

VERKOOPSLASTENBOEK

**Boerestraat 21-23
9860 OOSTERZELE (Balegem)**



Deze visualisaties zijn enkel ter illustratie

Architect

tom mahieu architect
KANTOOR: STATIONSSTRAAT 15A - 9700 OUDENAARDE
T: 055 61 38 61 info@tommahieu.be BE93 7370 3524 2567 RAVENSDAL 18 - 9700 OUDENAARDE
RPR OUDENAARDE 0842.765.395 www.tommahieu.be

1 VOORWOORD

De bouwheer realiseert een zestal woningen in een recente verkaveling, gelegen in de Boerestraat, in Balegem een rustige deelgemeente van Oosterzele. Het betreft nieuwbouw halfopen bebouwingen met een eigentijdse vormgeving.

De onderhavige beschrijving laat toe aan de toekomstige eigenaren de algemene kwaliteit van de bouw, de afwerking en zijn omgeving te beoordelen. Deze beschrijving wordt niet belast met gedetailleerde technische bepalingen, maar biedt een antwoord op essentiële vragen omtrent de realisatie en materialisatie.

De omschreven werken omvatten:

- De volledige realisatie van de privatieve woongebouwen (gesloten, winddichte ruwbouw en afwerking):
 - o Het slopen van alle bestaande gebouwen en annexen;
 - o het bouwen van 6 nieuwe woningen
- De uitvoering en de inrichting van de private opritten, terrassen en tuinafsluitingen. De groenaanleg van elk individueel lot uit de verkaveling kan optioneel eveneens aangeboden worden, na overleg en ontwerp.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan:

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp;
- Het wooncomfort en de privacy;
- De kwaliteit in de uitvoering;
- De budgetvriendelijkheid waarbij ingezet wordt op geringe onderhoudskosten door het gebruik van duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen;

Energieprestatieverbintenis die vooropgesteld wordt volgens de EPB voorstudie :

- E-peil: maximaal E25, nog in detail te berekenen door EPB coördinator – zie verslag EPB studie
- S-peil: voorberekeningen: maximaal S31, nog in detail te berekenen door EPB coördinator
- Oververhitting: beperkt door zonnewering waar nodig
- Hernieuwbare energie: lucht-water warmtepomp en zonnepanelen
- Luchtdichtheidstesten worden uitgevoerd met beoogd resultaat 4 à 5m³/h/m² (versus waarde bij ontstentenis 12)
- Ventilatiesysteem D met terugwinning: rendement min 81%

Over de volledige lijn zullen minimaal de wettelijk opgelegde normen behaald worden en dit op datum van de goedgekeurde omgevingsvergunning.

2 TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN DE BOUWCONSTRUCTIES

Alle materiaalkeuzes en uit te voeren werken zijn overeenkomstig de **Belgische normen en de technische voorlichtingsbladen** van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf. De werken worden uitgevoerd door erkende en gespecialiseerde aannemers.



2.1 RUWBOUW

2.1.1 Inplanting

De inplanting van de gebouwen gebeurt volgens de richtlijnen opgenomen in de uitvoeringsplannen van de architect en uitgevoerd door erkend architect Tom Mahieu te Oudenaarde.

2.1.2 Grondwerken

De grondwerken omvatten alle graafwerken, aanvullingen en nivelleringswerken van het terrein nodig voor de funderingen, de riolering en de aanleg van de tuin conform de goedgekeurde plannen.

Alle grondverzet gebeurt volgens de heersende wetgeving.

De kosten verbonden aan een eventuele grondbemaling zijn ten laste van de bouwheer.

De uitgravingen zullen indien nodig gestut of beschoeid worden teneinde ongevallen te voorkomen.

2.1.3 Fundering – stabiliteit

De funderingen van de nieuwe constructies zijn ontworpen in functie van de bodemweerstand, volgens de grondtesten en overeenkomstig de stabiliteitsstudie.

De dimensionering en de gebruikte materialen voor de fundering zijn in overeenstemming met deze studie.

