

---

*PROJECT: SOLLEVELD 10A, B, C TE 9550 HERZELE*



---

# LASTENKOHIER

---

*BOUWHEER-PROJECTLEIDER*

**VDP Construct BV**

Vierwegenstraat 18 – 9620 Zottegem  
Ond.nr. 0430.336.441

*MAKELAAR - VERKOOP*

**JUNO Vastgoed BV**

Heldenlaan 79 b 1 – 9620 Zottegem  
Tel.: 09/328.57.78  
E-mail: marie-ann@junovastgoed.be  
Web: www.junovastgoed.be

*NOTARIS*

**DE BLAUWE Johan**

Kastanjelaan – 9620 Zottegem  
Tel.: 09/360.01.32  
E-mail: kantoor@notarisdeblauwe.be

*ARCHITECT - ONTWERPER*

**DE CUYPER PAUL**

Buke 63 – 9420 Zottegem  
Tel.: 09/361.10.39  
E-mail: info@architectdecuyper.be  
Web: www.architectdecuyper.be

*LANDMETER*

**VEKEMAN EMILYNE & GUY**

Griet – 9420 Aaigem  
Tel.: 053/62.60.03  
E-mail: vekeman.guy@telenet.be

*STABILITEITSINGENIEUR*

**LABEAU bvba – Ingenieur Tonniau Frederik**

Wurmendries 27 – 9620 Zottegem  
Tel.: 0486/68.49.72  
E-mail: frederik.tonniau@labeau.org

*VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR EN EPB*

**VCCA bvba – Dhr. Colman Albert**

Kalkensteinweg 9 – 9230 Wetteren  
Tel.: 09/366.49.39  
E-mail: info@vcca.be  
Web: www.vcca.be

*KEUKENS*

**MAPE NV – Dhr. Haerinck Tim**

Baardegemstraat 13- 9420 Burst  
Tel.: 053/60.30.60  
E-mail: tim@mape.be  
Web: www.mape.be

*SANITAIRE TOESTELLEN*

---

**DESCO NV**

-Industrielaan 9 – 9320 Erembodegem – Aalst  
Tel.: 053/38.29.38  
E-mail: aalst@desco.be  
-Ottergemsesteenweg 425 – 9000 Gent  
Tel: 09/220.81.71  
E-mail: gent@desco.be  
Web: www.desco.be

