

## Woningen

# PANNESTRAAT 43 D EN E - VEURNE



# LASTENBOEK

**Project ontwikkelaar** : CVBA WCIF

**Architect** : Rabaey Jo  
Duinkerkestraat 56  
8630 Veurne  
Tel 0475/21.09.61  
jo.rabaey@skynet.be

**Verkoop** : .....

## **SAMENVATTING**

Pagina 5 INLEIDING

Pagina 6 OPPERVLAKTES + INDELING VAN HET GEBOUW

Pagina 7 I RUWBOUW

- 1.1. Grond- en funderingswerken
- 1.2. Gevelafwerkingen
- 1.3. Gewapens beton
- 1.4. Rioleringen
- 1.5. Dakwerken

Pagina 8

- 1.6. Regenwagterafvoeren
- 1.7. Geluidsisolatie
- 1.8. Thermische isolatie
- 1.9. Vochtisolatie
- 1.10. Pleisterwerken

Pagina 9

- 1.11. Chape (ondervloer)
- 1.12. Buitenschrijnwerk
- 1.13. Terrassen
- 1.14. Trappen

Pagina 10 II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING

- 2.1. Wandtegels (faience)
- 2.2. Vloertegels
- 2.3. Venstertabletten
- 2.4. Dorpels

Pagina 11 III BINNENSCHRIJNWERK

- 3.1. Binnendeuren
- 3.2. Keukeninrichting

Pagina 12 IV SANITAIR EN VERWARMING

- 4.1. Sanitaire installatie en toestellen
- 4.2. Vloerverwarming op warmtepomp

Pagina 13 4.3. Ventilatie

Pagina 14 V ELEKTRICITEIT

VI BRANDBEVEILIGING

VII ALGEMEEN

8.1 Algemeenheden

8.2 Diversen

Pagina 15 8.5 Wederzijdse verbintenissen van partijen

## **INLEIDING**

Standingvolle woningen gelegen Pannestraat 43 D en E. Op een stapje van het commerciële hart van Veurne

Bijzondere aandacht werd besteed aan :

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp: de tijdloze architectuur.
- Het gebruik van duurzame, onderhoudsvrije materialen van hoogstaande kwaliteit
- De veiligheid: videofoon
- De kwaliteit in de uitvoering.

Het gebouw werd opgevat als een hedendaags project, waarbij gebruik werd gemaakt van kwalitatieve materialen.

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt.

De afwerking van de woingenn voldoet aan de hedendaagse normen.

Het EPB peil geldend op de dag van de bouwvergunning wordt ruimschoots behaald. Dit door een uitgedokterde isolatie met de daarop afgestelde ventilatie en een adequate verwarming met warmtepomp. Dit alles resulteert in een lage energiekost.

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen, moderne technieken en middelen.

De studie en berekening van de dragende structuur werd door een bevoegd studiebureel opgemaakt.

Kleine afwijkingen in min, of in meer tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

## **OPPERVLAKTES**

### Grondoppervlakte

- oppervlakte woning 43 D : 538 m<sup>2</sup>
- oppervlakte woning 43 E : 539 m<sup>2</sup>

### Gelijkvloers

- bewoonbare oppervlakte woning 43 D : 94,66 m<sup>2</sup>
- bewoonbare oppervlakte woning 43 E : 91,91 m<sup>2</sup>

### 1<sup>ste</sup> Verdiep

- bewoonbare oppervlakte woning 43 D : 68,89 m<sup>2</sup>
- bewoonbare oppervlakte woning 43 E : 64,24 m<sup>2</sup>

## **INDELING VAN HET GEBOUW**

### Gelijkvloers

- inkom met trap
- toilet
- eetruimte, zitruimte en keuken in één ruimte
- wasplaats/berging
- garage met tellers en Rw pomp

### 1ste verdiep

- nachthal met trap
- afzonderlijk toilet
- 2 slaapkamers 2 personen
- 1 slaapkamer 1 persoon
- berging/technieken

### Buitenaanleg

- inrit in betonklinkers
- terrassen en paden in keramische tegels
- fundering voor toekomstig tuinhuis
- omheind afgesloten terrein
- aanplanting van hagen en graspartijen

## **I      **RUWBOUW****

### **1.1. Grond- en funderingswerken**

De funderingen op palen met opgebouwd plateau uitgevoerd in beton, voorzien van de nodige wapening, zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is rekening houdend met de draagkracht van de grond.

