



## **Lastenboek – Verkaveling Merendree (Veldestraat)**

**Loten: 4-7, 11-13, 14-16 en 22-30 (platte daken)**

**Grond Promotor:**

NV Condius  
Franslaan 59 8620 Nieuwpoort  
[info@condius.com](mailto:info@condius.com)  
[www.condius.com](http://www.condius.com)

# Inhoud

<b>0 algemeen</b> .....	<b>4</b>
<b>1 bouwplaatsvoorzieningen</b> .....	<b>6</b>
<b>2 ruwbouwwerken</b> .....	<b>7</b>
2.1 <i>Funderingen</i> .....	7
2.1.1 <i>Aarding</i> .....	7
2.1.2 <i>Ondergronds metselwerk</i> .....	7
2.1.3 <i>Vloerplaat</i> .....	7
2.2 <i>Riolering + regenwaterput</i> .....	8
2.3 <i>Beton -en metselwerken</i> .....	8
2.3.1 <i>Muren</i> .....	8
2.3.2 <i>Beton -en Staalementen</i> .....	9
2.3.3 <i>Deur en raamdorpels</i> .....	9
2.4 <i>Voegwerken</i> .....	9
<b>3 dakwerken</b> .....	<b>10</b>
<b>4 buitenschrijnwerk</b> .....	<b>11</b>
<b>5 binnenschrijnwerk</b> .....	<b>12</b>
5.1 <i>Binnenbekleding schrijnwerk</i> .....	12
5.2 <i>Binnendeuren</i> .....	12
5.3 <i>Trappen</i> .....	12
<b>6 hvac</b> .....	<b>13</b>
6.1 <i>Sanitaire leidingen</i> .....	13
6.2 <i>Sanitaire toestellen</i> .....	13
6.3 <i>Verwarmingsinstallatie</i> .....	14
6.4 <i>Ventilatie</i> .....	14
<b>7 elektrische installatie en zonnepanelen</b> .....	<b>15</b>
7.1 <i>Elektrische installatie</i> .....	15
7.2 <i>hernieuwbare energie: zonnepanelen</i> .....	16
<b>8 pleisterwerken</b> .....	<b>17</b>
<b>9 chape en bevloering</b> .....	<b>17</b>
9.1 <i>Chape</i> .....	17
9.2 <i>Bevloering</i> .....	18

9.2.1	<i>Vloerafwerking</i>	18
9.2.2	<i>Wandtegels:</i>	18
9.2.3	<i>Plinten</i>	18
<b>10</b>	<b>keuken en vast meubilair</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>garage (indien van toepassing)</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>buitenaanleg</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>oplevering</b>	<b>20</b>
13.1	<i>Voorlopige oplevering</i>	20
13.2	<i>Definitieve oplevering</i>	21
13.3	<i>Tienjarige waarborg</i>	21
<b>14</b>	<b>aanvullende uitvoeringsbeschrijving</b>	<b>22</b>

## 0 ALGEMEEN

---

Beste (toekomstige) koper(s),

Dit lastenboek dient als basisdocument voor de aankoop van uw (toekomstige) woning. De verschillende fases van het bouwproces worden beschreven en gedetailleerd. We vertrekken stapsgewijs vanuit de bouwplaatsvoorzieningen en eindigen met de binnenafwerking. Indien nodig kan er later naar deze technische informatie teruggegrepen worden als aanvulling op het door ons af te leveren Postinterventiedossier.

De voorziene budgetten voor o.a. de keuken en vloeren worden vermeld. Het lastenboek bevat verwijzingen naar 'handelswaarden', dit betreft de particuliere verkoopprijs (excl. Btw) van de materialen op het moment van de uitvoering van de werken.

Het lastenboek heeft steeds voorrang op de bouwplannen tenzij er specifiek naar de plannen wordt verwezen. De bijgevoegde foto's van o.a. de sanitaire toestellen zijn illustratief en zijn geen exacte weergave van de werkelijkheid. Afhankelijk van uw smaak en keuzes kan dit uiteraard veranderen.

