

VERKOOPSLASTENBOEK

**Kapellestraat 18 / 20 / 22 / 24
8490 JABBEKE**



Bouwheer:

**BOUWONDERNEMING CANNEYT BVBA
KRAAIVELDSTRAAT 61
8020 HERTSBERGE
Tel.: 050 27 73 26 OF 0475 60 95 78
info@canneyt.be**

Architect:

**PARALLEL ARCHITECTEN B.V.
Kon. Albert I Laan 135 bus 3
8800 Roeselare
Tel.: 051/ 69.95.15
www.parallel-architecten.be**

RUIMTELIJKE INDELING

Ligging

De woningen zijn gelegen in de Kapellestraat en bestaat uit 4 ééngezinswoningen waarvan 2 halfopen en 2 rijwoningen.

Het centrum van Jabbeke, alsook de dichtstbijzijnde supermarkt ligt op 4 minuten wandelen van de woningen.

Indeling

Er zijn 4 **woningen**, waarvan de voorgevel op 1 lijn ligt. Door te werken met plaatselijke verspringingen in de gevel, wordt een zekere dynamiek gecreëerd.

De halfopen woningen zijn voorzien van een carport naast de woning en de rijwoningen is een garage in het volume voorzien.

Bovenop is er nog plaats voor een extra auto op de oprit van elke woning voorzien.

Het totale project werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnisch als op architecturale kwaliteiten. De attractieve planopbouw, de doordachte keuze van materialen en de gecontroleerde uitvoering staan borg om een optimaal comfort en woongenot te verzekeren. Het is niet alleen een uitvoering van waarde en goede smaak, maar het concept bezit bovendien een heel eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

De woningen worden ingepland en gebouwd volgens de plannen van de bouwvergunning. De architect staat in voor het opstellen van de plannen, technische gegevens en de controle van de werken. Alle wijzigingen die voor de bouwvergunning belangrijk zijn, dienen de goedkeuring van de architect te dragen.

Het project is een totaal concept in uitvoering. De promotor behoudt zich het recht voor huidig lastenboek te wijzigen, wat betreft de materialen en plannen, in functie van de leveringstermijnen, de materialen in stock, de veiligheid, de esthetiek, zolang ze niet in tegenstelling zijn met de verkregen bouwvergunning en dit steeds in overleg met de architect.

Stabiliteit

Op basis van het grondonderzoek worden de funderings- en stabiliteitsstudies gemaakt, de grondsondering is inbegrepen in de aanneming.

Alle onderdelen die van belang zijn voor de stabiliteit van je woning worden berekend door een bevoegd studie bureau.

EPB-studie (energieprestatie reggeving)

EPB is de regelgeving op vlak van energieprestatie en binnenklimaat.

De regelgeving neemt alle aspecten in rekening die bijdragen aan een gezond binnenklimaat en een laag energieverbruik.

De eisen zijn onder te verdelen in drie grote groepen:

- Thermische isolatie: S-peil, U- en R-waarden;
- Energieprestatie: E-peil, netto-energiebehoefte en hernieuwbare energie;
- Binnenklimaat: ventilatie en oververhitting.

Om een woning in overeenstemming te brengen met de geldende eisen, wordt een EPB-berekening opgemaakt.

Parallel Architecten heeft intern een EPB-specialist die het EPB-dossier nauwkeurig zal behandelen.

Daarnaast maakt deze specialist ook de link tussen de studie en de uitvoering en waar je met al je vragen over EPB terecht kan, zoals simulaties voor een bepaald E-peil of een BEN-woning.

Tijdens het bouwproces worden de nodige documenten opgemaakt en met jou besproken.

Veiligheidscoördinatie

Dit betekent dat er controle wordt uitgeoefend op de veiligheid van het ontwerp en dat er toezicht wordt gehouden op de toepassing van de benodigde veiligheidsmaatregelen.

Indien risicovolle werken moeten uitgevoerd worden, waakt de veiligheidscoördinator erover dat alles op de meest veilige manier gebeurt.

Veiligheidscoördinatie werd verplicht vanaf 2001 op alle bouwwerven.

De bedoeling is dat het de werf veiliger maakt voor zowel de mensen die er werken, als zij die op bezoek komen.

Tijdens de uitvoeringsfase van de bouwwerken ziet de coördinator erop toe dat de veiligheidsmaatregelen door de aannemers worden toegepast.

De coördinator komt op regelmatige tijdstippen op de bouwplaats en hij noteert zijn bevindingen in het coördinatiedagboek.