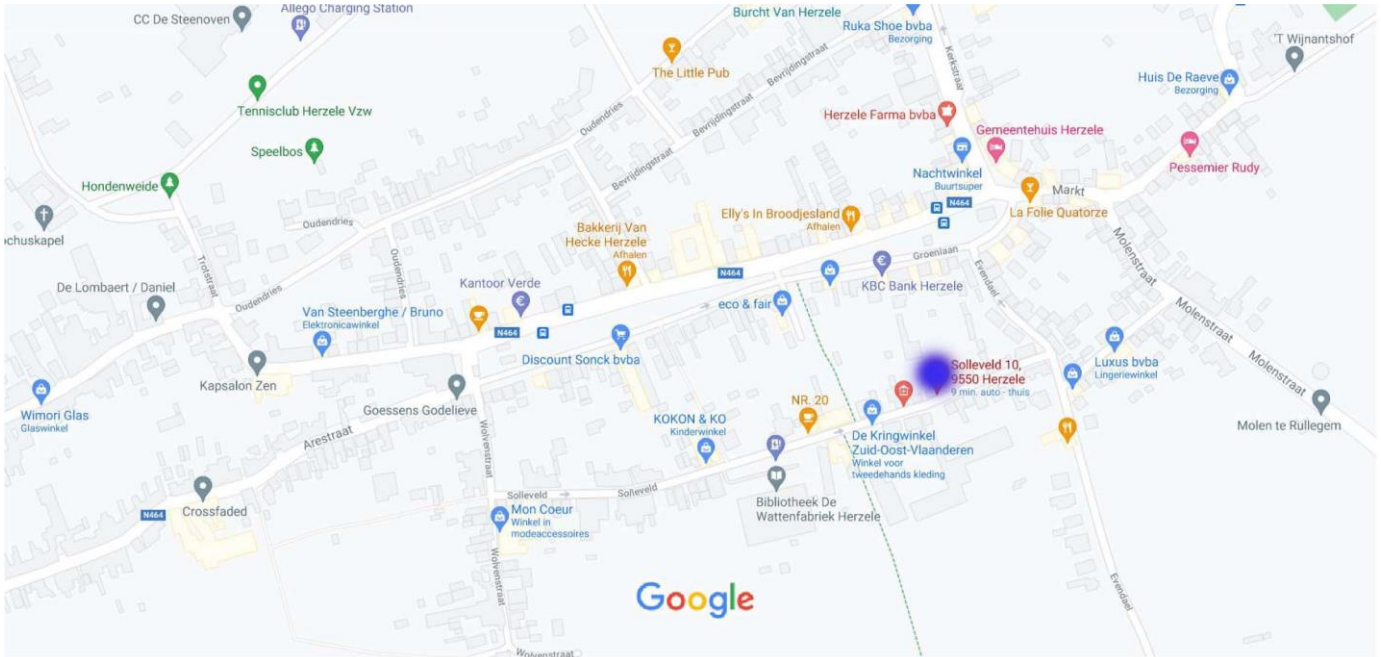
*STENEN VLOERTEGELS*

---

**Intercarro**

-Alfons Gossetlaan 19, 1702 Groot-Bijgaarden  
Tel.: 02/2481.61.10  
-Xavier De Cocklaan 30, 9830 Sint-Martens-Latem  
Tel.: 09/245.22.32  
E-mail: info@intercarro.be  
Web: www.intercarro.be

# LIGGING



Het project is centraal gelegen in het CENTRUM van HERZELE. In een éénrichtingsstraat parallel met de Groenlaan, vlakbij de lokale handelaars, warenhuis Sonck, sport en cultuur infrastructuur, ... Herzele ligt centraal tussen de op- en afrit van de E40 van Wetteren (richting Gent) en Erpe-Mere (richting Brussel)!

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Project Solleveld bestaat uit 3 moderne residentiële woningen:

- grondoppervlaktes van 235m<sup>2</sup> tot 264m<sup>2</sup>
- 3 tot 4 slaapkamers
- Moderne & tijdloze architectuur

In het oog springende elementen bij de uitvoering ervan zijn:

- Traditionele en duurzame bouwmaterialen voor zowel binnen- als buitenafwerking
- **BEN** woningen (Bijna Energie Neutraal) met een E-peil < 30
- Buitenschrijnwerk in PVC, kleur buiten – wit binnen, met superisolerende beglazing
- Ventilatiesystemen type D met warmterecuperatie (geen vervelende raamroosters!)
- **9 Zonnepanelen standaard voorzien**
- Goede budgetten voor ingebouwde keukens en badkamers
- Kwalitatieve keramische tegelvloeren
- Individuele verwarming met moderne en veilige, condensatie gaswandketel van het gesloten type en thermostatische kranen in alle ruimtes en in de leefruimte een kamerthermostaat.
- Volledig, wit afgewerkte binnendeuren met inox beslag

Alle gebruikte materialen zijn van de beste kwaliteit en worden geplaatst door erkende vaklui.

## **1 FUNDERINGEN**

Deze zijn het onderwerp van een sonderingsstudie en stabiliteitsstudie door een daarvoor erkende onderneming.

## **2 RIOLERINGEN**

Het rioleringsnet in PVC – buizen wordt voorzien voor de afvoer van toiletten, badkuip, lavabo's en andere sanitaire of huishoudelijke toestellen met inbegrip van de afvoeren voor regenwater en uitgevoerd volgens afmetingen voorzien op de plannen. De inwendige doormeters worden berekend om een normale afwatering te waarborgen. Voorzien:

- een regenwaterput van 7.000 liter.
- een septische put van 2.000 liter.

## **3 OPGAAND METSELWERK**

Op alle niveaus worden de dragende binnenwanden uitgevoerd met snelbouwstenen van 14cm volgens de aanduidingen op het plan.

De niet dragende muren worden uitgevoerd met snelbouwstenen met afmetingen volgens de aanduidingen op het plan ( 9 cm ).