De aardingslus is voorzien onder de funderingen en wordt geplaatst overeenkomstig de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI)

STABILITEIT:

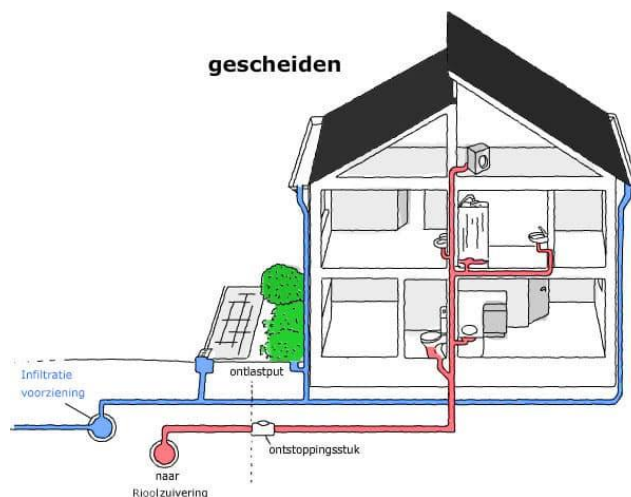
De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door studiebureau TECCLEM – Eeckhoutdriesstraat 18 – 9041 Oostakker of door een ander erkend studiebureau. De promotor, architect en ingenieur zullen alles doen wat binnen hun mogelijkheden ligt om barsten in het gebouw te voorkomen. Desalniettemin wordt aanvaard dat kleine barsten die de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar brengen mogelijks kunnen optreden. Deze barsten zijn te wijten aan krimp en zettingen, het contact met verschillende materialen of de uitvoering van nieuwe werkzaamheden.

PRIVATE WERKZAAMHEDEN:

Het is formeel verboden lineaire insnijdingen of boringen te voorzien in muren en plafonds (onder en boven), of balken, kolommen of andere belangrijke structurele elementen door te snijden.

2.1.4 Riolering

De riolering worden conform de van kracht zijnde voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het bestaande openbare net. Er wordt een **gescheiden riolering** tot aan de rooilijn geplaatst.



De rioleringsleidingen in volle grond worden uitgevoerd in PVC-buizen, met BENOR garantie. Diameters van deze buizen te bepalen afhankelijk van de nodige te bekomen debieten. Ze worden gelegd met afdoende helling op voldoende steunen, voorzien van alle bijstukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders enz. conform de gemeentelijke verordening.

De toezichtspotten, sifonputten en anderen toebehoren zijn eveneens voorzien in PVC met BENOR garantie.

Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in een dikwandige PE van hoge dichtheid.

De aansluiting op de gemeentelijke riolering gebeurt overeenkomstig de gewestelijke en gemeentelijke reglementering en is ten laste van de koper.

REGENWATERPUT

Een **regenwaterput** is wettelijk verplicht en wordt voorzien **per woonentiteit** met een minimale inhoud van 10.000L. Het water zal gerecupereerd worden voor het spoelen van toiletten, wasmachine en minstens één gevelkraantje voor buitengebruik. De regenwaterput wordt voorzien van een zuigleiding in socarex naar elke woonentiteit. De regenwaterpomp wordt voorzien in de put.

Indien de put leeg is, zal deze met stadswater moeten worden aangevuld.

De overloop van de regenput mag niet direct aangesloten worden op de straatriolering maar wordt zoals wettelijk verplicht eerst aangesloten op een infiltratieput in de eigen private tuin, waarna een overloop van deze infiltratieput aangesloten wordt naar de riolering van de straat.

SEPTISCHE PUT

Algemeen zullen alle toiletten van de woonentiteiten worden aangesloten op **één septische put van 3000 liter (alle waters) per woning**. De overloop hiervan worden samen met de vuilwaterrioleringen aangesloten via een syfonput aan de straat op de straatriolering. Deze

syfonput dient minstens jaarlijks geopend en eventueel gereinigd te worden door de bewoner om een goede werking van de rioleringen te waarborgen.

2.1.5 Structuur – onder- en bovenbouw

De fundering wordt na nivellering (afgraven/aanvullen plaatselijk van het terrein) opgebouwd uit een algemene **dubbelgewapende dragende betonplaat** conform de stabiliteitsstudie en de resultaten bekomen uit de grondsonderingen.

