

Project Residentie Terra



LASTENBOEK

5 woningen, 3 appartementen met fietsenberging en parkings

Ligging : Rechtstro te Wachtebeke

**Uitvoering:
Algemene Bouwonderneming HERWEYERS NV
Zavelstraat 34 te Stekene**

**03/776.45.20 - 03/776.10.92
www.herweyers.be - info@herweyers.be**

ALGEMENE BESCHRIJVING

BOUWHEER :

Herweyers NV
Zavelstraat 34
9190 Stekene
Tel.: 03/776.45.20

ARCHITECT :

WE-architects BV
Kronenhoekstraat 5
9170 Sint-Gillis-Waas
Tel.: 03/707.08.18

EPB en VEILIGHEID :

Concelio BV
Koningin Elisabethlaan 57
9100 Sint-Niklaas
Tel.: 0477/91.31.10

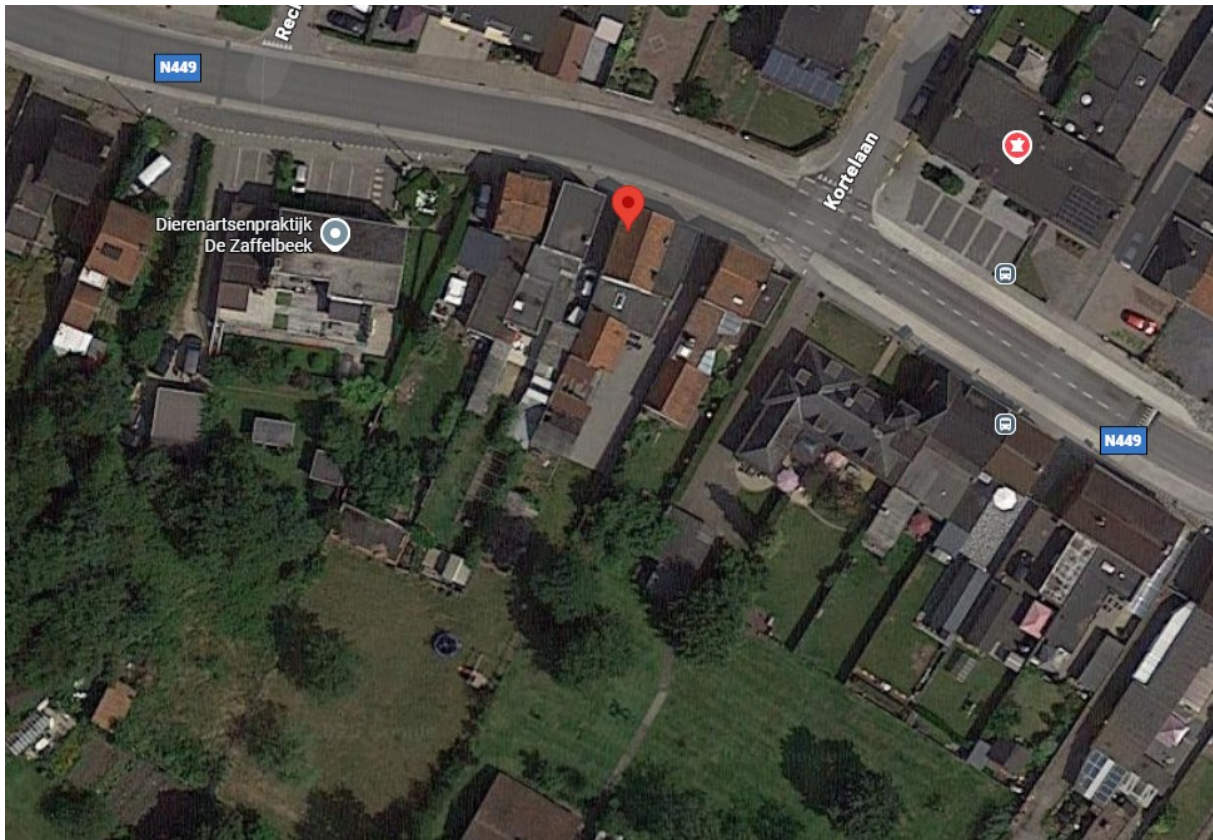
STABILITEIT :

Bureau Van Ransbeeck
Dhr. Stefan Van Ransbeeck
Achiël Cleynhenslaan 148-150
3140 Keerbergen
Tel.: 0498/14.37.03



LIGGING - SAMENSTELLING - KWALITEIT

Dit stijlvol project is gelegen langsheen Rechtstro 54 te Wachtebeke en gelegen vlak bij Gent. Op wandelafstand vindt U tal van winkels, eetgelegenheden en sportgelegenheden.



Vanuit Wachtebeke heeft u een vlotte verbinding met de E34/A11 richting Gent/Antwerpen/Knokke. De gemeente ligt ook in de nabijheid van de Gentse Haven wat deze woningen ook een meerwaarde biedt.