Gemene muren (tussen twee woningen) worden om akoestische redenen uitgevoerd in twee verschillende materialen:

- Snelbouw 14cm breed
- 5cm glaswol geluidsisolatie geschrant geplaatst
- Volle silicaatsteen 14cm breed

Een versterkte polyethyleen – film zal het metselwerk beschermen tegen opstijgend vocht.

## **4 GEVELBEKLEDING**

### **4.1 GEVELMETSELWERK**

- 12 cm PIR/PUR isolatie in 2 lagen geschrant geplaatst en afgetapt.
- Gevelsteen gelijmd met zichtbare, doch verzonken, gegalvaniseerde L-ijzers aan de ramen

## **5 GEWAPEND BETON**

### **5.1 DRAAGBALKEN IN GEWAPEND BETON**

Alle draagbalken en kolommen worden uitgevoerd volgens de berekeningen volgens de regels van de kunst en volgens de plannen van de leverancier van de gewelven.

### **5.2 BETONGEWELVEN**

Prédallen met betonnen druklaag, dikte berekend door de ingenieur en de nodige voegwapeningen en uitsteekwapeningen aan balken waar nodig.

## **6 PLATTE DAKEN**

### **6.1 TYPE**

De platte daken worden uitgevoerd met **EPDM** rubbers of evenwaardig. De opbouw zal bestaan uit een damp scherm, de dakisolatie en de eindlaag.

De dakranden worden afgewerkt met zwarte dakrandprofielen.

### **6.2 DAKISOLATIE**

Isolatie van 16 cm dik, type PUR of PIR, geschrant geplaatst in twee lagen van 8cm dik.

## **7 HELLENDE DAKEN**

### **7.1 TYPE**

Traditionele kapconstructie met spanten 23cm hoog in gedrenkte Douglas.

### **7.2 DAKISOLATIE EN ONDERDAK**

Het leveren en plaatsen van dakisolatie (type minerale wol of evenwaardig) welke voldoet aan de BEN-normen. Het leveren en plaatsen van een damp scherm dat zo goed mogelijk luchtdicht afgetapt wordt.

## **8 REGENAFVOERBUIZEN & HANGGOTEN**

Regenafvoerbuizen en hanggoten in **antra zink** (antraciet kleur) verbinden in verticale richting de dakgoten met het aangelegd rioleringsnet, tegen de muur bevestigd bij middel van aangepaste haken.

## **9 BLAUWE HARDSTEEN**

De deurdorpels van de buitendeuren worden uitgevoerd in een blauwe hardsteen van 5cm dik De ramen hebben een aluminiumdorpels in het kleur van de ramen.

## **10 BUITENSCHRIJNWERK**

### **10.1 RAMEN EN DEUREN**

Het buitenschrijnwerk is voorzien in **PVC**, witte kleur binnenzijde, zwarte kleur buitenzijde.



## 10.2 SILICONENVOEG

De voegvulling tussen het metselwerk en de ramen worden dicht gespoten met een polyurethaan voeg.

## 10.3 GLAS

Alle buitenramen worden voorzien van super isolerende beglazing met een minimale **K-waarde van 1,0**.  
Alle buitenramen zullen ook voldoen aan BEN criteria U-waarde totaal < 1,5

# ***11*** **VERWARMING**

## 11.1 C.V. KETEL MET DOORSTROOMSYSTEEM

Gaswandketel van zeer goede kwaliteit en met een hoog rendement, geplaatst volgens plan, met alle nodige toebehoren.

De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een doorstroomsysteem.

Condensatie-gaswandketel van 24 kW van zeer goede kwaliteit en met een hoog rendement. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een doorstroomsysteem.

-Dag- en nachtthermostaat.

-Rookgasafvoer en luchttoevoer via een dakdoorvoer.

-Circulatiepomp ingebouwd.

## 11.2 RADIATOREN

Radiatoren in plaatstaal, voorgelakt in gebroken wit.

De temperatuurregeling geschiedt bij middel van een klokthermostaat die opgesteld is in de living. De hierna bepaalde binnentemperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van – 10°C :

Living :	22° C
Keuken :	20° C
Badkamer :	24° C
Slaapkamer :	18° C
Dag – en nachthall :	16° C
WC's, bergingen en garages :	geen verwarming voorzien

# ***12*** **SANITAIR**

## 12.1 TOEVOERLEIDINGEN

Warm en koud water wordt aangevoerd vanaf de teller via geplastificeerde alu buizen, vertrekkende van verzamelcollector naar elk aftakpunt, m.a.w. geen enkele verbinding onder de bevloering.

