

## Standaardlastenboek

Na het op punt stellen van uw persoonlijk voorontwerp, wordt dit standaardlastenboek aangepast aan uw woning en aan uw specifieke wensen inzake afwerkingmaterialen.

Overzicht :

- Administratieve voorbereiding: bouwdoosier (incl. architect en veiligheidscoördinator).
- Ruwbouwwerken: grondwerken, funderingen, vloerplaat, muurisolatie, riolering, holle welfsels, opgaand metselwerk, raam- en deurdorpels, gewapend beton/metalen liggers, voegwerken.
- Dakwerken : dakconstructie, onderdak, dakbedekking, lood- en zinkwerken.
- Afwerking : buitenschrijnwerk, elektrische installatie, sanitaire installatie, houten wanden/dak-isolatie, pleisterwerken, vloeren, centrale verwarming, binnenschrijnwerk, ventilatie.

### Technische beschrijving van werken en materialen (Vereenvoudigde beschrijving)

#### Deel I. Administratieve voorbereiding

##### Art. 1. Samenstellen van het **bouwdoosier**

- Onderzoek van het voorontwerp
- Prijsbepaling
- Planbespreking en materialenkeuze
- Opdracht geven aan architect.
- Aanstelling veiligheidscoördinator

##### Art. 2. Erelonen van de **architect** /ontwerper

- Onderzoeken van de stedenbouwkundige voorschriften
- Opmaken van de uitvoeringsplannen
- Invullen en opmaken van de formulieren voor het bekomen van overheidstegemoetkomingen, bestek voor de le-ning
- Opmaken EPB-dossier + afleveren energieprestatiecertificaat met E-peil van de woning

#### Deel II. Ruwbouwwerken

##### Art. 3. **Inplanten/uitzetten** van het gebouw

##### Art. 4. **Grondwerken**

- Afgraven van de teelaarde (+/- 20 cm)
- Uitgraven van de funderingssleuven, rioleringsleuven, regenwaterput, onderzoekspullen
- Opstapelen van de uitgegraven grond op het terrein

##### Art. 5. **Funderingen**

- Klassieke strokenfundering (breedte 50 cm) op vorstvrije diepte
- Funderingsbeton: beton (250 kg cement/m<sup>3</sup>)
- Er wordt aangenomen dat de draagkracht van de grond minimaal 1,5 kg/cm<sup>2</sup> bedraagt
- Onder de fundering is een aardingslus voorzien ( koper met een loden omhulzing)

##### Art. 6. **Funderingsmetselwerk en vloerplaat**

- Funderingsmetselwerk (hoogte 20 cm): eerste keuze betonblokken
- Vulzand (18 cm): binnen het funderingsmetselwerk, mechanisch aangedamd

- PVC-folie van 0,2 mm (bescherming tegen optrekkend vocht) onder de vloerplaat
- Vloerplaat (12 cm): beton (350 kg cement /m<sup>3</sup>) met netbewapening (Ø150x150x8x8mm)

#### Art. 7. Isolatie tegen optrekkend vocht

---

- Gewapende kunststoffolie ("Diba"), doorlopend aangebracht op het funderingsmetselwerk en op de plaatsen waar dit nodig is om vochtinfiltratie te voorkomen.

#### Art. 8. Rioleringen

---

- Gladwandige kunststofbuizen met Benor-keurmerk (diameter volgens plan)
- Toezichtkamers, PVC-putten diameter 30 cm, voorzien van een betonnen afdekplaat
- Een toezichtkamer met een reukafsluiter
- Betonnen regenwaterput (5000 liter)

#### Art. 9. Holle welfsels

---

- Voor de woningen met een bewoonbare verdieping: 1 laag holle betonwelfsels (breedte: 30 cm of 60 cm) boven het gelijkvloers

#### Art. 10. Opgaand metselwerk

---

- Buitenmuren met geventileerde spouw: gevelstenen, uit te kiezen (€ 21,10/m<sup>2</sup>, BTW incl.); spouwisolatie : halfharde platen ("Rotswol", dikte 7,5 cm); gebakken isolerende snelbouwblokken (14 cm)
- Binnenmuren : bouwlithblokken (dragende muren 14 cm; niet-dragende 9 cm)

#### Art. 11. Deur- en raamdorpels

---

- Blauwe hardsteen (eerste keuze, dikte 5 cm, oversprong in het gevelmetselwerk 5 cm, bovenzijde geschuurd, voorzijde gefrijnd of geschuurd, druipneus aan de onderzijde)

#### Art. 12. Gewapend beton/metalen liggers

---

- Volgens de technische noodwendigheden (plan)
- Raam- en deurlintelen worden geïsoleerd (om koudebruggen te voorkomen)

#### Art. 13. Voegwerken

---

- Muren die achteraf geen bepleistering bekomen (garage /berging /kelder) worden achter de hand platvol ingevoegd
- Het gevelmetselwerk wordt nadien ingevoegd, type platvolle, iets terugliggende voeg, kleur te kiezen door de bouwheer
- Ramen en deuren worden afgespoten met een siliconenmastiek

### Deel III. Dakwerken

#### Art. 14. Dakconstructie

---

- Bewoonbare verdieping (dakhelling 40° à 45°): prefa b A-dakspanten
- Onbewoonbare zolderruimte (dakhelling 30°): prefab W-dakspanten.
- Onderdak : micro-geperforeerde, dubbelwandige PVC-platen ("Biplex")
- Dakbedekking: sneldekpannen (kleur naar keuze), type 600 (30 jaar garantie tegen vorstschade)
- Lood- en zinkwerken: zinken hanggoten met gegalvaniseerde haken; ronde afvoerbuizen (diameter volgens plan); dichtingen rond dakvlakramen in lood en zink

### Deel IV. De afwerking

#### Art. 15. Buitenschrijnwerk

---

- PVC wit of hout (PVC in RAL-kleur, aluminium of andere houtsoorten volgens offerte)
- Ramen: vijfkamersysteem (= perfecte water- en winddichtheid); profielen i.f.v. de afmetingen van de ramen (normaal 56 x 78 mm); metalen hang- en sluitwerk; per woning zijn er vijf draai-kipsystemen voorzien

- Superisolerende dubbele beglazing; (5-15-4) met K-waarde 1,1 W/(m<sup>2</sup>.K)
- Voordeur : te kiezen uit 6 modellen; vijfpuntsluiting, cilinderslot, sierklopper /handgreep (t.w.v. € 38,00)
- Achterdeur met glaspaneel in superisolerend dubbel glas tot halve hoogte, driepuntsluiting, klink aan binnen- en buitenzijde
- Garagepoort : buitendraaiende wentelpoort in verzinkt staal met een multiplex bekleding zonder motor
- Dakvlakraam (indien voorzien op de tekening): merk "Velux type GGL", dubbele isolerende beglazing

#### Art. 16. Elektrische installatie

---

- Volgens de wettelijke normen; verdoken uitgevoerd in de lokalen die bepleisterd worden
- Zekeringkast : automatische zekeringen, 2 lekstroomschakelaars, aardgeleider
- De installatie wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme
- De bouwheer staat zelf in voor de aanvraag en de aansluiting op het openbaar elektriciteits-, telefoon-, en TV/FM kabelnet (inleidingkabels zijn ten laste van de bouwheer)
- Loze buizen: voorzien voor de telefoon- en kabel aansluiting
- Volgende lichtpunten zijn voorzien: 1 Wand LP aan de voordeur met 1 schakelaar vanuit de hal; 1 Wand LP aan de achterdeur met 1 schakelaar vanuit de keuken; 1 LP in de hal met kruisschakeling; 2 LP in de living met 2 dubbelrichting schakelaars; 1 LP in de keuken met 2 schakelaars; 1 LP in de garage/bergplaats met 2 schakelaars; 1 LP plafond in de badkamer met 1 schakelaar; 1 voeding voor het badmeubel; 1 LP in de nachthal met 2 schakelaars; 1 LP in elke slaapkamer met 1 schakelaar; 1 LP in de WC met 1 schakelaar; 1 LP per ruimte in een eventuele kelder
- Volgende stopcontacten zijn voorzien: 3 in elke slaapkamer; 1 in de badkamer; 6 in de living; 1 in de garage/bergplaats; 3 in de keuken, 1 voor koelkast en 1 voor het elektrisch fornuis; 1 in de garage/bergplaats voor de voeding van de CV en boiler, 1 voor de wasmachine en 1 voor de droogkast

#### Art. 17. Sanitaire installatie

---

- Sanitair warm water wordt als basis geproduceerd in de gaswandketel van de CV met voorkeurschakeling en is voorzien voor de volgende toestellen: wastafel (enkel) en bad in de badkamer, uitgietsbak in de garage of wasplaats, gootsteen in de keuken
- Leidingen met koud water voor de volgende toestellen: 2 WC's, handenwasser WC in de hal, wasmachine in garage/wasplaats
- De afvoerbuizen worden uitgevoerd in PVC met Benorkeuring
- De installatie wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme
- Het leidingennet vertrekt vanaf de waterteller (de nodige afsluitkranen en terugslagkleppen zijn voorzien)
- Toestellen /kraanwerk: design badkamermeubel 80 cm met inbouwcuvette, spiegel, onderkast, lichtlijst met 2 inbouwspots en mengkraan; ligbad acryl 170 x 75 cm, wit, automatische lediging, met sproeier en mengkraan; 2 staande WC's, met spaartoets, zitting en papierhouder; handwasbakje met koudwaterkraan; plaatstalen uitgietsbak met warm en koud water
- In optie: douche in acryl 90 x 90 cm met zijpaneel en draaideur in wit gekorrelt veiligheidsglas 4mm, thermostatische mengkraan ( € 1.396,00 incl. BTW)
- De particuliere aankoopwaarde van de sanitaire toestellen bedraagt € 3.000,00 incl. BTW

#### Art. 18. Houten wanden / dakisolatie

---

- Voor woningen met afgewerkte ruimten onder het dak, worden volgens plan zijmuren gemaakt in een stevig raamwerk van hout. Tegen het timmerwerk van de dakconstructie wordt er een raamwerk van houten latten voorzien (3 x 5 cm) om de latere bepleistering op aan te brengen
- De hellende daken en de plafonds worden geïsoleerd met soepele glaswoldekens (dikte 16 cm; onderzijde: dampremmende laag), meegaand met de vorm van de afgewerkte kamers.

#### Art. 19. Pleisterwerken

---

- Voorzien op alle muren en plafonds van de woonruimten, behalve de garage en berging/wasplaats (hoeken voorzien van gegalvaniseerde profielen)
- Op de houten plafonds en wanden (tegen het dak), worden perlestucplaten bevestigd, die daarna worden gepleisterd

#### Art. 20. Vloeren

---

- Vloerisolatie: thermische isolatie poly-urethaanschuim dikte 6 cm onder het woongedeelte en garage
- Tegelvloeren t.w.v. € 30,00/m<sup>2</sup> (BTW incl.) + plinten t.w.v. € 4,50/lm (BTW incl.), voorzien in de volgende ruimten: living, hal, WC beneden, keuken, badkamer (formaat tussen 20/20 en 45/45 – geen speciale legpatronen)
- Wandtegels: 30 m<sup>2</sup> voor badkamer, handelswaarde: € 25,00/m<sup>2</sup> (BTW incl.)
- Chape: voorzien in de garage (gladde chappe), bergplaats, slaapkamers en nachthal

- Raamtabletten en stofdorpels: natuursteen (marmer) naar keuze, aankoopwaarde: € 112,00/m<sup>2</sup> (BTW incl.); dikte: 2 cm

#### Art. 21. Centrale verwarming

---

- Condenserende gaswandketel met warm water (voorkeurschakeling)
- De ketel is berekend op een buitentemperatuur van -10°C; volgende temperaturen moeten worden behaald: living, keuken: 22°C; badkamer: 26°C; slaapkamers: 20°C, hal: 16°C
- Radiatoren: plaatstaal (thermostatische kranen)
- Kamerthermostaat (1) met dag/nachtregeling.

#### Art. 22. Binnenschrijnwerk

---

- Binnendeuren: vlakke onbehandelde MDF-deuren met standaard MDF omlijsting van 70 mm
- Aluminium of kunststof klinken, 3 aangepaste scharnieren
- Verdiepingstrap: open of gesloten trap volgens plan in eerste keuze beuk; leuning: geprofileerde handgreep en rechte balusters (4 x 2,5 cm), rechte hoofdkolommen (9 x 9 cm); afkasting van de vloerdikte uit multiplex paneel.

#### Art. 23. Ventilatie (type D - balansventilatie)

---

- Standaard wordt er een balansventilatie voorzien in de woningen waarbij lucht via een ventilatie-unit wordt aan- en afgezogen in de respectievelijk droge en natte ruimtes. De leidingen van deze ventilatie worden verwerkt in de chape op de 1e verdieping.
- De luchtdoorvoer van de droge ruimtes naar de natte tot buiten de woning gebeurt via ventilatie-openingen onder de binnendeuren. Deze bedragen in de droge ruimtes 70 cm<sup>2</sup> en 140 cm<sup>2</sup> in de natte ruimtes.

[hustings@gmail.com](mailto:hustings@gmail.com) – 1/09/2009