Bij voltooiing van zijn taak overhandigt de coördinator tegen ontvangstbewijs het Post Interventie Dossier aan de opdrachtgever.

Nutsvoorzieningen

Een vijfdelige aansluitbocht is voorzien.

De wachtbuizen en het uitgraven van de wachtput voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen wordt uitgevoerd tot aan de rooilijn.

De aansluitingskosten op de openbare nutsvoorzieningen zoals water, gas elektriciteit, kabel distributie, telefoon een riolering zijn ten laste van de bouwheer.

Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de funderingen, rioleringsbuizen. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw tot op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. Rondom de fundering wordt aangevuld met zuivere grond of zand; waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand. Ter plaatse van groene onverharde zones, wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

Aardingslus

Conform met de geldende voorschriften en aan de geldende reglementering (A.R.E.I.) wordt op de bodem van de funderingssleuven van de buitenmuren een aardingselektrode geplaatst. Dit is een koperen geleider in een loden omhulsel met een minimale sectie van 35 mm², welke niet in contact kan komen met het bouwstaal. De aardingslus wordt geplaatst in overeenstemming met de gegevens van het algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Stabiliteit en structurele elementen

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. Alle funderingen worden uitgevoerd tot op vaste draagkrachtige grond en tot op vorstvrije diepte van minstens 80 cm.

Op basis van de dieptesondering wordt het funderingsconcept door een stabiliteitsingenieur bepaald.

Het funderingsmetselwerk (indien nodig) wordt uitgevoerd in betonblokken volgens de maten voorzien op de plannen met een cementrol van 300 kg cement/m³ metselzand. De funderingsmuren die in aanraking komen met de grond worden voorzien van een cementbezetting welke na droging wordt ingestreken met een laag bitumenemulsie.

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd, conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's. Welfsels worden geselecteerd, volgens overspanningstabellen van de welfselfabrikant. De dragende structuur heeft een brandstabiliteit volgens het advies van de plaatselijke brandweer, met minimum van 1 uur.

Vochtisolatie

Als bescherming tegen opstijgend vocht wordt onder de vloerplaat een plasticfolie geplaatst. Onderaan alle muren wordt steeds een polyethyleenfolie (DIBA) voorzien, in de buitenmuren wordt deze rondom in één lijn en overlappend geplaatst.

Riolering

Alle rioleringswerken voor het verzamelen van het afvalwater en het regenwater zijn voorzien in PVC buizen (kwaliteit BENOR) met een wanddikte van 3 mm en een doormeter van respectievelijk 110 – 125 – 160 mm.

De rioleringsbuizen worden gelegd met een helling van 1 cm/lm ondersteund tot aan de laatste verzamelput. De nodige verbindingen worden in de mate van het mogelijke uitgevoerd met moffen voorzien van rubberen dichtingen.

De aansluiting van de verzamelput op de openbare riolering, welke bij voorkeur onmiddellijk dient uitgevoerd te worden samen met het aanvullen van de sleuven, is ten laste van de bouwheer. Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt.

Regenwaterput

Een betonnen regenwaterput van 10.000 liter, met mangat (60x60 cm), deksel, aanvoerleiding voor een pomp tot in de woning en een collector met 3 aftappunten (2 wc's en buitenkraan) is steeds voorzien in de prijs.

De rijwoningen zijn voorzien van een septische put en een regenwaterput volgens de architectuurplannen. Bij de halfopen woningen is ook een infiltratievoorziening volgens de architectuurplannen voorzien.

Gevelvlakken

De muren worden opgetrokken volgens het spouwmuur-principe.

Het binnenspouwblad bestaat uit snelbouwsteen 14 cm, die voldoende recht en vlak uitgevoerd wordt om een éénlaagse bezetting toe te laten.

De spouw wordt gedeeltelijk gevuld met 17 cm PUR-isolatie, waarbij de harde isolatieplaten goed op elkaar aansluiten (d.m.v. tand en groef systeem) om koudebruggen te vermijden en een luchtspouw 3 cm tegen de paramentsteen.

De muurisolatie is 100% HCFC-vrij en is aan beide zijden bekleed met een gasdicht meerlagen complex van kraftpapier en metaalfolies. Door de gesloten cellenstructuur kan geen condensatievocht doordringen. De platen hebben een hoge drukweerstand, zijn bijna geheel vormvast en zijn ongevoelig voor schimmels, bacteriën en insecten.

Het buitenspouwblad is opgebouwd in paramentsteen van module 50 en plaatselijk is dit opgebouwd uit houten latwerk.