Bij de uitvoering werden de voorschriften van de stabiliteitstudie, uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau, nauwkeurig gevolgd.

De betonstudie werd uitgevoerd conform de Belgische normen terzake.

De aardingslus voor de elektrische installatie is voorzien onder de fundering volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en de vigerende Belgische normen.

### **1.2. Gevelafwerkingen**

De metselwerken werden uitgevoerd volgens de regels der kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de uitvoeringsplannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- opgaand metselwerk en de binnenmuren in cellenbeton
- de aanzet wordt uitgevoerd bij middel van een kimbloc
- scheidingswanden tussen de appartementen uit te voeren in afzonderlijke muren voorzien van een isolatiepaneel om de nodige isolatiewaarde te bekomen en om de akoestische eigenschappen te verbeteren
- gelijmd parament : gevelbaksteen uit gebakken aarde.

### **1.3. Gewapend Beton**

De werken in gewapend beton werden uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaten opgemaakt door het studiebureau.

De vloerplaten zijn breedvloerplaten. Alle conform de voorschriften van het studiebureau.

### **1.5. Rioleringen**

De rioleringen en putten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur. De rioleringleidingen en alle hulpstukken zoals bochten, verbindingsstukken, toezichtdeksels, e.d., worden uitgevoerd in kunststof, Benor gekeurd.

Het rioleringstelsel werd gekeurd.

### **1.6. Dakwerken**

Platte daken : van het type warm dak uit een EPDM membraan, brandvertragend behandeld conform de normen ivm. brandweerstand, voorzien van de nodige thermische isolatie (conform de EPB berekening).

Het platte dak is voorzien van de nodige helling bij middel van een hellingschape.

Dakranden uit gelakte aluminium dakrandprofielen voorzien van de aangepaste kleur.

## **1.7. Regenafvoeren**

De dakgoten en de regenafvoerpijpen werden uitgevoerd in geprepatineerd zink

## **1.8. Geluidsisolatie**

De vloeropbouw op de verschillende verdiepingen is als volgt:

- 1.8.1. Breedplaatgewelven als draagvloer.
- 1.8.2. Uitvulling door een isolerende onderchape (dikte conform EPB berekening).
- 1.8.4. Gewapende, zwevende chape voor vloerverwarming. (zie art. 1.12. pag. ...)

## **1.9. Thermische isolatie**

Beantwoordt aan de normen zoals opgelegd door het Besluit van de Vlaamse Executieve inzake thermische isolatie van woongebouwen.

### Binnenmuren

Uitgevoerd in cellenbeton

### Spouwisolatie

In de spouw wordt een thermische isolatie van voldoende dikte voorzien (conform de berekeningen opgemaakt voor de EPB verslaggever).

### Dakisolatie

Het platte dak is voorzien van een isolatie voor platte daken van voldoende dikte (conform de berekeningen opgemaakt voor de EPB verslaggever).

## **1.10. Vochtisolatie**

Elke opgaande muur in metselwerk werd voorzien van een zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak. Deze isolatie wordt eveneens toegepast tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

## **1.11. Pleisterwerken**

De muren in metselwerk werden effen bepleisterd volgens de regels van de kunst. Alle hoeken worden beschermend afgewerkt door middel van hoekprofielen. Op alle buitenhoeken en dagkanten werden gegalvaniseerde hoeklatten gebruikt.

De plafonds werden uitgevoerd in spuitplamuur. Gladde afwerking is vereist. Dwz. dit ontrekt een schilder niet aan de noodzaak deze wanden nog op te schuren.