Het opgaand metselwerk van de buitenmuren en de dragende binnenmuren zullen uitgevoerd worden in een **snelbouwsteen** te verlijmen in **halfsteensverband**, dikte 14cm, of in betonwanden naargelang de voorschriften en de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

De gemeenschappelijke wanden tussen de verschillende halfopen woningen zijn ontkoppeld en ertussen wordt een **akoestische isolatie in minerale wol** met een dikte van 100 mm voorzien overeenkomstig de geldende voorschriften op het moment van de omgevingsvergunning.

De overige niet dragende **binnenmuren** worden opgetrokken in een **snelbouwsteen** in gebakken aarde, dikte 9 cm, tevens uit te voeren in halfsteensverband.

Alle metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en de in voege zijnde normeringen.

Stalen liggers, metalen buisprofielen of andere profielen worden geplaatst volgens de aanduidingen op de plannen en conform de stabiliteitsstudie. Deze zijn roestwerend behandeld.

De draagvloeren, afdek eerste en tweede bouwlaag, zijn uitgevoerd in ~~ruwe~~ breedplaatvloeren. Breedplaatvloeren zijn dunne geprefabriceerde platen die tegen elkaar worden geplaatst. Langs de bovenzijde wordt vervolgens wapening geplaatst en opgestort met beton zodat een massieve dragende betonvloer ontstaat. Boven de niet-inpandige garages worden betonnen gewelven geplaatst, voorzien van een druklaag.

2.1.6 Gevels

Metselwerk buitengevels worden uitgevoerd met een geventileerde en geïsoleerde spouwmuur. De isolatie wordt gekozen i.f.v. het bekomen van een energiezuinige woning en conform de EPB-aangifte. De binnen- en buitenmuren worden met elkaar verbonden door middel van gegalvaniseerde spouwhaken.

Het zichtbaar gevelmetselwerk zal uitgevoerd worden in een gevelsteen

Gevelafwerking met sierpleister, korrel 1,5mm, geplaatst op EPS-isolatie met dikte 22 à 24 cm

Houten gevelafwerking, uitvoering afrormosia of gelijkwaardig, geplaatst op 14 cm PUR

De dorpels van de ramen op de verdieping worden uitgevoerd in aluminium in de kleur van het buitenschrijnwerk. De voordeuren en gelijkvloerse raamgehelen tot vloerniveau worden voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen. De schuiframen worden verzonken geplaatst.

2.1.7 Isolatie

De isolatie beoogt het energetisch- als gebruikscomfort voor de bewoner te optimaliseren:

THERMISCHE ISOLATIE

Voor de vloeren op volle grond wordt een isolerende laag van 20 cm isolerende EPS chape voorzien waarop de vloerverwarming wordt geplaatst.

De wanden met geventileerde spouwen worden uitgevoerd met spouwisolatie met een dikte van 14 cm PUR.

Dakisolatie bij platte daken woningen : 18 cm harde PIR-plaat. De koudebruggen worden tot een minimum beperkt. De aanzet van gemetste wanden zal met een daartoe geschikte isolerende gehydrofobeerde kimblok gebeuren.

Zonwering wordt voorzien volgens de oriëntatie en de overhittingsstudie in de EPB studie. De ontwerpers bepalen de positie en integratie van de zonwerende maatregelen in het kader van een esthetisch en integraal concept.

De voorgestelde isolatiemaatregelen kunnen wijzigen onder invloed van uitvoeringsmodaliteiten, beschikbaarheid van producten en de algemene isolatie- en energienormeringen.

AKOESTISCHE ISOLATIE

Tussen de gemene muren wordt een akoestische isolatie voorzien door het invoegen van een **minerale wol** met een dikte van 10 cm.

HYDRO ISOLATIE

Om het opgaande vocht tegen te houden, wordt in alle muren boven de afgewerkte vloerпас en over de volle breedte een **waterkering** voorzien. De waterkering wordt ook voorzien **boven alle raam- en deuropeningen**.

2.2 DAKWERKEN

2.2.1 Dakconstructie

Boven de woningen zijn predallen voorzien conform de studie van de stabiliteitsingenieur. Op de betondaken wordt een hellingchape geplaatst.

2.2.2 Dakbedekking

Na het plaatsen van een aangepast damp scherm op de hellingschape/bebording wordt de thermische isolatie in PIR platen geplaatst, waarop dan de dakdichting wordt aangebracht. De dakdichting is voorzien met een tweelaagse bitumen dichting of éénlaagse kwalitatieve EPDM uitvoering of gelijkwaardig.