Het nieuwbouwproject omvat 5 hoogwaardig afgewerkte woningen en 3 appartementen. Het project is voorzien van een fietsenberging en parkings, bereikbaar via een gemeenschappelijke oprit via de straat.

De woonunits omvatten meerdere slaapkamers, een lichtrijke living met eethoek en zithoek en goed uitgeruste, open keukens, een stijlvolle badkamer, een apart toilet en een praktische berging. Alle woningen beschikken over een terras, uitkijkend over de tuinen.

Dit project is bijna-energie neutraal (hierdoor geniet u de eerste 5 jaar 50% korting op de onroerende voorheffing, verdere info te verkrijgen bij de verkopers) en voldoet aan de huidige normen qua energie en isolatie. Er wordt gebruik gemaakt van de nieuwste technologieën zoals akoestische isolatie, hoogrendementsglas, een ventilatiesysteem type D, vloerverwarming en een warmtepomp. Er wordt in dit project gestreefd naar woningen met een E-peil gelijk of lager dan 20.

Dit nieuwbouwproject is een absolute topper omwille van de hoogstaande afwerking, het comfortabele binnenklimaat en de aangename leefomgeving.

Als koper heeft u inspraak in de afwerking van uw woning wanneer u tijdig intekent natuurlijk.

Werd uw interesse geprikkeld door dit knap, centraal gelegen nieuwbouwproject te Wachtebeke ? Voor meer inlichtingen, contacteer IMMO MAMO (Nathalie 0492/97.47.00), Godshuisstraat 1 te Wachtebeke.

1. ALGEMEEN :

1.1 AANSLUITING NUTSVOORZIENINGEN :

Elke woning heeft een individuele aansluiting op het elektriciteits- en waternet. De kosten van de nutsmaatschappijen, de aannemers voor de levering en plaatsing van meters, tellerborden, etc., de kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen in privaat of openbaar domein ten dienste van het project en de aansluitingskosten op het openbaar net zijn ten laste van de koper en nog niet inbegrepen in de koopprijs. Dit geldt tevens ook voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten en nutsmaatschappijen. De aanvragen voor de individuele in dienst stellingen gebeuren door de bouwheer. Het verbruik tot en met de voorlopige oplevering is ten laste van de bouwheer. Bij de voorlopige oplevering worden de meterstanden tegensprekelijk genoteerd en dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. Na overname kan hij indien gewenst van leverancier veranderen.

De overdracht van de teller van de gemene delen indien van toepassing gebeurt, met de VME, op het moment van de voorlopige oplevering der gemene delen en de aansluitingskosten worden verrekend volgens de quotiteiten van elke woning.

1.2 VOORSCHRIFTEN en RICHTLIJNEN:

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de bouwheer. De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB-verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- De bij het aanvragen van stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregelgeving.

1.3 KLANTENBEGELEIDING :

De bouwheer wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun woning. De klantenbegeleider van de bouwheer geeft daarom persoonlijk advies en begeleidt de koper bij de inrichting van hun toekomstige woning:

- Als aanspreekpunt verzorgt hij/zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen, de leveranciers en de uitvoerders op de werf.
- Hij/Zij bespreekt samen met de koper de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming.
- Hij/zij begeleidt de koper bij hun verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding en binnendeuren.
- De klantenbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes.

Voor de gehele begeleiding wordt per woning een forfaitaire tijd van 15 uren gerekend. Extra uren zullen verrekend worden aan het uurtarief van 65,00 €/uur. Deze bedragen dekken de plan-, studie- en berekeningskosten van deze wijzigingen (bvb. nazicht ventilatiedebieten, warmteverliesberekeningen, verloop van leidingen, ...). Indien wijzigingen aan de indeling aangebracht en toegestaan worden is de eerste aanpassing van de plannen inbegrepen. Vanaf een tweede wijziging zullen de tekenuren van de architect in rekening gebracht worden. Er kunnen geen wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen (bvb. dragende muren, technische kokers) aangevraagd worden of wijzigingen die niet stroken met de basisakte, bouwvergunning of toepasselijke regelgeving. Ook wijzigingen in de gevel zijn niet toegelaten (o.a. wijziging van verluchttingsroosters, ramen, beglazing, borstweringen, terrasafwerkingen en alles wat van buiten uit zichtbaar is).

De bouwheer zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de vragen van de koper maar is geenszins verplicht om bepaalde wijzigingen ten aanzien van de basisuitvoering uit te voeren. De opdrachtgever zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan. De werken mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars of andere projectonderdelen meebrengen.

1.3.1 Klantenbegeleiding - offertes en termijnen

De koper die wijzigingen wenst aan te brengen, zal aan de bouwheer schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs. Keuzes voorzien binnen de basisuitvoering zijn gratis op voorwaarde dat ze tijdig besteld worden. Indien een keuze van materialen gevraagd wordt die wel binnen het voorziene budget past maar niet tijdig schriftelijk bevestigd is kan de bouwheer een meerprijs rekenen.

Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een offerte. De werken worden slechts uitgevoerd na een tijdig schriftelijk akkoord van de koper.

Bij meerwerken kan de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd.

Afhankelijk van de vooruitgang der werken, kunnen bepaalde wijzigingen niet meer mogelijk zijn, in de laatste 8 weken voor de Voorlopige Oplevering zullen er geen wijzigingen of meerwerken meer aanvaard worden.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/bouwheer (dit dient wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestelling, uitvoering of meer algemeen de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren, en dit per lot. Inzake de afrekening van de handelswaarden vermeld in dit bestek geldt het volgende : indien de koper kiest binnen het vooropgestelde budget krijgt hij geen verrekening, indien de koper kiest boven het vooropgestelde budget zal dit verrekend worden lastens de koper.

1.3.2 Werfbezoeken

De koper kan de werf op eenvoudig verzoek bezoeken. Deze mogelijkheid wordt 2 keer geboden gedurende het hele bouwproces. De koper zal op dat bezoek begeleid worden door de klantenbegeleider of de projectleider. Het is de koper om veiligheidsredenen ten strengste verboden op eigen initiatief de werf te bezoeken. De bouwheer wijst in die zin alle verantwoordelijkheid af.

1.4 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1.4.1

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit lastenboek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde, dit in overleg met de architect. De woningen worden gebouwd volgens de bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische studies, ten gevolge van eisen van overheidsinstellingen of nutsbedrijven of in de gevallen zoals opgenomen in de basisakte, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en het concept van het gebouw.

1.4.2

Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen, zelf werken uit te voeren en werken te laten uitvoeren aan zijn entiteit vooraleer de oplevering van het desbetreffende privaat heeft plaatsgevonden en vooraleer de prijs, inclusief B.T.W., en toebehoren volledig zijn betaald door de koper. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper wat zijn werk betreft.

1.4.3

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder toelating van de bouwheer, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

1.4.4

De plannen worden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De vaste en losse meubilering en toestellen (ook op de plannen van de bouwtoelating) zijn ter illustratie.

1.4.5

In commerciële documenten en prijslijsten hanteert de verkoper de in de sector gangbare definitie van bruto oppervlakte. Dit is de netto-oppervlakte van het goed te vermeerderen met de oppervlakte ingenomen door de buitenmuren, de binnenmuren, de technische schachten en de helft van de woning scheidende wanden (dit zijn de wanden tussen de woningen onderling of de woning en de gemene delen indien van toepassing.)

1.4.6

Indien de koper zich laat bijstaan, adviseren door een (interieur)architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn uiteraard alle kosten, erelonen daarvan ter zijner lasten. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen de koper en de bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

1.4.7

De koper moet de bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. De koper is daarom verplicht binnen de acht kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek dat de bouwheer tot hem richt in verband met de afwerking van de door hem aangekochte entiteit(en). Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren en dergelijke meer.

1.4.8

Dit commercieel lastenboek werd opgemaakt om toe te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper bevestigt door de ondertekening van dit commercieel lastenboek kennis te hebben genomen van de afwerking zoals hierin beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer en koper ondertekend.

1.4.9

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met minimumtemperaturen onder de 0°C, meer dan 2 uur regen/etmaal, maximum windsnelheden boven 60 km/u, staking, oproer, etc. Deze verletdagen zijn van toepassing op de ganse duur van het bouwproces.

1.4.10

Schilder- en behangwerken zijn nooit voorzien, alsook de plaatsing en aankoop van tapijten. Kleuren op afbeeldingen en illustraties zijn slechts informatief en ten titel van inlichting maar nooit bindend.

2. RUWBOUWWERKEN

2.1 Grondwerken

Alle grondwerken zijn voorzien in de algemene aanneming en gebeuren volgens de onderrichtingen van de raadgevende ingenieur. Grondkeerwanden (indien van toepassing) worden voorzien ter vrijwaring van schade aan bestaande constructies en wegenis. Overtollige grond wordt afgevoerd. Er wordt op de bodem van de funderingssleuf een niet geïsoleerde koperen geleider geplaatst, in overeenstemming met het AREI. De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm² en wordt verbonden met de aardingsklemmen van de elektrische installaties in de desbetreffende meterlokalen.

2.2 Funderingen

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief. De funderingen worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur stabiliteit het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

2.3 Rioleringen

De riolering wordt uitgevoerd conform de stedelijke en gewestelijke voorschriften. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de vigerende verordeningen.

De rioleringsleidingen zijn uitgevoerd in kunststof en worden uitgevoerd volgens de schema's en diameters bepaald door de ingenieur technieken of leverende firma. De standleidingen verlopen in de kokers en zijn in kunststof. Het leidingschema wordt bepaald door de ingenieur technieken of de architect of de uitvoerder.

2.4 Nutsleidingen

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie, data en telefoon), evenals de aansluitingskosten op de riolering zijn ten laste van de koper. De afrekening zal gebeuren op basis van door de bouwheer voor te leggen facturen.