Binnen- en buitenblad worden met elkaar verbonden door spouwhaken, die tevens de isolatie tegen het binnenblad houden.

Om het houten latwerk te bevestigen, wordt er een dubbel latwerk tegen de isolatie bevestigd.

Een horizontale laag en vervolgens een verticale. Dit om te zorgen voor een goede verluchting van de spouw.

Onderaan de gevels, boven elke raam- of deuropening en aan de zijkanten van de openingen wordt een waterkerende laag aangebracht om vochtdoorslag door de gevel te vermijden.

Stootvoegen zorgen voor de afvoer van het water uit de spouw.

Behalve eventueel bij gevelopeningen voor sectionaalpoorten, waar het gevelmetselwerk mogelijk rechtstreeks wordt opgevangen door een achterliggende ter plaatse gegoten of prefab betonbalk, zullen boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken, roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden, dei toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan de raam- of deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L-profielen of geprefabriceerde lateien in geplooid staal.

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw

horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via openblijvende stootvoegen.

Bij aansluitingen van vlakke of hellende dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden loden slabben voorzien.

De zichtbaar blijvende delen van de loden slabben mogen door de kopers/bewoners niet verwijderd of ingekort worden; functionaliteit primeert op esthetiek.

Alle raam- en deurdorpels op vloerniveau en de dorpels in gemetselde gevelvlakken worden uitgevoerd in arduin; raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken kunnen uitgevoerd zijn in aluminium, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk. Het gevelmetselwerk zal rechthoekig en waterpas uitgevoerd worden, gevoegd met traditionele grijze voegmortel passend bij de gevelsteen.

Onderaan de muren en boven de lateien worden de stootvoegen open gelaten om de spouwaterafvoer te verzekeren.

Uitvoering van de spouwmuur:

- Opmetselen van het binnenblad in stroken van maximum 60 cm hoogte;
- Verwijderen van de overtollige mortel uit de voegen (voegen moeten vol gemetst zijn);
- Plaatsing van de spouwisolatie;
- Binnen- en buitenspouwblad worden aan elkaar verankerd d.m.v. gegalvaniseerde spouwhaken.

Opbouw muren (totale dikte 45 cm):

GEVELSTEEN (totale dikte 45 cm)	HOUTEN LATWERK (totale dikte 35 cm)
• Gevelsteen 9 cm;	• Houten latwerk (2 cm - horizontaal);
• Luchtsouw 3 cm;	• Verticaal en horizontaal latwerk (5 cm)
• Spouwisolatie (PUR) 17 cm;	• Spouwisolatie (PUR) 12 cm;
• Binnenmuur 14 cm.	• Binnenmuur 14 cm.
• (+ Pleisterwerk 2 cm)	• (+ Pleisterwerk 2 cm)

Een polyethyleenfolie als vochtscherm wordt geplaatst (DIBA):

- Aan de onderzijde van het metselwerk en boven alle raam- en buitendeuropeningen en dakdoorbrekingen met gevelmetselwerk;
- Tussen de gevelsteen en de binnenmuren waar deze met elkaar in contact komen.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

Binnenmetselwerk

De dragende (14 cm) en niet dragende (9 cm) binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwblokken.

Er wordt zorg voor gedragen dat de gebruikte blokken of stenen zo gaaf mogelijk blijven.

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof of 1^{ste} laag in cellenbeton (zie doorsnede plannen), tegen mogelijk opstijgend vocht.

Daken

Het dak bestaat grotendeels uit een hellend dak en een deel plat dak.

Het hellende deel wordt opgebouwd door middel van spanten, waarvan de secties aangepast zijn aan de overspanning en het soort dakbedekking.

De spanten worden geplaatst op doorlopende muurplaten, die aan de muren en vloerplaat verankerd worden door middel van in gebetonneerde draadstangen.

Het onderdak bestaat uit een waterdicht en dampdoorlatend membraan voorzien van microperforaties om een goede verluchting en dampdoorgang in de dakstructuur mogelijk te maken (inclusief overpleisterbare afdichtingstape).

De dakbedekking wordt uitgevoerd in pannen. Alle nodige hulpstukken zijn voorzien om de dakbedekking volledig af te werken. Hanggoten en regenwaterafvoeren worden in elektrolytisch zink voorzien. De afmetingen van de onderdelen worden in overeenstemming gebracht met de dakoppervlakte, de hoeveelheid regenwater en de ligging van de riolering.