2.3 BUITENSCHRIJNWERK

Het gemoffeld aluminium schrijnwerk is thermisch onderbroken **met een driekamerprofiel** (opgevulde profielen) met een bouwdiepte van 70/80 mm en 150/160 afhankelijk van het type raam en voorzien van super isolerend dubbel glas ($U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$) met thermisch verbeterde zwarte afstandhouders. De kleur van de buiten- en binnenschaal is naar keuze van de architect **antracietgrijs/zwart**.

Zonwering wordt voorzien volgens de oriëntatie en de overhittingsstudie in de EPB studie. De ontwerpers bepalen de positie en integratie van de zonwerende maatregelen in het kader van een esthetisch en integraal concept.

Al het dubbele glas zal vakkundig worden opgespied en geplaatst in speciale gummiprofielen of afgewerkt met een soepele kitdichting. De glasdikten zullen overeenstemmen met de Belgische normen. Alle glas is de actuele glasnorm welke van toepassing is bij opmaak van dit lastenboek.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De draairichting van de ramen is gespecificeerd op de gevelplannen. De ramen zijn **niet voorzien van verluchtingsroosters**.

De voordeuren worden eveneens uitgevoerd in gemoffelde aluminium met thermische onderbreking. Alle deuren zijn voorzien van een deurtrekker langs de buitenzijde (verticaal) met een kruk langs de binnenzijde. De **voordeur** is uitgerust met een **meerpuntsluiting en cilinderslot met veiligheidscilinder** met certificaat.

Motorisch slot is mogelijk mits betalen van een meerprijs.

Het buitenschrijnwerk is voorzien van voldoende dichtingen, wat zorgt voor optimale water- en winddichtheid.

2.4 BINNENAFWERKING

2.4.1 Binnenbepleistering

Alle binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden bepleisterd. Alle plafonds binnen het beschermd woonvolume worden bepleisterd.

De binnenpleisterwerken zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m² maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm², spaanstrepen, zandkorrels). De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenpleisterwerken hangen af van de belichting van het oppervlak.

Bij bepleisteringen die afgewerkt worden met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB).

2.4.2 Vloerbekleding

Op het gelijkvloers en in de sanitaire ruimte in de nieuwbouwwoningen is een keramische tegel voorzien met een handelswaarde van 55 euro/m² excl. BTW en exclusief plaatsing. In de slaapkamers wordt een samengestelde parkvloer voorzien met een handelswaarde van 80€/m² excl. btw en exclusief plaatsing.

Voor tegels groter dan 60x60 (niet geresectificeerd) is de ontkoppelingsmat, of speciale lijmen voor deze niet inbegrepen in de prijs.

De keramische plinten hebben een handelswaarde van 16,00€/lm, excl. 21% BTW en exclusief plaatsing.

2.4.3 Wandbetegeling

In de ruimtes waar een bekleding in faience voorzien is, worden de tegels in een orthogonaal patroon met lijm geplaatst op de muuroppervlakken. In de badkamer zijn er faientetegels voorzien (tussen formaat 20 x 20 en 60 x 60). Er wordt plafondhoog betegeld, doch enkel rondom de douche (voorzien opp. 20m²).

In de badkamer worden er wandtegels voorzien aan douche met een handelswaarde van 55 euro/m² excl. BTW en exclusief plaatsing.

Indien de klant een grotere douche of andere opstelling kiest, dan is de meerprijs voor deze uitvoering voor rekening van de klant.

Er kunnen geen minprijzen gevraagd worden indien er minder wandtegels nodig zijn voor het uitbekleden van de douchewanden.

De bouwheer voorziet waterdichtheid van de douchewanden door middel van waterwerende producten.

Faïences in andere uitvoeringen dan 30/60 of 60/60 kan mits meerprijs.

In de keukens of toiletten worden er geen wandtegels voorzien.

2.4.4 Venstertabletten

De venstertabletten worden voorzien in composiet geplaatst tussen de slagen van de ramen, enkel bij de ramen die niet tot aan de vloer reiken.

2.4.5 Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren zijn schilderdeuren met te schilderen houten omlijstingen. Het beslag is inclusief. De krukken en scharnieren zijn in witte kleur.