Standaard, totaal aantal voorzien aftakpunten: 16 aftakpunten

## 12.2 AFVOERLEIDINGEN

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC – leidingen van voldoende diameter voor alle sanitaire en huishoudelijke installaties.

## 12.3 TOESTELLEN

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen voor het toilet en de badkamer is volgend budget inbegrepen in de verkoopprijs van:

- Budget aankoop sanitaire toestellen: € 4.000,00 excl. BTW

## 12.4 REGENWATERPOMP

Er wordt een regenwaterpomp in de put voorzien, met aanzuigleiding van in de regenwaterput tot in de berging, inclusief een collector voor de binnenleidingen op regenwater.

Het aantal aftakpunten op regenwater is vrij te kiezen.

# 13 ELECTRICITEIT

## 13.1 ALGEMEENHEDEN

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de vigerende reglementeringen dd° 10/01/81, AREI en de aanduidingen volgens de plannen. Zij worden gekeurd door een officieel organisme.

De verdeelborden worden voorzien van volledig automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. De koperen aardbedrading wordt voorzien in de bodem der funderingen rondom de ganse omtrek van het gebouw.

De leidingen zijn in de muren, plafonds en vloeren verdoken voor de bewoonbare vertrekken en in opbouw voor de garage en het tellerlokaal. De schakelaars en stopcontacten zijn ivoorkleurig of wit. Alle stopcontacten zijn geaard.

De schakelaars zijn van het merk Niko standaard kleur WIT.

Niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Verlichtingstoestellen zijn in de prijs niet inbegrepen.
- voedingskabels (elektriciteit en coax) niet inbegrepen. Dit is afhankelijk van de vereisten van Eandis en Telenet en wordt verrekend met de kost van de nutsleidingen.

## 13.2 VOORZIENINGEN

Zie detaillijsten in bijlage.

# 14 ZONNEPANELEN

Het leveren en plaatsen van PV -panelen is inbegrepen in de aankoopprijs, evenals alle nodige toebehoren zoals omvormer, etc.

De voorziene aantallen zijn: [9 stuks aan minimaal 320 Wpiek/paneel](#)



## ***15*** **BINNENBEPLEISTERING**

Op de gemetste muren van de bewoonbare vertrekken, wordt een traditionele bepleistering aangebracht bestaand uit een Knaufbepleistering of dergelijke, uitgevoerd volgens de regels der kunst.

## ***16*** **DEKVLOER**

In alle vertrekken wordt er eerst een isolerende uitvullingslaag geplaatst (gespoten PUR of PIR) en daarboven de chape dekvloer bestaande uit zuiver rijnzand en cement (minimale dikte 6cm). [Op het gelijkvloers wordt er 12cm PUR isolatie voorzien.](#)

Op de verdieping wordt er tussen de uitvullingslaag en de chape ook een akoestische isolatie van +/- 7cm dik voorzien tegen de contactgeluiden.

## ***17*** **VLOERBEKLEDING (alle prijzen zijn excl. BTW)**

Opmerking:

1. De plaatsing is voor zien voor tegelformaten tot 45/45 verlijmd op de chape. Indien u grotere tegels kiest gelieve dan rekening te houden met een meerprijs voor de plaatsing.
2. Voor een bevloeringswijze in een speciaal verband zoals diagonaal of Romeins verband, enz. dient u ook rekening te houden met een meerprijs voor de plaatsing.
3. Voor het plaatsen van natuursteen vloeren en inloepdouches dient u rekening te houden met een meerprijs voor de plaatsing.
4. Gelieve ook rekening te houden met een meerprijs indien u geresectificeerde tegels kiest.
5. Gelieve ook rekening te houden met een kleine meerprijs indien u kleurvoegsels kiest. (standaard voor vloer: grijs & standaard voor faience is wit).