De dakisolatie wordt uitgevoerd in glaswol 22 cm en sluit aan op de muurisolatie. De luchtdichtheid wordt gewaarborgd door een vochtgestuurd dampscherm wat in elk seizoen de evacuatie van damp toelaat. Dit dampscherm, Proclima Intello, wordt aangesloten op het pleisterwerk om zo een perfect luchtdichte schil te verwezenlijken.

Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren worden geassembleerd uit harde PVC-profielen in antraciet grijs. PVC is een vormvaste, weerbestendige harde kunststof. Alle profielen bestaan uit een 5-kamersysteem, dat garant staat voor een hoge warmte- en geluidsisolatie.

De ramen zijn voorzien van zwarte neopreenafdichtingen voor een optimale geluidsisolatie, water- en winddichting. De dubbele beglazing heeft een $U_g=1,0W/m^2K$.

De U_w van het raamgeheel bedraagt $1,5W/m^2K$ of lager.

De ramen en deuren zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbele isolerende beglazing en het nodige beslag.

Het buitenschrijnwerk wordt loodrecht en waterpas geplaatst en aan de onderzijde op de blauwe hardsteen in elastische mastiek.

De voegen tussen de vaste delen van de ramen en het gevelmetselwerk worden afgespoten met een isolatieschuim op basis van polyurethaan met een gesloten celstructuur.

Het hang- en sluitwerk is regelbaar en van het type "éénhandsbediening". Na het voltooiën van de werken en voor de voorlopige oplevering wordt alle hang- en sluitwerk gecontroleerd op een goede werking en eventueel bijgesteld.

Naargelang de EPB-vereisten m.b.t. de verplichte ventilatie, zullen bepaalde ramen voorzien worden van klepventilatioeroosters, geïntegreerd bovenaan in de beglazing of minder zichtbaar gemonteerd op de bovenzijde van de raamkaders.

Indien een verkoop compromis getekend is vóór de bestelling van het buitenschrijnwerk, kan (tegen meerprijs) veiligheidsbeglazing en/of akoestische beglazing voorzien worden, waarbij het binnenste glasblad gelaagd is d.m.v. twee of méér PVB-films.

- De ramen worden uitgevoerd in antracietkleurig PVC;
- Alle deuren zijn voorzien van één cilinderslot met 3 sleutels welk gekoppeld is aan drie sluitpunten die vergrendelen tijdens het dichtdoen. Sierbeslag aan buitenzijde is niet voorzien.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van een thermisch isolerende (dubbel) beglazing met een vochtvrije isolerende luchtsponw van min. 12 mm en een glasdikte in functie van de glasoppervlakte met een minimum van 4 mm.

Voor de ramen en de deuren op het gelijkvloers zijn zowel de binnen- als buitenglasbladen gelaagd conform de norm (voor de ramen met borstwering boven 110 cm niet nodig).

Dorpels in blauwe hardsteen

De buitendorpels zijn voorzien in blauwe hardsteen van 5 cm.

De bovenzijde is geschuurd en ze worden licht hellend naar buiten (afwaterend) geplaatst.

De raam- en vensterdorpels worden zijdelings ingemetseld en geplaatst met een oversteek buiten het gevelmetselwerk waar ze dan aan de onderzijde voorzien zijn van een druipneus.

De deurdorpels zijn voorzien van een opkant (1 cm). Dorpels langer dan 1,80 m worden geplaatst met een verticale voeg van 3 mm en elastisch opgevoegd.

CARPORTS

De structuur van de open carport wordt uitgevoerd in hout. De houten kolommen blijven zichtbaar. De houten liggers in de dakconstructie, worden afgewerkt met houten beplanking.

De carports worden afgewerkt door hellingspieën, met daarop OSB-plaat en voorzien van EPDM-dakdichting om het geheel waterdicht te maken.

THERMISCHE ISOLATIE

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw van alle woningen, is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven de volle grond uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvloeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden. Andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwwaer.

Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbrekingen toegepast worden.

Alle woningen hebben een E-peil, lager/beter dan 35 volgens de EPB normeringen.

VENTILATIE C+

Alle ruimtes zonder ramen en alle keukens, berg ruimtes, badkamers en aparte toiletruimtes, worden verlucht. De verse luchttoevoer gebeurt via raamventilatie roosters van leefruimtes en slaapkamers en zal via doorgangsoeningen of spleten onder de binnendeuren naar de zogenaamde “natte” lokalen geleid worden.