De binnentrap is in hout (eik), 3 x behandeld, en beschikt over een handgreep. De rechte trap heeft een moderne 'look' en de treden worden in Z-vorm uitgevoerd. De onderzijde van de houten trap wordt met een gyprocplaat afgewerkt.

2.4.6 Keukeninstallatie

Werkblad: witte composiet (bvb Compac White of gelijkwaardig)

Lades: hettich

Verdoken grepen

Meubilair:

Woning 2 en 3: 17500€ ex BTW

Woning 1 en 4: 20000€ ex BTW

Woning 5 en 6: 20000€ ex BTW

Totaal toebehoren: 9000€

DETAIL:

Elektrische toestellen: 6700€ ex BTW

Novy Inbouw dampkap 26080 WIT 90CM CRYSTAL

Siemens Stoomoven inbouw CD714GXB1 HC - iQ700 45 cm, 4 verw.wijzen, TFT-touchDisplay, ecoClean, softMove Zwart

Siemens Microgolfoven inbouw CE732GXB1 iQ700 45 cm, 2 verw.wijzen, TFT-touchDisplay, Grill, 1000W ,easyClean, softMove Zwart

Siemens Inbouw eendeurskoelkast KI82LVFE0 iQ300 Koelzone 252 l, hyperFresh, diepvrieszone 34 l****, vaste deur, 177,5 cm

Siemens Vaatwas geïntegreerd SN63EX22CE HC - iQ300 6 progr, 5 functies, 81,50 cm, warmtewisselaar / drying assist, kuip inox

Siemens Inductie kookplaat EX877HVC1E STUDIOLINE HC - iQ700 80 cm, flexInduction, 5 zones, 1 flex. & 1 XL, touchSlider

Gootsteen + kraan: 1650 €

Blanco Spoelbak inox 522991 ANDANO 500/180-U BL /CG MAN

Blanco Keukenkraan 526947 BLANCO FONTAS-S II Filter

Verlichting: 650 €

Totaal:

Woning 2 en 3: 26500€ ex BTW

Woning 1 en 4: 29000€ ex BTW

Woning 5 en 6: 29000€ ex BTW

2.5 TECHNISCHE UITRUSTING

2.5.1 Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverancier en AREI. Voor de ingebruikname van het gebouw zal de ganse installatie gekeurd worden een erkend controleorganisme.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko Original OF GELIJKWAARDIG en worden geplaatst volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische

Installaties (AREI). De inbouwdozen worden ingewerkt wanneer de muur nog onbepleisterd is.

De stopcontacten zijn voorzien van een aarding. De stopcontacten in de badkamer zullen op voldoende veilige afstand van bad en douche gesitueerd worden.

Er wordt een zekeringskast met verliesstroomschakelaars en automatische zekeringen geplaatst. De aansluitingen van de nutsmaatschappij zijn aan te vragen door de klant zelf en bijgevolg niet ingerekend in de prijs.

Videofonie is alsook voorzien.

De telefoonkabels worden uitgevoerd in UTP zodat deze ook als computeraansluiting kunnen dienen.

Per woning wordt per bouwlaag een rookdetector voorzien, in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.

In samenspraak met de aannemer elektriciteit wordt er op de werf overlopen waar wat voorzien is in de basis en waar eventueel stopcontacten, lichtpunten, ... dienen bij te komen.

De installatie omvat (zie plan) :

- verdeelkasten
- belinstallatie
- telefooninstallatie (aansluiting nutsmaatschappij door klant)
- radio- & TV-distributie (aansluiting nutsmaatschappij door klant)

Er worden geen lichtarmaturen voorzien in de voortuin of achtertuin van de woningen. Er worden wel een buitenarmatuur voorzien op het terras en aan de inkomdeur van de woningen. Het type van armatuur wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

Let op: alle tellers zullen geopend worden op naam van de kandidaat koper bij de leverancier gekozen door de bouwheer. Later kunnen de kandidaat-kopers overschakelen naar een energieleverende maatschappij, volgens hun keuze.

De tellerkast met dubbeltarief teller wordt opgesteld in de garage of gelijkvloerse berging van de woning. De kosten van de teller en de aansluiting ervan zijn ten laste van de kandidaat-koper. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij, en afgeleverd met keuringsattest bij ingebruikstelling.