2.5 Bouwwerken in beton

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit. Waar mogelijk kunnen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals wanden, platen, balken, trappen, ... De vloerplaten van de woningen en bergingen zijn berekend door de stabiliteitsingenieur.

Beton bevat luchtbellen en vertoont na uitdroging en uitharding scheuren. Het esthetisch en praktisch aspect van deze intrinsieke karakteristieken zijn inherent aan het systeem en worden algemeen aanvaard.

2.6 Bouwwerken in staal

Waar nodig volgens gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit.

2.7 Opgaande constructies

2.7.1. Gevels

De gevels met gevelmetselwerk worden gerealiseerd met een spouwmuur :

- Binnenspouwbladen in gelijkde PLS/beton of kalkzandsteen volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit of volgens keuze van de bouwheer.
- Een spouwisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning wordt voorzien
- Een luchtspouw

– Buitenspouwblad in parementmetselwerk, gemetst in klassiek verband met een lichte voeg.

2.7.2. Binnenwanden

Alle dragende muren worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethoden overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk (PLS) of gewapend beton of kalkzandsteen. De dimensionering is vastgelegd op de plannen van de ingenieur stabiliteit.

Niet-constructieve wanden worden opgetrokken in metselwerk.

De scheidingswanden tussen twee woningen worden ontdubbeld. Tussenin wordt een akoestische isolatie geplaatst om de correcte scheiding tussen de wanddelen te verzekeren. Ook worden deze muren voorzien van akoestische strips om het akoestische comfort te verhogen.

2.7.3. Vochtisolatie

Waar noodzakelijk zal een vochtisolatie bij de detaillering rond ramen, dorpels, e.d. toegepast worden. Er wordt eveneens isolatie voorzien tegen optrekkend vocht.

2.7.4. Draagvloeren

De aannemer zal breedvloerplaten, welfsels of gewapende betonplaten voorzien volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit. In alle woningen wordt de onderzijde afgewerkt met spuitpleister.

3. DAKWERKEN

3.1 Algemeen

Alle dakconstructies voldoen aan de op het ogenblik van de vergunning heersende normen.

3.2 Platte daken

De waterdichting wordt verzekerd door een dakdichtingssysteem. Inpandige terrassen (indien van toepassing) worden eveneens van een waterdichting voorzien. De platte daken zijn voorzien van een dakisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning.

3.3 Hemelwaterafvoer

De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, waar zichtbaar, met aangepaste diameter, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingstukken met de riolering.

3.4 Dakranden en muurkappen

De dakranden worden uitgevoerd met muurafdekkappen, dakrandprofielen of deksteen.

4. BUITENSCHRIJNWERK

4.1 Ramen en deuren

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, met thermische onderbreking en gemoffelde afwerking, in een kleur. De definitieve tint van deze kleur, van de raamprofielen wordt bepaald door de architect, ifv van de definitieve gevelsteen. Uitvoering in bicolor.

Waar nodig bevinden zich verluchttingsroosters boven de ramen, i.f.v. de ventilatie wetgeving en EPB-eisen.

De raamkaders worden ingevuld met thermische beglazing ($U=1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$) en beantwoorden aan de nieuwe glasnorm NBN S 23-002 betreffende bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen. De ramen op het gelijkvloers worden allemaal uitgevoerd met gelaagd veiligheidsglas.

De gekozen beglazingstypes hebben ook een goede geluidsisolerende waarde.

De openingswijze van de ramen staat aangeduid op het architectuurplan van de gevels, waarbij de openingswijze is opgetekend bekeken vanaf de buitenzijde.

De raamdorpels aan de buitenzijde worden - in functie van de situering in het gevelvlak - uitgevoerd in blauwe hardsteen.

De raamtabletten aan de binnenzijde worden uitgevoerd in natuursteen.

Bij ramen (die lopen tot op de grond) en deuren van het gelijkvloers die uitgeven op een terras, wordt de dorpel voorzien in blauwe hardsteen. Op de verdiepingen worden er bij deze ramen en deuren geen dorpels voorzien, en sluiten de terrastegels aan met het schrijnwerk.

5. BINNENSCHRIJNWERK

5.1 Deuren

5.1.1 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan voorzien van een binnenkassament in watervast multiplex. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De handelswaarde van de voorziene binnendeuren(schilderdeuren) bedraagt 200 EUR, excl.BTW/stuk. Indien er afgewerkte deuren gekozen worden is er steeds een opleg voor de plaatsing van dergelijke deuren.

5.2 Gordijnkasten en meubilair

Er zijn geen gordijnkasten voorzien. Er is geen ander meubilair voorzien dan de lager vermelde keukenkasten en badkamermeubel(s).