De toevoer verloopt aan de hand van zelfregelende raamverluchtingsroosters. Wanneer mensen in een bepaalde ruimte aanwezig zijn (en uitgeademde lucht voor een hoog CO₂-gehalte zorgt) en/of worden (afhankelijk van het type sensoren per ruimte) vochtigheid of geurtjes gedetecteerd, dan zal het ventilatieniveau automatisch opgedreven worden om net daar het nodige debiet vervuilde lucht af te voeren.

Wanneer echter niemand thuis is en/of de vochtigheidsgraad gunstig blijkt en er geen geurtjes hangen, werkt de centrale ventilatie-unit op minimumstand en wordt bijgevolg minder lucht afgevoerd.

Indien een verkoop compromis getekend is vóór bestelling van het ventilatiesysteem, kan de koper (tegen meerprijs), eventueel een balansventilatie-systeem laten installeren, al dan niet met warmte-recuperatie (systeem “D”).

Indien er reeds ventilatie roosters in het buitenschrijnwerk of de gevelvlakken zijn voorzien, of omwille van technische of esthetische redenen, kan de de verkoper of de architect beslissen, dat een balansventilatie-systeem niet mogelijk is.

AKOESTISCHE ISOLATIE

Akoestische contactgeluidsisolatie in de vloeropbouw

In alle vloeren van de eerste verdieping wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien van klasse 1a (beste klasse).

Rondom tegen de wanden en bij vloerdoorgangen wordt vanop de horizontale contactgeluidsisolatie een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden (gelijk met de bovenzijde van de vloerafwerking), zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn (dus inclusief voegafwerking tegelvloeren). Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, dus los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer.

Akoestische isolatie van woningscheidende wanden (gemene muren)

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen woningen uitgevoerd, conform de basis-comforteisen van de geldende akoestische norm.

De wanden worden ontdubbeld en gemetst in snelbouwblokken, met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

Invloed van het gedrag, leefgewoonten en materiaalkeuzes van bewoners

Het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen een negatief of positief effect hebben op het ervaren van het akoestisch comfort door hun naaste burens.

Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de woningen, afkomstig van de naastliggende woning: er wordt immers gestreefd naar een akoestisch basis-comfort.

De bewoners/eigenaars worden verondersteld open te staan voor eventuele klachten van naaste burens, m.b.t. eventuele overlast, bijvoorbeeld ten gevolge van roepen of luid praten in de buurt van ventilatie openingen of ten gevolge van het hard dichtslaan van deuren.

Desgevallend zullen ze ofwel hun gedrag aanpassen en/ofwel op eigen kosten zelfklevende mousseband of andere geluidsdempers aanbrengen tegen de aanslaglat van de betreffende binnendeuren (zonder echter de brandweerstand van eventuele EI₁₃₀-deuren nadelig te beïnvloeden).

Mogelijk worden in de basisakte van de woning beperkingen opgelegd m.b.t. de vloerafwerking, die door kopers mag aangebracht worden.

Vloerafwerkingsmaterialen die de normale vloeropbouw onmogelijk maken, zijn niet toegelaten, noch het aanbrengen van leidingen of andere constructies in de vloeropbouw, die de continuïteit van de contactgeluidsisolatie onderbreekt of een andere negatieve invloed heeft op de contactgeluidsisolatie.

AFWERKING WONINGEN

Algemeen

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en het badkamermeubel, in de toonzalen, aangewezen door de verkoper.

De koper maakt zijn keuze bekend aan de opstalhouder, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd.

Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen.

De hierna vermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier. De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, verhoogd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 3% tot 8% of zelfs méér.

De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.

Pleisterwerken

Pleisterwerken op muren en plafonds

Het pleisterwerk bestaat uit een in de fabriek voorgemengd mengsel, dat in één laag aangebracht wordt, manueel of met de spuitmethode.

Het pleisterwerk wordt glad en vlak afgewerkt.

Overgangen tussen verticale en horizontale bepleisteringen worden doorgesneden in het vochtige pleisterwerk.

Om het optrekken van vocht in het pleisterwerk te vermijden wordt er vanaf enkele centimeters boven het niveau van de afgewerkte vloer – boven de vochtwering – begonnen pleisteren.

Op de plaats waar de douche komt, wordt tegen de bepleisterde muren een waterdicht doek gekleefd.

De bepleistering van de muren en plafonds van het gelijkvloers en de verdieping wordt uitgevoerd in pleistergips, aangebracht op een vochtige ondergrond met een min. dikte van 10 cm.

Dit pleisterwerk is wit en wordt in één laag vlak uitgevoerd.

Er worden geen pleisterwerken voorzien in de garage en zolder.