PV-panelen

Er worden PV-panelen voorzien. Op de platte daken van de woningen worden er 11 of 10 fotovoltaïsche panelen geplaatst met een vermogen van 400 Wp om het beoogde E-peil 25 en S-Peil 31 te behalen.

2.5.2 Sanitaire installaties

De watermeter wordt geplaatst in de gelijkvloerse berging van de individuele woningen. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij.

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, VPE of in WICU-koper, de afvoerleidingen in PE.

De woningen hebben elk hun eigen regenwaterput voor regenwaterrecuperatie. Regenwater is te gebruiken voor het toilet, de dubbeldienstkraan van de wasmachine en het buitenkraantje terras. De pomp wordt in de put geplaatst.

Standaard wordt voorzien:

WC	KW toevoer WC	afvoer WC
	KW toevoer handwas	afvoer handwas
Keuken	KW + WW toevoer spoelbak	afvoer spoelbak
	KW vaatwas	afvoer via T stuk op afvoer spoelbak
Berging	KW toevoer wasmachine	afvoer wasmachine
	KW toevoer WP	afvoer ventilatie afvoer WP, boiler
Badkamer	KW+WW toevoer douche	afvoer douche
	KW+WW toevoer lavabo(s)	afvoer lavabo(s)
	KW+WW toevoer bad (open bouw)	afvoer bad

De distributie van het warm water gebeurt vanuit de geïntegreerde boiler.

KW= koud water; WW= warm water.

2.5.3 Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de verkoopplannen.

De badkamertoestellen zijn figuratief voorgesteld en aangeduid op de bouwplannen.

Ze zullen uitgevoerd worden volgens de bijhorende beschrijving.

De handelswaarde incl 21% BTW voor de levering van de sanitaire toestellen bedraagt 20555,00€.

SANITAIRE BOILER

In de warmtepomp wordt een geïntegreerde boiler voorzien.

2.5.4 Verwarmingsinstallaties

In het kader van een toekomstig performant energiezuinig systeem en de noodzaak van hernieuwbare energie in het kader van de energienormering wordt een **lucht-water**

warmtepomp voorzien met buitenunit op het plat dak van de woningen en binnenunit opgesteld in de bergingen.

Geothermische Warmtepomp is mogelijks mits meerkost.

Ook zal een luchtdichtheidstest worden uitgevoerd om de nodige certificatie en eisen op het vlak van EPB te behalen.

- type regeling : piekvermogenaanvulregeling
- type modulatie : modulerend toestel
- type circulatiepomp : natlopende circulatiepomp met pompregeling
- eigenschappen warmtepomp :
 - Thermisch vermogen : volgens norm EN14511
 - Vertrektemperatuur naar het systeem van warmte-afgifte bij ontwerpomstandigheden 35°C
 - Temperatuursverschil tss vertrek en retour van afgiftesysteem bij ontwerpomstandigheden : 5°C
 - Elektrische bijstandsverwarming : volgens norm EN14511
 - **Berekende SPF > 4,0**
 - Afgiftesysteem : vloerverwarming op gelijkvloers (behalve garage), nachthall, badkamer
 - Buitenvoeler : aanwezig
 - Interne boiler in warmtepomp (productlabel noodzakelijk !)
 - Capaciteitsprofiel XL
 - Energie-efficiëntie : 80%
 - Energie-efficiëntieklasse : A

Er wordt een centrale regeling voorzien via **één thermostaat**. De vloerverwarming is van het natte type. **Een tweede thermostaat voor het nachtgedeelte is mogelijk mits meerprijs.**

Vloerverwarming is voorzien op het gelijkvloers en op de eerste verdieping. **In de badkamer kan ook gekozen worden voor een extra handdoekdroger maar deze is niet inbegrepen in de basis en is een meerprijs.**

Bij een buitentemperatuur van -10°C garandeert de installatie de volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

living en keuken: 22° C

badkamer: 24°C

slaapkamers: 18°C

toiletten, hal: 16°C

2.5.5 Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem D voorzien waarbij gemotoriseerd verse lucht wordt binnengebracht met daartoe geschikte toevoerroosters en vervuilde lucht via afvoerroosters wordt afgevoerd naar buiten. De ventilator is uitgerust met een warmtewisselaar waarbij in de winter koude buitenlucht eerst wordt voorverwarmd met de warme binnen lucht, die

wordt afgevoerd. Daardoor ontstaat de mogelijkheid op condensatie in het toestel en is ieder toestel met een afvoer voor condenswater uitgerust dit zal aangesloten worden op de riolering. Het toestel is voorzien van filters die frequent dienen worden gereinigd om allergieën te voorkomen.

De aansluitingen van de kanalen op het toestel zullen volgens de regels van de kunst met geïsoleerde kanalen gebeuren (hoofd aan- en toevoer van binnen/buitenlucht). De kanalen worden in de dekvloeren (onder chappe) geplaatst en zijn onzichtbaar in leefruimtes, gangen, toiletten, keukens en badkamers door middel van inwerking in de vloerpakketten of door middel van omkastingen of door middel van verlaagde plafonds.

De toestellen zijn muur- of plafondmodellen en worden opgehangen in de bergingen rekening houdend met een maximaal efficiënt ruimtegebruik.

Er worden geen raamroosters voorzien. De toestellen zijn uitgerust met een volledige zomer bypass.

Een luchtafvoer voor droogkasten is niet voorzien er wordt aangeraden aan de kandidaat koper om een condenserende droogkast te voorzien.

2.6 INRICHTING VAN DE OMGEVING

De buitenaanleg zal uitgevoerd worden volgens de goedgekeurde plannen van de omgevingsvergunning. De werken omvatten de nivellering van het terrein, de aanleg van private opritten en terrassen en tuinafsluitingen volgens de afmetingen op het goedgekeurde inplantingsplan.

Voorwaarden voor de aanleg van het openbare buitengebied opgelegd in ofwel verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning zijn voor rekening van de promotor.

2.6.1 Terrassen

De terrassen worden uitgevoerd in beton conform de afmetingen in de omgevingsvergunning. De kleur en het formaat van de terrasafwerking wordt bepaald door de ontwerpers en het bouwteam.

2.6.2 Afsluitingen

Tussen en rond de tuinen van de woningen wordt een paaldraad + betonplaat voorzien met een minimale hoogte van 120 cm. Type te bepalen door ontwerper.

2.6.3 Brievenbussen

De individuele brievenbussen worden geplaatst conform de voorschriften van de post, zijn vrijstaand aan de rooilijn en van het type dat een klein postpakket kan ontvangen. Type te bepalen door ontwerper. Elke eigenaar krijgt een nummer toegekend door de gemeente.

2.6.4 Opritten

De opritten zijn uitgevoerd in waterdoorlatende verharding in nidagravel conform de afmetingen in de omgevingsvergunning, afgeboord met betonnen boordstenen. Kleur en type van de nidagravel te bepalen door de ontwerper. Grote stapstenen in beton worden voorzien als toegangspad naar de inkomdeur.

2.6.5 Groen

Het terrein wordt genivelleerd, maar niet beplant of ingezaaid.

Mits meerkost kan de tuin aangelegd worden naar de wensen van de koper : er kan een aangepast plan voor de tuinaanleg opgemaakt worden en de uitvoering ervan kan voorzien worden.

3 ALGEMENE BEPALINGEN VAN TOEPASSING:

3.1 Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van welbepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken...

Alle materialen dienen echter van eerste keuze te blijven en te beschikken over dezelfde kenmerken om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

3.2 Lastenboek

Deze beschrijving vervolledigt en verduidelijkt de aanduidingen op de plannen, indien er echter twijfel of tegenstrijdigheid zou ontstaan dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek.

3.3 Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van interieurwerken of diegene die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die aangevraagd zijn door de koper.

De kostprijs voor deze administratieve aanpassing dient aangerekend te worden, dit met een minimum van 500 euro voor het aanpassen van de plannen en te vermeerderen met de gevraagde wijzigingen gevraagd door de koper. Dit geldt eveneens indien de ingenieursplannen dienen aangepast te worden om de wijziging uit te kunnen voeren.

De kosten van de individuele pv's van afpaling van de loten, inclusief de prekadastratie, zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Bij het verlijden van de akte, zal de koper voor deze voormelde kosten een bedrag van 800 euro + 21%BTW betalen, in totaal 968 euro.