Ook de hoek tussen wand en plafond is door een schilder effen af te werken daar deze steeds moet worden doorgesneden. Basisafwerking in schilderwerk werd uitgevoerd.

### **1.12. Chape (ondervloer)**

Een cementchape werd geplaatst volgens het principe van 'zwevende vloeren' ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van pvc folie en randstroken.

In deze chape zit de vloerverwarming verwerkt.

Deze zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen. De dikte is aangepast aan de vloerbekleding.

### **1.13. Buitenschrijnwerk**

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumramen in zwarte structuurlak.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurde volgens de regels van de kunst.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien van het type 'combinatiesloten'.

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, super-isolerende dubbele beglazing conform het verslag van de EPB verslaggever.

Waar nodig wordt veiligheidsglas voorzien. Als blijkt uit het verslag van de EPB verslaggever dat een zonnwerende beglazing wordt vereist wordt deze voorzien.

Alle ramen zijn conform de opgelegde U-waarden

### **1.14. Terrassen**

Terrassen en paden is uitgevoerd in keramische tegels met een dikte van 2 cm en van dezelfde oorsprong als de belovering binnen.

### **1.15. Trappen**

Trap in inkom is uitgevoerd in beuk voorzien van een vernislaag.

## **II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING**

### **2.1. Wandbetegeling (faïence)**

Badkamer :

Wandbetegeling rond de douche.

Geen wandbetegeling in het toilet.

### **2.2. Vloertegels**

Overall standaard voorzien

Volle keramische tegel met hoge slijtvastheid.

Bijpassende plinten worden voorzien tegen de muren.

De vloertegels worden op de zwevende chape, met ingewerkte vloerverwarming geplaatst.

De voegen tussen vloer en plint worden elastisch opgespoten.

Gezien de vloer wordt gelijmd op een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar op scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

### **2.3. Venstertabletten**

Aan alle ramen waar nodig werden raamtabletten voorzien in verzoete natuursteen (blauwe hardsteen) met een dikte van 2 cm.

### **2.4. Dorpels**

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in arduin, verzoet, dikte 5 cm, met aangelijmde neus, breedte afhankelijk van het type raam of deur.

### **III BINNENSCHRIJNWERK**

#### **3.1. Binnendeuren**

De binnendeuren zijn van het type voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren type tubespaan.

De binnenkasten en de bekledingen van de deuren zijn in MDF geschilderd.

De deuren zijn voorzien van drie aluminium paumellen, een klavierslot en een inox- of aluminium kruk.

#### **3.3. Keukeninrichting**

De keukeninrichting werd verzorgd door een gespecialiseerde firma en omvat de levering en plaatsing van een volledig geïnstalleerde keuken, elektrische apparatuur inclusief.

De werkbladen, alsook de rugwanden zijn voorzien uit platen in composietmateriaal.

De kastdeuren en alle voorziene zijden van de kasten zijn voorzien van kunstharssplaten. De binnenaafwerking is in melamine.

Elektrische apparatuur merk Siemens :

-**inductie kookplaat**

-**onderbouw dampkap** 60 cm dampkap met motor en koolstoffilters

-**geïntegreerde koelkast** : Energieklasse A

-**ingebouwde combioven**

-**ingebouwde vaatwas** met nodige accessoires

-**enkele spoelbak** met uitgietbakje en afdrup, in opbouw.

## **IV SANITAIR EN VERWARMING**

### **4.1. Sanitaire installatie en toestellen**

De sanitaire installatie werd uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering.

De meting van het waterverbruik gebeurt via individuele tellers van de maatschappij.

De aanvoerleidingen warm- en koud water worden uitgevoerd in kunststof, de afvoerleidingen in hoogtemperatuurbestendige, dikwandige PVC of gelijkwaardig.

De standleidingen worden ingebouwd in daartoe voorziene leidingkokers.

Warmwatertoevoer in keuken en badkamer.