### **Architect:**

De architect voor dit project is Berkeinarchitects. Zij hebben de woningen reeds ontworpen en adviseren het bouwteam gedurende het volledige bouwproces. De kostprijs van de architect van 2500 euro excl. BTW is niet inbegrepen in de aankoopprijs van de woning.

# berkeinarchitects

### **EPB verslaggever, veiligheidscoördinator en ventilatieverslaggever:**

De EPB-verslaggever en de veiligheidscoördinator is Feys BV. Zij zorgen voor de opmaak van de startverklaring, de EPB-aangifte, geven rechtstreeks advies aan het bouwteam rond de geldende EPB-eisen en coördineren de activiteiten van de aannemers met het oog op de voorkoming van risico's. Dit gebeurt doormiddel van een veiligheids-en gezondheidsplan, werkverslagen en nadien het opmaken van een PID. Tevens maken ze het ventilatieverslag op en zorgen voor de nodige blowerdoortest en keuring van de riolering. Het ereloon is 1000 euro excl. BTW en is niet inbegrepen in de kostprijs van de woning.



### Wist je dat?

Wij hechten belang aan een energiezuinige woning met voldoende thermisch comfort en een gezond binnenklimaat. Een laag E-peil van maximaal E20 wordt vooropgesteld. Vraag daarom zeker na aan uw bank of ze u betere voorwaarden voor een lening kunnen bieden. Daarbovenop kunnen mogelijks bijkomende premies/kortingen bekomen worden zoals o.a. de vermindering (percentage) van de onroerende voorheffing gedurende een aantal jaar.

### **Ingenieur:**

De ingenieur wat betreft de stabiliteitsstudies is het studiebureau Stabitec. Zij voeren de stabiliteitsstudie uit en staan het bouwteam bij voor alles wat betreft de funderingsstudie, betonstudie etc. Tijdens de werken zullen ze enkele plaatsbezoeken inplannen en bewaken dat de stabiliteitsplannen nauwgezet worden gevolgd. Het ereloon van de ingenieur is inbegrepen in de kostprijs van de woning.



# 1 BOUWPLAATSVORZIENINGEN

---

De werfinrichting en het uitpalen van de woning zijn inbegrepen.

De bouwheer zal op zijn kosten zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats dit gedurende minimaal de ruwbouwwerken. De afsluiting zal conform zijn aan de voorschriften van de gemeentelijke reglementen ter zake. Haar onderhoud, gedurende de ganse tijd van de onderneming, valt ten laste van de bouwheer. Deze laatste heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting verwijderd worden op kosten van de bouwheer. Diverse voorzieningen zoals werfaansluitingen voor elektriciteit, water etc. en werf toiletten zijn inbegrepen en voorzien door de bouwheer.

De definitieve aansluitingen van riolering, water, elektriciteit, telefoon en kabel distributie zijn ten laste van de klant. De bouwheer coördineert het aansluiten en openen van de tellers maar alle kosten (graafwerken, materialen, ...) hieraan verbonden zijn voor rekening van de klant. De aansluiting voor telefoon en/of internet dient te gebeuren op eigen initiatief van de klant na oplevering. Er wordt bij de ruwbouw aandacht besteed aan de nodige uitsparingen of wachtleidingen ten behoeve van de bovenvermelde nutsvoorzieningen.

De bouwheer kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor eventueel laattijdige uitvoering van aansluitingen door de verschillende nutsmaatschappijen en eventuele nadelige gevolgen hiervan op de uitvoeringstermijn van de wooneenheid. De keuring van de elektriciteitsinstallatie, waterinstallatie en riolering zijn inbegrepen.

## **2 RUWBOUWWERKEN**

---

### **2.1 Funderingen**

De fundering wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de raadgevende ingenieur rekening houdend met de resultaten van het grondonderzoek/sonderingen. Alle funderingen worden uitgevoerd tot op vaste draagkrachtige grond en tot op vorstvrije diepte van minstens 80 cm.

De teelaarde wordt tot een halve meter buiten het grondoppervlak van de wooneenheid uitgegraven en wordt nadien rondom het gebouw aangevuld en geëffend. Overtollige grond wordt afgevoerd.