6. PLEISTERWERKEN EN WANDAFWERKINGEN

6.1. Wanden

De binnenwanden uit beton of metselwerk worden afgewerkt met spuitplamuur of een éénlaagse pleisterlaag, die glad wordt afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve aan deurkozijnen. De wanden worden klaar voor de schilder opgeleverd, afwerkingsgraad normaal (zoals beschreven in TV 199, uitgave WTCB 1996). De ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd. Aangezien er geen schilderwerken worden voorzien dient de koper in te staan voor het nodige opstop- en plamuurwerk alvorens de schilderwerken aan te vatten. Op gipswanden worden de naden en schroeven afgelmd. Wanden met zichtbaar blijvend en glad opgevoegd metselwerk of beton worden niet verder afgewerkt (o.a. bergingen in kelder, technische ruimten, tellerlokalen, ...).

6.2. Plafonds

In de woningen worden de plafonds afgewerkt met spuitpleister (prédallen) of met behulp van een éénlaagse pleisterlaag (ter plaatse gestort beton). Verlaagde plafonds worden aangeduid op de uitvoeringsplannen en zijn uitgevoerd in gipskartonplaten. De schuine dakvlakken op de bovenste verdiepingen worden afgewerkt met gipskartonplaten. Plamuur- en schuurwerk niet inbegrepen.

7. VLOERAFWERKINGEN EN WANDBETEGELING

7.1 Algemeen

Het gamma van de basis vloer- en wandbekleding wordt bepaald in overleg met de architect en voorgesteld in het verkoopkantoor of in de toonzalen van de, door de bouwheer aangeduide handelaar.

7.2 Akoestische en thermische vloerisolatie

De uitvullaag bovenop de vloerplaat wordt uitgevoerd in een thermisch isolerend materiaal i.f.v. de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving.

Met het oog op het bereiken van een normaal akoestisch comfort worden de vloeren uitgewerkt volgens het principe van "zwevende vloeren" waardoor contactgeluiden worden vermeden en dit door een akoestische isolatie met aangepaste dikte te voorzien. Op deze isolatie komt dan de afwerkingschape. De omtrek van de ruimtes wordt voorzien van randisolatie, die samen met de isolatiematten in de vloer de akoestische barrière vormen.

Opbouw vloeren:

- Dragende betonvloerplaat in gewapend beton (predallen of ter plaatse gestorte plaat);

- Uitvullingschape met cementgebonden polystyreenkorrels (Betopor of gelijkwaardig);
- Een zwevende chape waarop de vloerbekleding wordt geplaatst;

7.3 Chape

Alle lokalen worden afgewerkt met een cementchape. De dikte van deze chape is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking.

7.4 Vloerbekleding

7.4.1 Tegelvloer / plinten

In alle ruimtes is een keramische vloertegel voorzien, standaardformaten 60 x 60 cm, niet gegerectificeerd en recht op recht geplaatst, cementgrijs opgevoegd volgens de geldende normen. De vloertegels worden gelijmd op de chape en voorzien van de bijhorende plinten met een standaardhoogte van 7cm.

De handelswaarde (niet geplaatst) van de keramische vloertegels bedraagt 45 €/m² excl. BTW en van de bijhorende tegelplinten 10 €/lm excl. BTW.

7.4.2 Wijziging in vloerafwerking

De tegels zijn te kiezen in door de bouwheer aangeduide toonzalen.

Wijziging naar andere materialen dan datgene dat standaard voorzien werd brengen altijd een meerkost met zich mee (i.f.v. formaat, materiaal, legwijze,...)

Eventuele keuzemogelijkheden vervallen op het tijdstip dat de vordering der werkzaamheden de bouwheer verplichten tot bestelling over te gaan van de in basis voorziene vloerafwerking. Bij keuze van andere types betegeling kunnen naast een verrekening in handelswaarden ook (eventuele) duurdere plaatsingsmodaliteiten verrekend worden. Indien er binnen budget gekozen wordt, wordt er niet verrekend in min.

7.5 Wandbetegeling

7.5.1 Algemeen

In de badkamers zijn wandtegels voorzien, tegen de muren rondom de douchetub/bad (spatwand van 30cm).

De wandtegels worden aan de natte delen gelijmd op een waterdicht doek (type kerdi of gelijkwaardig) of coating.

Wit of grijze PVC profielen worden standaard voorzien aan de verticale overgangen van tegelwerk naar bezetting, behalve indien een volle muur betegeld wordt.

Het betreft wandtegels met standaardformaten 30 x 60 cm, recht op recht (niet gegerectificeerd), met wit of grijs opgevoegd, volgens de geldende normen.

De handelswaarde (niet geplaatst) van de tegels bedraagt 35 €/m² excl. BTW.

7.5.2 Wijziging in wandbetegeling

De wandtegels zijn te kiezen in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.