### **17.1 SLAAPKAMERS VERDIEPING & NACHTHAL 1<sup>e</sup> verdiep**

Laminaat met een dikte van 7 mm met bijhorende plint is voorzien in de aankoopprijs.  
De plaatsing is inbegrepen.

### **17.2 OVERIGE VLOEREN**

Vloertegel met een catalogusprijs van **35,00 EUR/m<sup>2</sup>** en bijhorende plint : **12,00 EUR/m'**  
De plaatsing is inbegrepen.

## ***18*** **WANDTEGELS**

Opmerking:

1. De plaatsing is inbegrepen voor wandtegels met een formaat 20/20, 25/30 en 30/60. Voor buitenformaten 40/40, 45/45, 50/50, enz. dient u rekening te houden met een meerprijs voor de plaatsing.
2. Voor mozaïeken, tegels met formaat 15/15 en natuursteen dient u rekening te houden met een meerprijs voor de plaatsing.
3. Gelieve rekening te houden met volgende kleine meerprijzen: kleuren voegsels, geresectificeerde tegels, fries, profielen, ...

### **18.1 BADKAMER**

[Wandtegels tot tegen het plafond rondom de volledige doucheceel en boven bad.](#)  
Cataloguswaarde : **35,00 EUR/m<sup>2</sup>**

De plaatsing is voorzien.

## **19 VENSTERTABLETTEN**

De venstertabletten worden uitgepleisterd in platinum om zo een betere luchtdichtheid te garanderen.

## **20 VENTILATIE**

Volgens de geldende EPB-normen voorzien wij een [systeem D met warmterecuperatie](#). Dit is mechanische afzuiging in de natte ruimtes (keuken, badkamer, WC's en bergingen) en mechanische toevoer van verse lucht in de andere ruimtes.

## **21 BINNENDEUREN**

### **21.1 Houten binnendeuren**

[Volledig afgewerkte](#) binnendeuren, witte kleur RAL 9010 met inox kruk en inox scharnieren.

## **22 TRAPPEN**

Van gelijkvloers naar eerste verdieping

- [Gesloten](#), Beukenhouten trap van het gelijkvloers naar de 1<sup>ste</sup> verdieping met handgreep op de muur en balustrade, geleverd, geplaatst en vernist.

Van eerste verdieping naar tweede verdieping:

- [Open](#), Beukenhouten trap van de 1<sup>ste</sup> naar de 2<sup>e</sup> verdieping met handgreep op de muur en balustrade, geleverd, geplaatst en vernist.

## **23 KEUKEN**

MAPE Keuken (Belgisch fabricaat) met staan – en hangkasten volgens detailplan in bijlage, inclusief [spoelbak met mengkraan, keramische kookplaat, dampkap, oven, koelkast en vaatwas](#).

De kasten zijn verkrijgbaar in verschillende kleuren en worden afgekant met PVC.

De werkbladen zijn ook verkrijgbaar in verschillende kleuren.

De keukens worden afgewerkt [tot aan het plafond](#).

Voorziene budget:

- Zie detailofferte in bijlage

## **24 Omgevingswerken**

- Nieuwe afsluitingen [zijn inbegrepen](#) in de standaardprijs [tussen](#) de nieuwbouwwoningen (met de bestaande buurgebouwen is er een bestaande afsluiting.)

Type: onderaan een betonplaat met daarboven een zwarte Bekaertdraad van 1m20 hoog.

- Aanleg van terras [is inbegrepen](#) in de standaardprijs.

## **25 VERZEKERING**

De bouwheer sluit de eerste verzekeringspolis af voor een bedrag dat de risico tegen brand, explosie, glasschade, enz. voldoende dekt.

## **26 TOEGANG TOT DE WERF – TUSSENKOMST DOOR DE KOPER**

De koper mag de werf niet betreden zonder begeleiding van een afgevaardigde van de verkoper. Bij een ongeval tijdens een bezoek aan de werf kan de koper geen enkel verhaal uitoefenen op de verkoper.

## **27 IN BEZIT NEMING**

Na betaling van de volledige koopsom, alle openstaande bedragen en kosten. Opstarten van uitvoering van werkzaamheden door de koper zelf of door hem aangesteld; verhuis van meubels en algemene toestellen wordt beschouwd als volwaardige oplevering m.a.w ingebruikname wordt beschouwd als voorlopige oplevering.