#### **2.1.1 Aarding**

Conform de geldende voorschriften overeenkomstig aan het AREI wordt op de bodem een aardingselektrode geplaatst. De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm<sup>2</sup> en wordt verbonden met de aardingsklem van de elektrische installatie.

#### **2.1.2 Ondergronds metselwerk**

Het ondergronds metselwerk wordt uitgevoerd in betonstenen en waterwerend behandeld waar nodig. Het aanvullen tussen de fundering(muren) gebeurt met uitgegraven grond (indien hergebruik mogelijk) of met zand.

#### **2.1.3 Vloerplaat**

Boven de aanvulling wordt een PVC-folie geplaatst. Boven deze folie wordt een gewapende betonplaat uitgevoerd conform de voorschriften van de architect of de raadgevend ingenieur (zie punt 2.1).

## 2.2 Riolering + regenwaterput

Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC, Benor gekeurd. Ze worden met helling in volle grond op aangedamde aarde geplaatst. Een reukafsnijder is voorzien waar nodig. In een toezichtput worden de verschillende leidingen verzameld.

Een traditionele aansluiting op het openbaar rioleringsnet (vanaf de toezichtput) is voorzien. Hieronder wordt verstaan dat een publieke riolering door de bevoegde instanties is voorzien nabij de rooilijn van de wooneenheid op traditionele diepte en afstand. Alle afvoeren worden volgens de sanitaire installatie voorzien (keuken, wc's, badkamer(s), wasmachine, ...).

Een regenwaterput met opgemetst mangat (betonnen deksel) en een aanvoerleiding met een bijhorende pomp voor eventueel hergebruik van het regenwater tot in de garage of berging is steeds in de prijs voorzien. De inhoud van deze regenwaterput is 10 000 liter. Reiniging van de regenwaterput of andere toezichtputten is niet voorzien. Wij raden echter wel aan hiertoe zelf het initiatief te nemen na de voorlopige oplevering.

Indien een regenwaterinfiltratievoorziening noodzakelijk is na advies van de architect, de gemeente of stad, wordt deze ook voorzien en is deze in de prijs inbegrepen.

## 2.3 Beton -en metselwerken

### 2.3.1 Muren

De buitenmuur bestaat uit een geïsoleerde spouwmuur met de volgende samenstelling:

- Gevelsteen eventueel gecombineerd met gevelbekleding volgens keuze architect (zie plannen en visualisaties)
- Geventileerde luchtspouw
- Spouwisolatie PU met dikte cfr. EPB (Isolatieplaten)
- Binnenspouwblad (dikte 14 cm) in snelbouwstenen uit gebakken aarde
- Pleisterwerk

Het buitenspouwblad is verbonden met het binnenspouwblad met gegalvaniseerde spouwankers.

De scheidingsmuren tussen de woningen bestaan uit een dubbele snelbouwsteen uit gebakken aarde van 14 cm dik met daartussen een akoestische isolatie met als doel spouwresonantie tegen te gaan.

De binnenmuren worden eveneens uitgevoerd in snelbouwstenen uit gebakken aarde:

- Dragende muren dikte 14 cm
- Niet-dragende muren dikte 9 cm

Tussen het ondergronds en het opgaand metselwerk wordt een vochtkering, bestaande uit polyethyleen geplaatst volgens de regels der kunst. Om koudebruggen te voorkomen wordt de aanzet van het binnenspouwblad voorzien van een eerste laag metselwerk in kimblokken of gelijkwaardige keuze van de architect of ingenieur.



### **2.3.2 Beton -en Staalelementen**

Boven de ramen en deuren worden gewapende betonlintelen, balken in gebakken aarde of metalen profielen voorzien volgens de voorschriften van de architect of de ingenieur.

De vloerplaten bestaan uit holle betongewelven of predallen, die een nuttig draagvermogen (in gebruik) hebben van ongeveer 200 kg/m<sup>2</sup>. In de garage zijn gladde betongewelven of predallen voorzien.

### **2.3.3 Deur en raamdorpels**

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dorpels worden steeds in een lichte helling naar buiten toe geplaatst. Raamdorpels op de bovenverdiepingen kunnen uitgevoerd zijn in aluminium al dan niet deel uitmakend van het geheel buitenschrijnwerk.