Eventuele keuzemogelijkheden vervallen op het tijdstip dat de vordering der werkzaamheden de bouwheer verplichten tot bestelling over te gaan van de in basis voorziene vloerafwerking. Keuze van andere types betegeling kunnen naast een verrekening in handelswaarden ook duurdere plaatsingsmodaliteiten met zich meebrengen. Wijziging naar andere materialen dan wandtegels die standaard voorzien werden kunnen leiden tot een meerkost (i.f.v. formaat, materiaal, legwijze,)

7.6 Terrasafwerking

De terrasvloeren worden afgewerkt in een klinker. Keuze en afmeting wordt bepaald door de architect. Mogelijks kan er nog geopteerd worden voor houten afwerking, na overleg tussen de bouwheer en de architect en mits meerprijs in dat geval voor de koper.

De terrasafwerking maakt deel uit van de buitenschil en kan dus nooit gewijzigd worden door de koper.

7.7.3 Trappen - beton

De trappen in de woningen en appartementen worden uitgevoerd in beton om nadien af te werken. De leuningen worden afgewerkt in metaal conform de vigerende voorschriften.

8. KEUKENS

8.1 Algemeen

Voor de keuken is een basisbudget voorzien (voor levering en plaatsing) dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide keukeninstallateur. Het budget varieert volgens het type woning. Eventuele verrekeningen zullen steeds gebeuren t.o.v. het basisbudget.

Volgende budgetten zijn van toepassing:

- woning 1: 12.500 € excl. BTW
- woning 2: 12.500 € excl. BTW
- woning 3: 12.500 € excl. BTW
- woning 4: 12.500 € excl. BTW
- woning 5: 12.500 € excl. BTW

- appartement 0.1 : 12.500 € excl. BTW
- appartement 1.1: 11.500 € excl. BTW
- appartement 2.1: 11.500 € excl. BTW

Ter illustratie :



9. SANITAIRE INSTALLATIES

9.1 Leidingen

Alle leidingen zijn voorzien naar de per woning voorziene sanitaire toestellen. Per woning wordt een individuele watermeter voorzien in de inkomhal.

Men dient op te merken dat de leidingcollectoren in de bergingen worden opgesteld. Voor de woningen zonder berging kunnen deze collectoren elders worden geplaatst, afhankelijk van de technische mogelijkheden.

9.2 Toestellen

9.2.1 Algemeen

Op de verkoopplannen staat een indicatieve positie van de sanitaire toestellen in de badkamers ingetekend. De keuze en de schikking van de toestellen kan gewijzigd worden volgens de modaliteiten vermeld in artikel 1.6.

De klant kan - binnen de limieten van de uitvoeringsplanning - een keuze van toestellen maken, waarbij een prijsofferte zal voorgelegd worden ter goedkeuring. De keuze kan enkel gemaakt worden binnen het gamma aangeboden door de leverancier. Bepaalde keuzes kunnen een impact hebben op de planning en aflevering van de woning.

De supplementaire prijs voor de levering en plaatsing van desbetreffende toestellen wordt voorgelegd en er wordt pas besteld na schriftelijk akkoord van de koper.

9.2.2 Sanitaire toestellen

Voor het sanitair (sanitaire toestellen, badkamermeubel & elektrische badkamerradiator) is een budget voorzien dat de koper kan besteden bij de door bouwheer aangeduide toonzaal van sanitaire toestellen.

Volgende budgetten zijn van toepassing:

- woning 1: 6.000 € excl. BTW
- woning 2: 6.000 € excl. BTW
- woning 3: 6.000 € excl. BTW
- woning 4: 6.000 € excl. BTW
- woning 5: 6.000 € excl. BTW

- appartement 0.1 : 4.510 € excl. BTW
- appartement 1.1: 4.510 € excl. BTW
- appartement 2.1: 4.095 € excl. BTW

De juiste inplanting wordt besproken in de toonzaal en ingetekend op een plan ter goedkeuring. Eventuele verrekeningen zullen steeds gebeuren t.o.v. het basisbudget.

Plaatsing van een douche met thermostatische kraan, badkamermeubel, spiegel(kast), elektrische wandradiator, toilet en handenwasser is in de prijs inbegrepen.

Extra meubilair en bepaalde sanitaire toestellen (zoals inbouwkraanwerk,...) zullen resulteren in een bijkomende plaatsingskost.

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

10.1 Aarding van het gebouw

Er wordt op de bodem van de funderingssleuf een niet geïsoleerde koperen geleider geplaatst, in overeenstemming met het AREI. De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm² en wordt verbonden met de aardingsklem van de elektrische installatie. Binnen het gebouw wordt via geïsoleerde koper leidingen de aarding verzekerd van de water-, en verwarmingsleidingen aan de hoofdaarding.

10.2 Elektrische uitrustingen

Iedere woning heeft zijn eigen meter geplaatst door de nutsmaatschappij.

De elektrische installatie beantwoordt aan de geldende voorschriften van de distributiemaatschappijen. Alle materialen zijn CE gekeurd, tevens wordt de installatie door een erkend organisme gekeurd.

Alle bekabelingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. De elektriciteitsuitrusting is opgesplitst in meerdere stroomkringen, te bepalen door de installateur.

Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen, voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten aan de wettelijke aarding onder de funderingen.

Een aarding is aangebracht aan bad, water- en aan CV-leidingen. De lichtarmaturen en de eventuele voorziening voor een laagspanningsnet in de privatieve delen zijn niet inbegrepen. Alle stopcontacten zijn voorzien van een aarding.

Het verdeelbord opgesteld in de woning bevat:

- De automatische zekeringen en differentieelschakelaars;
- De verlichtingscircuits en gescheiden circuits met stopcontacten;

- De stroomkringen beveiligd door een algemene differentieel-schakelaar;
- De circuits die de badkamers en vochtige ruimten bedienen en zijn uitgerust met differentieelschakelaars.

De kabels worden geplaatst in holle buizen die op de draagvloer in beton worden bevestigd en verder verlopen in de wanden.

Schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO of gelijkwaardig - lichte tint.

Op de terrassen en aan de voordeur van de woningen wordt een lichtpunt voorzien.

Vóór ingebruikname wordt elke elektrische installatie gekeurd door een erkend controle- organisme waarvan de kost is inbegrepen in de verkoopprijs van de woning.

10.3 Beschrijving van de elektrische installaties

Hierna wordt een opsomming gegeven van de elektrische voorzieningen in de privatieve delen. Voor de juiste opstelling en voorziening verwijzen we naar het specifieke technische plan van de desbetreffende woning. De minimale hoeveelheden zijn weergegeven in volgende opsomming :

Woning :

Gelijkvloers : 29 stopcontacten, 9 lichtpunten, 11 schakelaars, 1 tv aansluiting, 2 utp aansluitingen

Verdieping 1 : 14 stopcontacten, 7 lichtpunten, 10 schakelaars

Tuin-/fietsenberging : 2 stopcontacten, 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Parkings: voeding voor laadpalen conform de vergunning.

Appartementen:

App 0.1: 39 stopcontacten, 11 lichtpunten, 13 schakelaars, 1 tv aansluiting, 2 utp aansluitingen

App 1.1: 39 stopcontacten, 10 lichtpunten, 12 schakelaars, 1 tv aansluiting, 2 utp aansluitingen

App 0.3: 37 stopcontacten, 9 lichtpunten, 12 schakelaars, 1 tv aansluiting, 2 utp aansluitingen

10.4 Verlichtingstoestellen

Er zijn geen verlichtingstoestellen voorzien.

10.5 Zonnepanelen

Elke woning/appartement wordt voorzien van de nodige zonnepanelen conform het EPB dossier.

11. CENTRALE VERWARMING

11.0 Algemeen

De installatie beantwoordt aan de geldende normen en goed vakmanschap.

De woningen worden individueel verwarmd met een warmtepomp lucht-water, merk bepaald door de installateur. Elke woning heeft zijn eigen buitenunit, die instaat voor de productie van sanitair warm water en de voeding van de vloerverwarming. In de badkamers worden er bijkomend de nodige voorzieningen voor een elektrische wandradiator voorzien. (radiator aan te kopen met budget sanitair)

11.1 Warmtepomp

Het privatieve verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van - 10° Celsius een gewaarborgde binnentemperatuur van 22°C in de leefruimte, 22°C in de keuken, basisverwarming in de badkamer en 16°C in de slaapkamers te verzekeren.

Voor een beter comfort in de badkamer is deze standaard uitgerust met de voorzieningen voor een elektrische wandradiator (aankoop radiator mee vervat in budget sanitaire toestellen).

Er wordt verwarmd, via een circuit van vloerverwarming in volgende ruimtes: leefruimte, keuken, slaapkamers, bad en douchekamer. De verwarming kan online bediend worden van om het even waar via Smartphone, laptop, pc, tablet of touchscreen. De leidingen bestaan uit dubbelwandige kunststofbuizen en zijn in een meerkringsysteem geplaatst onder de bevoering. Hiervoor wordt een aparte verwarmingsstudie gemaakt.

De productie van het sanitaire warm water gebeurt eveneens via de warmtepomp.

12. VENTILATIE EN VERLUCHTING

12.1 Ventilatie woningen

In elke woning zal er gewerkt worden met een individueel ventilatiesysteem type D en dit volgens de geldende normering voor de ventilatie van wooneenheden (EPB wetgeving).

De kanalen voor deze ventilatie liggen in principe in de uitvullingen. Enkel in de bergingen liggen deze zichtbaar. Elders, mochten ze onder het plafond liggen zal een vals plafond geïnstalleerd worden mocht dit nodig zijn. De ventilatie-unit zelf zal eveneens zichtbaar geplaatst worden op de zolder of in de berging, tegen de muur of plafond volgens technische noodwendigheden.

In functie van de ventilatiecirculatie in de wooneenheid worden waar nodig de deuren voorzien van een kier van 1cm onderaan het deurblad.