3.4 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten, voor de voorlopige oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Indien de koper dit niet naleeft heeft dit de onmiddellijke voorlopige oplevering tot gevolg en is de bouwheer van alle garanties en verantwoordelijkheid ontslagen.

De bouwpromotor is niet aansprakelijk voor schade door werken uitgevoerd door derden in de opdracht van de koper.

3.5 Plannen

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is.

Elke gevraagde wijziging in de structuur of de esthetiek van het gebouw, voorzien voor het einde van de werkzaamheden, zal onderwerp uitmaken tot het aanvragen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning op te maken door de auteur van het project. De erelonen voor deze werken zijn ten laste van de koper die de wijzigingen aanvraagt.

Tijdens de werkzaamheden wordt de controle der werken door de architect gewaarborgd.

3.6 Werken uitgevoerd door derden

Het is de kandidaat koper niet toegestaan om, voor de ingebruikname van de woning of staanplaats; werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder de schriftelijke toestemming van de bouwheer. De werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

3.7 Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de woonentiteiten, op aanvraag van de koper, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers tijdig te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwpromotor schriftelijk de opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken, op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven.

De opleveringstermijn zal verlengd worden met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Het staat de bouwpromotor vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkwaardige.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De koper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke, ethische of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bv. keuken/vloeren/sanitair/deuren/...) niet verschuiven.

Er kunnen geen minprijzen verrekend worden indien het budget van de voorgestelde materialen niet overschreden wordt.

3.8 Private aansluitingen

Alle nutsvoorzieningen, aansluitingen en de voorzieningen om te kunnen aansluiten, worden aangevraagd door de bouwpromotor aan de nutsmaatschappijen en worden tegen kostprijs doorgerekend aan de koper.

RIOOLAANSLUITING:

De algemene aansluitingskosten voor een rioolaansluiting zijn ten laste van de **koper**.

ELEKTRICITEIT:

De algemene aansluitingskosten (inclusief eventuele cabine) en keuringen zijn ten laste van de **koper**.

Alle kosten zoals aansluiting abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, ... zijn ten laste van de kopers. Voor en na de oplevering.

WATER:

De algemene aansluitkosten voor het binnenbrengen van de voedingsleiding en de hoofdteller en de keuringen zijn ten laste van de **koper**.

Openen van de tellers op naam van de individuele kopers worden aangevraagd door de bouwpromotor op naam van de koper en aan de koper gefactureerd. Abonnementsgeld en verbruik kan niet verhaald worden op de bouwheer.

TELEFOON - TV-DISTRIBUTIE:

De aansluiting zelf op het telefoonnet en het tv-distributienet, alsmede de hiermee gepaard gaande kosten, zijn ten laste van de **koper**.

GAS niet aanwezig:

Er wordt geen gas voorzien aangezien er met lucht-water warmtepompen wordt verwarmd.

De verwarming dient op voorhand aangelegd te worden teneinde de werking ervan te controleren en om de vochtigheidsgraad van de woonentiteit optimaal te maken voor het plaatsen van keuken en eventueel parket.

3.9 Aansprakelijkheid

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz.

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Kleine afwijkingen in min of meer - tot 1/20- tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

3.10 Private prestaties

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet-limitatief): alle decoratie- en schilderwerken in de privatieven, verlichtingsarmaturen in de privatieven, de telefooninstallaties, de binnenzonnewering, het vaststaande of niet-vaststaande meubilair (ook deze die illustratief getekend zijn op de architectuur- en of verkoopplannen), de kosten en erelonenakte, het aandeel in de basisakte, BTW, registratierechten, de bouwtekeningen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

3.11 Oplevering

Er is een eenmalige opkuis voorzien voor oplevering.

3.12 Toegankelijkheid

Hierbij willen we erop wijzen, dat als de kandidaat kopers het verbodsteken negeren en de werf op eigen initiatief betreden, noch de bouwheer, noch de ontwerpers, noch de aannemer verantwoordelijk zijn voor de gebeurlijke ongevallen. De toegang tot de werf, voor de kandidaat koper of zijn afgevaardigde, kan evenwel gebeuren mits voorafgaande aanvraag; en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.