Vloeropbouw

Alle vloeren van de woningen op het gelijkvloers worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvullen. Leidingen van op de 1^{ste} verdieping zullen ofwel uitgevuld worden met hetzelfde thermisch isolerend materiaal, ofwel met een gewone uitvulchape.

Vervolgens wordt op deze uitvulling een contactgeluidsisolatie aangebracht (zie hoger) en daarna een gewapende en zwevende dekvloer of chape.

Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer, in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

Vloerafwerking

De tegels worden gelijmd op een dekvloer. Na voldoende uitharding worden de voegen ingewassen met een fijne zandcementmortel.

De tegels zijn in de massa gekleurd en hebben een dikte van 8 à 10 mm, waardoor ze geschikt zijn voor intensief gebruik.

De plinten bestaan uit in de massa gekleurd keramiek, die uiteraard passen bij de gekozen tegels.

Indien er voor de gekozen tegels geen plinten beschikbaar zijn in éénzelfde uitvoering, wordt een plint voorgesteld die aansluit bij het uitzicht van die gekozen tegel.

De wandtegels worden bevestigd met een speciale lijm mortel en de voegen worden ingewassen met een zandcementmortel.

De voeg tussen vloer en onderste tegel wordt opgespoten met een blijven elastische voeg in silikonenmestiek.

In de inkomhal, zitruimte, leefkeuken, toilet en badkamer zijn keramische tegelvloeren voorzien.

Deze worden gelijmd op de dekvloer (gelijkvloers) indien het formaat kleiner dan 50/50 is.

Bij een groter formaat wordt er een meerprijs verrekend voor de plaatsing.

Handelswaardes:

- | | |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| - Tegels gelijkvloers: | €40/m ² ; |
| - Plinten gelijkvloers: | €25/m ² ; |
| - Plinten garage/berging: | €10/m ² ; |
| - Keramische tegels verdieping, badkamer & toilet: | €40/m ² ; |
| - Muurtegels: | €35/m ² ; |
| - Plinten verdieping: | €10/m ² . |

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woningen voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20 cm en 45/45 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten en gerespecteerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De vloeren worden in principe lichtgrijs gevoegd, net als de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die in principe kleurloos is.

In de slaapkamers en nachthal is een laminaatparket voorzien ter waarde van €50,00/m² inclusief BTW, geleverd en geplaatst.

Hier worden bijhorende houten plinten voorzien. Indien gewenst kan er eventueel een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere.

Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn. Indien gewenst, kan een sneldrogende dekvloer geplaatst worden, mits een supplement.

Vloerovergangen

Tussen twee lokalen met verschillende vloerafwerkingen wordt in de deuropening een profiel in messing onder de deur ingewerkt.

Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de verkoper en de architect nooit in, voor eventuele scheurvorming in de vloer.

Wandbetegeling - faience

Badkamer: aan de douche en boven het bad wordt 10 m² wandtegels voorzien.

Deze tegels hebben handelswaarde van €40,00/m² inclusief BTW en worden wit of grijs ingevoegd.

De voorziene plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 100 mm en de grootste zijde niet groter dan 350 mm, als dit niet het geval is kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen, hebben een dikte van 2 cm, een breedte van 20 cm en zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. Standaard kan je kiezen uit Mocca, Dolomit verzoet, Carrara en Arduin gepolijst.

De raamtabletten zijn voorzien van een handelswaarde van €110/lm inclusief plaatsing en BTW.

Inbouwkeuken

De keuken wordt volledig op maat gemaakt.

Kleur, model, indeling en elektrische toestellen kan je uiteraard zelf kiezen.

De keuken die voorzien is in een halfopen bebouwing heeft een waarde van €9.500.

In een gesloten bebouwing wordt een keuken voorzien met een waarde van €8.800.

Alle vermelde prijzen zijn incl. BTW.

Binnenschrijnwerk

Er zijn geen gordijnkasten voorzien.

Binnendeuren - hout

De binnendeuren zijn aan beide zijden bekleed met een hardboardplaat uit lichte houtstructuur met moluren.

Inwendig zijn de stijldeuren verstevigd door een honinggraatvulling.

De deuren worden opgehangen in een binnenkast uit PDF-plaat 18 mm, voorzien van een ingewerkte aanslaglat en in het muurvlak afgewerkt met MDF-lijsten.

Het standaard deurbeslag is inbegrepen in de prijs.

De hardboardplaat bij de schilderdeuren is mechanisch geplamuurd waardoor de deuren makkelijker overschilderbaar zijn.