Bij gebruik van een droogkast dient er gewerkt te worden met een model “condensatie”. Er mag geen afvoer van de droogkast geplaatst worden op het verluchtingssysteem van de woning.

14. SCHILDERWERKEN

In de woningen zelf worden geen schilderwerken voorzien. De gemeenschappelijke hal van de appartementen wordt wel afgewerkt met schilderwerk gekozen door de bouwheer.

15. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

15.1 Algemeen

De woning wordt afgeleverd in een nette staat en ontdaan van alle bouwafval. Daarbij worden vloeren, wanden evenals het meubilair, sanitaire toestellen, binnen- en buitenschrijnwerk gereinigd.

De garantiedocumenten, gebruiksaanwijzingen, post-interventiedossier, as-built dossier, en technische fiches worden op dat ogenblik overgemaakt aan de koper, samen met de sleutels en na betaling van het saldo.

De technische installaties worden in werking gesteld op het ogenblik van de oplevering.

In de verkoopprijs zijn inbegrepen:

- Ereloon van de architecten en studiebureau's.

Zijn niet inbegrepen:

- Aansluitingsstaks, aansluitingskosten van de nutsleidingen riolering, water, elektriciteit, teledistributie en telefoon.
- De plaatsingskosten van de individuele tellers, evenals de garantiestellingen indien gevraagd door desbetreffende maatschappijen.
- De gemeenschappelijke diensten zoals bv. vuilniscontainers, onderhoudsmateriaal, enz.

Ter informatie, het bedrag van voornoemde kosten zal na ontvangst van de desbetreffende facturen naar de kopers worden gecommuniceerd.

Teneinde de technische installaties te kunnen controleren, en de organisatie van de werf te optimaliseren worden de meters geopend tijdens de uitvoering van de werken.

Er wordt één enkele distributieleverancier aangeduid door de opdrachtgever.

Op het moment van de voorlopige oplevering heeft dan een meterovername plaats met opname van het verbruik.

15.2 Wijze van oplevering

15.2.1 Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering gebeurt in twee stappen:

1. Oplevering van de gemene delen

De voorlopige oplevering van de gemene delen gebeurt in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de vereniging van mede- eigenaars, de aannemer, de architect, en de opdrachtgever.

Het doel van de voorlopige oplevering is de staat van de gemene delen te controleren ter voorbereiding van de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Tevens is het de bedoeling de staat van de werken te noteren zodat naderhand door eventuele schade veroorzaakt aan de gemene delen door de ingebruikname van de privatieve delen, betwistingen worden vermeden.

2. Oplevering van de privatieve delen

De oplevering van de privatieve delen (woningen en carports) gebeurt in aanwezigheid van de koper, de aannemer, de architect en de opdrachtgever.

De voorlopige oplevering van de woning bevestigt dat de werken in hun geheel werden voltooid, met uitzondering van eventuele kleinere opmerkingen die binnen een onderling, afgesproken termijn, dienen opgelost te worden.

Er dient genoteerd dat het verslag van voorlopige oplevering verschillende opmerkingen mag bevatten, zolang de bewoonbaarheid door desbetreffende opmerkingen niet in het gedrang wordt gebracht.

De voorlopige oplevering maakt het gebruik van het goed door de eigenaar mogelijk.

Op dat moment:

- Worden de nodige sleutels overgemaakt aan de koper;
- Dient de koper de resterende saldo's betaald te hebben (inclusief het bedrag van de meerwerken en aansluitingskosten).

De voorlopige oplevering stopt de periode waarbij de klant nog opmerkingen kan formuleren op zichtbare gebreken en die de staat van het goed niet in gedrang brengen gedurende de garantieperiode voor de werken die werden afgeleverd.

15.2.2 Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van de gemene en privatieve delen gebeurt minimaal één jaar na de datum van de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering heeft tot doel:

1. te controleren dat er zich geen verborgen verbreken hebben gemanifesteerd in de garantieperiode en de staat van de werken niet zijn aangetast.
2. te controleren dat de opmerkingen van de voorlopige oplevering werden opgelost.

De koper erkent kennis genomen te hebben van de inhoud van deze beschrijving bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, en eveneens de inhoud ervan te aanvaarden.

De koper erkent tevens de nodige tijd gehad te hebben de inhoud van dit document te onderzoeken en desgevallend de nodige vragen te hebben geformuleerd. In de praktijk gebeurt dit stilzwijgend 1 jaar na de voorlopige oplevering.

15.2.3 10-jarige aansprakelijkheid

Ondanks de grootste zorg neemt de koper er nota van dat het optreden van scheuren en barstjes gedurende de eerste jaren inherent is aan een constructie (o.a. stabilisatie van het beton, zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, ...). Dit verschijnsel kan dus niet worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling van onder meer schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

16. OMGEVINGSWERKEN

Opritten, paden, fietsenberging en carport worden in waterdoorlatende klinkers afgewerkt. De tuin wordt zaaiklaar genivelleerd.

BIJLAGEN

PLANNEN: