 4500 excl. btw

- 2 Hangwc's in porselein, een zitting met inox scharnieren en een dubbele spoelknop
- 1 handwasbakje met toiletkraan in het toilet gelijkvloers
- 1 Douchebak 160cm x 90cm met potenstel, douchewand, thermostatische douchekraan en een verchroomde douchestangset met glijstuk
- 1 Dubbel lavabo meubel met onderbouwkast, spiegel op paneel, Led verlichting en 2 ééngreepsmengkranen wastafels.

6.3 Centrale verwarming

Warmtepomp

Er wordt een lucht-water warmtepomp voorzien voor centrale verwarming en warmwaterproductie. In de leefruimte wordt een kamerthermostaat geplaatst.

Vloerverwarming

De volledige benedenverdieping en bovenverdieping worden voorzien in vloerverwarming, met uitzondering van de garage, berging en de zolder.

6.4 Ventilatiesysteem

Voor de ventilatie in de woning wordt gebruik gemaakt van een ventilatiesysteem D.

7. Wandafwerking

7.1 Pleisterwerken

In alle ruimtes worden de gemetste muren en betonplafonds afgewerkt met een éénlaagse gipsbepleistering. Lichte scheidingswanden en verlaagde plafonds worden bekleed met gyplat en gepleisterd. De venstertabletten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd. De zolderruimtes worden niet gepleisterd.

7.2 Wandbetegeling

Er wordt een wandbetegeling voorzien met een handelswaarde van 35 eur excl. btw /m² aan de douchewanden.

7.3 Schilderwerken

Schilderwerken zullen niet uitgevoerd worden. Het pleisterwerk zal zo opgeleverd worden dat grote opstopwerken en grote herstellingen voltooid zijn. Kleinere krimp- en zettingsscheuren, die eigen zijn aan het bouwen, zullen door de schilder, in rechtstreekse opdracht van de koper, moeten behandeld worden.

8. Vloeropbouw

8.1 Vloerisolatie - PUR

Nadat de sanitaire en elektrische leidingen op de vloerplaat van de gelijkvloerse verdieping geplaatst werden, wordt een laag PUR vloerisolatie gespoten. De EPB-verslaggever bepaalt hiervoor de dikte van de te plaatsen isolatie.

8.2 Chape

Er wordt op de isolatie een zandcement chape geplaatst. In de chape zit een vezelwapening verwerkt. Op het verdiep en zolder worden de leidingen in een zandcement chape geplaatst die rechtstreeks op de betonplaat gegoten wordt. De chape dient als een effen basis voor de vloerafwerking.

8.3 Vloerafwerking

Hieronder kan u een overzicht vinden van de verschillende zones in de woning en de voorziene materialen met hun handelswaarde:

Inkomhal, badkamer, wc gelijkvloers, keuken, eetruimte, zitruimte

- Keramische vloertegel 60x60cm met een handelswaarde van 35€ excl. btw/m²
- Voegdikte 3mm in cement- of staalgrijze kleur
- plinten met een handelswaarde van 4€ excl. btw/lm

Slaapkamers, wc verdiep

- Alle slaapkamers en het wc op het verdiep worden voorzien van een laminaat vloerbekleding met een handelswaarde van 22€ excl. btw/m². Het laminaat wordt geplaatst op een geluidsisolerende onderdoek (type combifloor of gelijkwaardig).

zolder

- Hier wordt geen vloerbekleding voorzien

9. Keuken

De handelswaarde van de keuken bedraagt € 10850 excl. btw. De keuken is voorzien volgens de plannen en de bijhorende omschrijving.

10. Omgevingswerken

Rondom de woning kan gebroken steenpuin aangebracht worden ten behoeve van de ruwbouwwerken. Dit wordt na de werken niet verwijderd en kan dienst doen als onderfundering voor verhardingen. Overige omgevingswerken zijn niet inbegrepen.

11. Voorlopige oplevering

Na het voltooien van de werken zal de koper uitgenodigd worden om de woning samen met een vertegenwoordiger van Groep Titeca het gebouw op te leveren. De woning zal bezemschoon opgeleverd worden, waarbij het grondig reinigen van buitenschrijnwerk, afwerkingen, technische installaties e.a. dus niet voorzien is. Indien alle facturen vereffend zijn zullen de sleutels overhandigd worden alsook de overdrachtsformulieren voor de nutsvoorzieningen getekend worden. Het postinterventiedossier zal uiterlijk zes maanden, in functie van het verkrijgen van de nodige eindverslagen, na de voorlopige oplevering bezorgd worden aan de nieuwe eigenaars.

De bouwheer/de koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld.

Handtekening verkoper

handtekening koper('s)