## **2.4 Voegwerken**

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met cementmortel, dunbedmortel of lijm volgens de keuze van de architect. De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. In functie van de ventilatie van de spouwmuur wordt er gewerkt met open stootvoegen onderaan en bovenaan de spouw. De stootvoegen dienen ook ter afvoering van het spouwwater.

#### Aandachtspunt:

Het vrijhouden van deze stootvoegen is een belangrijk aandachtspunt bij eventuele verdere omgevingsaanleg door de koper na de voorlopige oplevering. Ophogen van het terrein kan maar niet ten koste van de stootvoegen en indien nodig mits akkoord/navolging van de voorschriften van de gemeente of het stad.

### **3 DAKWERKEN**

---

Er wordt gebruik gemaakt van een éénlaagse dakverdichting in hoogwaardig pvc of in EPDM, met onderliggend voldoende thermische isolatie en/of isolerende chape.

De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

De randafwerking gebeurt met een aluminiumprofiel (dakrand) volgens keuze van de architect.

## 4 BUITENSCHRIJNWERK

---

Alle ramen en deuren zijn op maat gemaakt, type zoals aangeduid op de plannen (vast, opendraaiend, draai-kip, hef- of kipschuifraam of openvallend). De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC (profielen naargelang voorstel leverancier).

Kleurkeuze:

- buiten zwart (RAL kleur wordt bepaald door de architect)
- binnen wit

### RAMEN EN DEUREN

De raamprofielen zijn voorzien volgens de STS-norm.

Beslag: alle buitenschrijnwerk is voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

Beglazing: voorzien in isolerende dubbele beglazing: Ug-waarde= 1,0 W/m<sup>2</sup>K, g= 0,50 (conform EPB-vereisten)

Voordeur: Het model van de deur is voorzien zoals aangeduid op het gevelplan. De deur is verder voorzien van een tochtafsluiter onderaan, driepuntsluiting, veiligheidscilinder en een voordeurtrekker, volgens de keuze van de architect.

Achterdeur: Het model van de deur is voorzien zoals aangeduid op het gevelplan.

**Bijkomende accessoires** (o.a. screens en vliegenraam) kunnen worden voorzien mits een goedgekeurde meerprijs en een duidelijk overleg met de projectleider van de bouwheer en de leverancier van het schrijnwerk in functie van timing en technische haalbaarheid. Indien screens of rolluiken mogelijk en gewenst zijn, dient u dit ook in rekening te brengen bij de gesprekken met de elektriciens zodat de elektrische voeding aanwezig en correct gepositioneerd is.

## 5 BINNENSCHRIJNWERK

---

### 5.1 Binnenbekleding schrijnwerk

De dagkanten van alle ramen worden uitgepleisterd. Enkel de binnenbekleding van de ramen in niet gepleisterde ruimtes, van de buitendeur(en) en van de poort(en) is voorzien in een afwerking in harmonie met het geheel (bijvoorbeeld in MDF). De zolderkamer wordt niet afgewerkt en het dampscherm zal zichtbaar zijn. We voorzien enkel een MDF beplating op de draagvloer. De schilderwerken zijn niet inbegrepen in de aankoop van de woning.

### 5.2 Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type tubespaan schilderdeuren, niet te verwarren met het type honinggraatvulling. De bekleding en omlijsting worden voorzien in MDF of multiplex WBD en dienen nog geschilderd te worden. De binnendeuren worden voorzien van een standaard inox kruk en standaard hang-en sluitwerk.



**Figuur 1: Inox kruk (in basis)**

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de binnendeuren gekozen worden. De door de bouwheer aangestelde aannemer/leverancier zorgt voor de nodige informatie en de hieraan verbonden kosten -en termijnconsequenties.

### 5.3 Trappen

De trap, leuning en balustrade worden op maat uitgevoerd volgens de plannen van de woning. Onbehandelde trappen dienen onmiddellijk na de voorlopige oplevering behandeld te worden.