De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect.

Trap

De te plaatsen trappen tussen het gelijkvloers en de verdiepingen bestaan uit 1^e keus hout – Beuk, vrij van gebreken, behandeld of vernist.

De trap is voorzien blank geplaatst te worden met één enkele kwartslag om van het gelijkvloers naar de 1^{ste} verdieping te gaan.

De trap van de 1^{ste} verdieping naar de zolder is voorzien als een rechte steektrap.

De treden zijn gesloten, en voorzien van tegentreden.

De leuning aan de vrijstaande zijde bestaat uit verticale balusters met een geprofileerd, massieve houten handgreep in eerste keuze beuk.

De balusters hebben een rechthoekige doorsnede en de hoeken zijn afgeschuind.

TECHNISCHE INSTALLATIES

Aansluitingen

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de verkoper, alsook alle daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

De aansluitingen voor water-, gas-, telefoon, elektriciteits- en TV-distributie en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

Centrale verwarming

Een digitale programmeerbare dag- en nachtklokthermostaat regelt de binnenhuistemperatuur.

Voor elke woning afzonderlijk wordt er bekeken wat wenselijk en relevant is.

Fotovoltaïsche zonnepanelen: aan de EPB-vereiste van hernieuwbare energie wordt voldaan met elektrische zonne-energie.

De fotovoltaïsche panelen hebben een blauw uitzicht en worden op het meest zuidelijk georiënteerde dakvlak gelegd. Het aantal wordt vastgelegd in functie van de geldende E-peileis op het ogenblik van de omgevingsvergunningsaanvraag zodat de norm gehaald wordt.

De woningen worden individueel verwarmd, door middel van een condenserende gaswandketel op aardgas en plaatstalen radiatoren.

De gasmeter bevindt zich in de garage, waar mogelijk of berging.

De CV-wandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat (living), met dag- en nachtregering en thermostatische kranen.

Het totaal geïnstalleerd vermogen, het aantal en de afmetingen van de radiatoren, worden door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van -10°C:

- Living 22°C
- Keuken 22°C
- Badkamer 24°C
- Slaapkamer 20°C

In principe worden geen radiatoren voorzien in toiletten, berguimtes en inkomhallen.

Sanitaire installatie

Algemeen

Afvoerleidingen: bestaan uit PVC-buizen voor binnenriolering (BENOR) met diameter van 50 mm voor individuele toestelafvoeren en met een diameter van 90 of 110 mm voor valbuizen of toiletafvoeren. Indien twijfel worden de secties bepaald door de installateur.

Toevoerleidingen: elke woning heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een private meter in de garage, waar mogelijk of berging.

Elk toestel heeft een toevoer van koud en warm water, behalve de aansluiting voor de wasmachine, het toilet en het handwasbakje in het toilet (deze toevoeren worden uitgevoerd in een VPE-kunststofbuis met beschermmantel).

De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming in de berging.

Een dubbeldienstkraan met bijpassende muurplaat, en een slangkoppeling met draad M22 worden voorzien.

Sanitaire toestellen

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief. Alle sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren zijn berekend op een handelswaarde van €4.000 incl. BTW.

Elektrische installatie

Algemeen

De installatie is conform de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De elektriciteitsmeters zijn geplaatst in de garage, waar mogelijk of berging. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel-schakelaars is aanwezig in elke woning. De schakelaars en stopcontacten in de woningen zijn wit. Verlichtingstoestellen zijn niet voorzien.

De elektrische installatie omvat een hoofdaardingsklem.

De uiteinden van de aardingslus worden aangesloten op een afsluitklem waarmee de hele installatie verbonden is, zodat de foutstroom naar de aarde wordt afgeleid en contact met defecte toestellen geen stroomschok veroorzaakt.

De tellerkast wordt voorzien volgens de voorschriften van de leverancier.

De verdeelkast is voorzien van stiftveiligheidshouders met kalibreerelementen en een aardrail.

Van hieruit vertrekken de verschillende stroombanen naar de lichtpunten, schakelaars en contactdozen.

De verdeelkast omvat:

- Differentieelschakelaar met gevoeligheid 300mA;
- Differentieelschakelaar met grote gevoeligheid 30mA voor natte cellen;
- Beltransformator met uitgangsspanning van 5V;
- 2 automatische zekeringen per kring: conform NBN C61-144 met zekeringen (20A voor de kringen met stopcontacten en 16A voor de kringen met verlichtingstoestellen);
- De stroombanen voor verlichting (16A), voor stopcontacten (20A), voor gemengd verbruik (badkamer) (16A), voor wasmachine (20A), voor droogkast (20A), voor kookfornuis (32A), voor vaatwasmachine (20A) en voor CV (16A).
Naast de leidingen voor stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden nog extra wachtleidingen voorzien voor: kabeltelevisie, CV, e.a. fabrikant Niko of gelijkwaardig.