## **28 EXPERTISE VAN DE WERKEN**

De koper heeft het recht het werk te laten controleren door een expert naar keuze en op eigen kosten. Hij verplicht er zich toe elke keer de verkoper te verwittigen. De expert mag de werf niet betreden zonder toelating van de verkoper en zonder begeleiding van de verkoper of zijn afgevaardigde.

## **29 ALGEMEEN**

- 29.1. Alle vermelde prijzen zijn geldig bij opmaak van deze documenten. Het wijzigen van de BTW-voet zal steeds ten voor- of nadele gebeuren van de koper en dit in functie van de wijziging.
- 29.2. Het is VDP CONSTRUCT BVBA toegelaten sommige materialen zoals vermeld in dit bestek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde.
- 29.3. Meerwaarden en wijzigingen van de standaardvoorzieningen kunnen slechts uitgevoerd worden indien er een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord bestaat tussen VDP CONSTRUCT BVBA en de koper en voor zover de technische uitrusting dit toelaat. Dit schriftelijk akkoord zal steeds de kostprijs, de termijn van uitvoering en de betalingstermijn vermelden.
- 29.4. Wanneer wijzigingen van de standaard voorzieningen op verzoek van de klant aanleiding geven, op de geïndividualiseerde post waarop betrekking, (vb vloer badkamer, tegels keuken of wc) tot een negatieve waarde, dan wordt deze niet terug gegeven aan de klant maar kan deze verrekend worden met een meerwerk op een andere geïndividualiseerde post.
- 29.5. Als de koper zichzelf of een derde belast met een deel van de uitvoering van voorziene werken of afziet van de uitvoering van voorziene werken, verbindt hij zich ertoe een schadevergoeding te betalen aan de verkoper en dit voor alle gemiste werken en winsten. Dit wordt forfaitair geschat en met onderling akkoord op 30% van het totaalbedrag van de niet uitgevoerde werken en niet geleverde materialen.
- 29.6. De koper dient VDP CONSTRUCT BVBA in de mogelijkheid te laten zijn verbintenis uit te voeren. Hij zal dan ook binnen de 8 dagen antwoorden op elk schrijven van de promotor. Indien de koper geen reactie uitbrengt aan de promotor binnen deze termijn dan wordt de koper geacht akkoord te gaan met de keuzes gemaakt door de promotor.
- 29.6. Voor deze werf zal VDP CONSTRUCT BVBA een erkend veiligheidscoördinator alsook een EPB verslaggever aanstellen (zie overzicht vooraan onder bouwteam).

- 29.7. Aangezien het gebouw nieuw is, kunnen er zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsook een eventuele zetting, veroorzaakt door materiaalkrimp, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Hierdoor kunnen noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de hoofdaannemer verantwoordelijk worden gesteld. Geen van dezen is bijgevolg verantwoordelijk voor de schade door te vroegtijdige schilder- en/of behangwerken, uitgevoerd door de koper.
- 29.8. De secties van positionering van balken en kolommen worden bepaald door de leidinggevende ingenieur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, putdeksels, ed. al dan niet vermeld op de plannen.
- 29.9. Als de koper zelf wenst werken uit te voeren dan kan dit slechts gebeuren na de voorlopige oplevering en na de integrale betaling van alle verschuldigde sommen met eventuele kosten en bijhorigheden.

## **30 Tot slot**

Dit lastenboek werd opgemaakt op ..... en het bevat 12 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen welke slechts indicatief zijn.

**De aansluitingskosten van de nutsleidingen zijn NIET inbegrepen in de verkoopprijs. Dit omvat: rioleringsaansluiting aan het openbaar net, elektriciteit, gas, water, TV en telefoon.**

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld werden.

*De koper*

*De verkoper*

## **31 Enkele mogelijke opties**

### **1. Extra zonnepanelen**

- 320 Wpiek/paneel
- Zwarte kleur

Meerprijs: € 550/stuk excl. btw  
(alles inbegrepen: dakmontage, ev. grotere omvormer, etc.)

### **2. Extra aftakpunt water**

- Alles inbegrepen (incl. vergrote collector, inbouwdozen etc.)

Meerprijs: € 185/stuk excl. btw