Koudwatertoevoer in keuken, wc, badkamer en wasmachineaansluiting (alsook afvoer) in de berging.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de plannen. Alle apparaten zijn voorzien in witte uitvoering, van eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

WC en buitenkranen op regenwater. Regenwaterpomp met automatische overschakeling bij leegvallen van de regenwaterput.

#### Badkamer

Douche voorzien van douchescherm en aangepast kraanwerk.

Lavabo('s) in inbouwmeubel

#### WC

Een WC monobloc in wit porselein, met ingebouwde doorspoelbak(hangtoilet), witte zitting, verchromde afsluitkraan.

#### Keuken

Zie post 3.3. 'Keukeninrichting'.

In de berging is een toevoer van koudwaterleiding en een afvoerleiding (met sifon) voor wasmachine voorzien.

### **4.2. Vloerverwarming op warmtepomp.**

Het verwarmingssysteem is opgebouwd uit een warmtepomp welke zich op het dak bevindt en welke verbonden is met de binnenunit voor de opwekking van sanitair warm water.

De verwarming is voorzien via vloerverwarming.

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -8°C :

- leefruimte : 22 ° C

- slaapkamers : 18 ° C

- badkamer : 24 ° C

De verwarming wordt gestuurd door een thermostaat in de living (dag- en nachtthermostaat).

De vloerverwarming is verder inregelbaar op de collectoren.

### **4.3. Ventilatie**

Elke woning is aangesloten op een individueel luchtafvoersysteem (D systeem - of evenwichtsventilatie).

De groep werd geplaatst in de berging op het verdiep.

Pulsie en extractie van lucht dient in balans te zijn. De afgevoerde lucht (extractie) passeert een warmtewisselaar waar 90 % van de warmte wordt afgegeven aan de vers aangezogen pulsie lucht. Microfilters houden de vuile deeltjes tegen zodat er steeds propere lucht binnenkomt in het appartement.

In de woningen wordt voorzien :

- extractie van badkamer, toilet, berging en open keuken
- pulsie in leefruimte en slaapkamers.

Onder de binnendeuren wordt de nodige luchtpassage (1 cm) voorzien zoals vermeld in de normen.

## **V ELECTRICITEIT**

Algemeen

De installatie voldoet aan de vigerende normen en aan de voorschriften van de nutsmaatschappij .

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en werd door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden; de schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in wit.

Verlichtingsarmaturen enkel voorzien op de buitengevels.

Een videofoon bedient de voordeur. De camera is voorzien aan de voordeur, in de leefruimte kan men de inkomdeur openen door middel van een elektrische deuropener.

## **VI BRANDBEVEILIGING**

De woningen zijn conform de geldende brandvoorschriften.

Elke woning wordt individueel voorzien zijn eigen branddetectoren op batterijen

## **VIII ALGEMEEN**

### **8.1. Algemeenheden**

De woningen worden verkocht volgens het principe 'sleutel-op-de-deur', volgens de plannen en detailplannen van de architect, conform dit Lastenboek' (dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft); de koper erkent deze documenten te hebben ontvangen.

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, zijn opgemaakt te goede trouw van de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot weldanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit zijn uitgevoerd op naam van de verkoper en worden bij verkoop overgezet op naam van de koper. Telenet en Proximus zijn op de woningen aangesloten, koper dient zelf zijn aanvraag naar keuze uit te voern..

De woningen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden met inbegrip van alle aanwezige technieken en apparatuur.

### **8.2. Diversen**

Opmerkingen :

- a) zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen :
  - de verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelte, aansluiting telefoon, televisie en internet.
  - de kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit, riolering en radio- en TV-distributie,

- b) De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toelating tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- c) De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de bovenstaande beschrijving

### **8.5. Wederzijdse verbintenissen van partijen**

De bouwheer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand af te leveren overeenkomstig art 1581 van het burgerlijk wetboek.

De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privatief als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen (kopij wordt overhandigd bij aankoop)

Dit lastenboek bestaat uit 15 (vijftien) genummerde bladzijden die een ondeelbaar geheel vormen.

Voor akkoord,

De projectontwikkelaar,

De koper,  
dhr en mevr .....