Elektrische installatie woningen

De hieronder vermelde configuratie is standaard voor alle woningen. Indien er een verkoop compromis ondertekend is, vóór uitvoering van de elektrische installatie, kan de koper desgevallend hiervan afwijken.

Er zal dan door de verkoper een lijst met eenheidsprijzen voorgelegd worden, op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer of min zullen verrekend worden. Eventuele gewenste aanpassingen, na uitvoering van de elektrische leidingen, maar vóór uitvoering van de uitvullingslaag op de draagvloeren.

Living:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars;
- 4 stopcontacten;
- 2 stopcontacten met 2 schakelaars;
- 2 stopcontacten radio/TV;
- 1 aansluiting telefoon;
- 1 thermostaat;
- 2 cat 5 digitale TV.

Keuken:

- 1 centraal lichtpunt met wisselschakelaar;
- 1 stopcontact voor koelkast;
- 1 stopcontact voor elektrische kookplaat;
- 1 stopcontact voor oven;
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine;
- 1 stopcontact voor dampkap;
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte;
- 2 stopcontacten.

Toilet:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar.

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars;
- 4 stopcontacten;
- 2 cat 5 digitale TV;
- 1 netwerkstopcontact.

Badkamer:

- 1 centraal lichtpunt met schakelaar;
- 1 aansluiting voor de kastverlichting met 1 schakelaar;
- 1 dubbelpolig stopcontact.

Bergruimte:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar;
- 1 stopcontact;
- 1 voeding CV;
- 1 stopcontact wasautomaat;
- 1 stopcontact droogkast;
- 1 zekeringkast.

Inkomhal en/of nachthal:

- 1 lichtpunt met 2 wisselschakelaars;
- 1 stopcontact;
- Belinstallatie.

Terras:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar in voorgevel;
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar in achtergevel;
- 1 stopcontact (achtergevel).

Brandveiligheid

Rookmelders worden voorzien conform de vereisten van de brandweer.

Buitenaanleg

Draad

Op de perceelgrenzen rondom alle loten wordt een geplastificeerde draad van 180 cm hoogte geplaatst van Bekaert of gelijkwaardig, kleur zwart of groen.

Verharding rond woning

De vloer in de carport en de inrit worden voorzien van klinkers. Aanleg terras(sen) hoort bij de privé-afwerking en gebeurt door de eigenaar zelf.

Tuinaanleg

Bouwkavel wordt enkel genivelleerd (geen aanplantingen of grasaanleg).

ALGEMENE OPMERKINGEN

Plannen

De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper.

De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ten titel van indicatie.

De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor-, achter- en zijgevel worden integraal verrekend.

De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

Lastenboek / verkoopbeschrijving

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopbeschrijving of het lastenboek.

Materialen

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz....) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

Decoratiewerken

In de koopprijs zijn geen privatieve decoratiewerken begrepen. De koper kan zijn woning naar eigen smaak afwerken. Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw.

Onder privatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair,... kortom alles wat niet expliciet in deze verkoopsbeschrijving is vermeld.

Erelonen

Het ereloon van de architect, de ingenieur, EPB-verslaggever en de veiligheidscoördinator is inbegrepen in de koopprijs, indien de koper geen wijzigingen vraagt (zie verder).

Wijzigingen gevraagd door de koper

Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkoopsbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten.

Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald. Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.

Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de verkopers aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, de architect of de ingenieur.

Niet inbegrepen kosten

Opkuis-, schilder- en behangwerk, verlichtings- en laagspanningsarmaturen en tuinaanleg zijn niet inbegrepen.

Eveneens niet inbegrepen zijn de kosten voor verwarming voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van de woning te bevorderen.

Opkuis

De woningen worden bezemschoon opgeleverd.

Toegang tot de werf

De kopers hebben geen toegang 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 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.

Aanvaarding

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald. Het betrekken van de woning geldt als aanvaarding.

De beschreven afwerking in dit bestek heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slecht indicatief zijn.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van het geen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen we naar onze algemene voorwaarden, die de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

.....

Voor akkoord,
De verkoper,

.....

Voor akkoord,
De koper,