- Materiaal: 1<sup>ste</sup> keus beuk – onbehandeld
- Type: rechte trap (al dan niet met kwartdraai) – gesloten (zie plan)
- Uitvoering: treden en tegentreden tussen zichtbare trapbomen met een tredeneus
- Type handgreep: hout

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de trappen gekozen worden. De door de bouwheer aangestelde aannemer/leverancier zorgt voor de nodige informatie en de hieraan verbonden kosten -en termijnconsequenties.

## 6 HVAC

---

### 6.1 Sanitaire leidingen

Alle sanitaire leidingen bestaan uit kunststofbuizen (buis-in-buis systeem). Deze worden geplaatst door dezelfde aannemer die ook de sanitaire toestellen plaatst. Alle afvoerleidingen bestaan uit PE en worden aangesloten op de privatieve rioleringsleidingen (zie 2.2). Al de nodige leidingen en boringen voor de basisconfiguratie (zie 6.2) zijn inbegrepen in de prijs van de woning. Indien zaken worden toegevoegd na overleg met projectleider en desbetreffende aannemer & leverancier kan hiervoor een meerprijs worden aangerekend na akkoord.

### 6.2 Sanitaire toestellen

Tabel 1: Sanitaire toestellen

Ruimte	Toestel
Berging	Uitgietbak met koud waterkraan
	Dienstkraan voor wasmachine
WC gelijkvloers	Hangtoilet met dubbele witte zitting
	Handwasbak met koudwaterkraan
	Spiegel
	Wc rolhouder
Keuken	Eengreepsmengkraan (aansluiting/voorziening)
WC (extra)	Hangtoilet met dubbele witte zitting
	Wc rolhouder
Badkamer	Bad in acryl met ééngreepsmengkraan en handdouche (volgens aanduiding op plan)
	Lavabomeubel (dubbele lavabo, spiegel met verlichting en ééngreepsmengkraan)
	Beweegbare handdoekdrager
	Douchetube in acryl met thermostatische kraan en doucheglas <b>(indien aangegeven op plan)</b>
Tuin	Vorstvrije buitenkraan

De sanitaire toestellen zijn te bezichtigen in de door de bouwheer vastgelegde showroom van de leverancier. De bouwheer voorziet een handelswaarde van 5000 € voor de keuze van de sanitaire toestellen (inbegrepen in de totaalprijs). Het ontwerpteam van leverancier helpt jullie bij de configuratie en kijkt welke afwijkingen mogelijk zijn qua indeling en ontwerp.

Mogelijkheden tot bijkomende toestellen of voorzieningen kunnen meerkosten met zich mee brengen en gebeuren in overleg met de leverancier. Dit alles gebeurt in samenspraak met de projectleider van de bouwheer en is afhankelijk van de fase van het bouwproject.

### 6.3 Verwarmingsinstallatie

Het individueel centraal verwarmingssysteem bestaat uit een lucht-water warmtepomp (binnen-en buitenunit) in combinatie met een vloerafgiftesysteem. De warmtepomp zorgt eveneens voor de productie van het sanitair warm water. Het verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen voor een normaal gebruik. De temperatuurregeling gebeurt via één centraal digitaal programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte. Er wordt verwarmd in volgende ruimtes: leefruimte, keuken, slaapkamers, wc's, inkomhal, traphal, bad en douchekamer. Bijkomende te verwarmen ruimtes zijn in optie mogelijk mits verrekening.

### 6.4 Ventilatie

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt er gewerkt met een **ventilatiesysteem D**.

Spleten onder de deuren zorgen voor de doorstroming waarna in de vochtige ruimtes (badkamer, keuken, toilet en berging) lucht wordt afgezogen. Conform de geldende EPB voorschriften wordt voor voldoende doorstroom gezorgd, waar nodig wordt een kier van +/-1cm onderaan het deurblad voorzien.

Als de indeling/functie van de ruimte verandert, kan dit een invloed hebben op het ventilatieontwerp. Ook het creëren van extra ruimtes (zoals bijvoorbeeld een zolderkamer) heeft een impact op het ventilatieontwerp en dient de installatie aangepast te worden. Afwijkingen op de basis kunnen prijsconsequenties als gevolg hebben. Het is de bedoeling hier tijdig over te communiceren met de door de bouwheer aangestelde aannemers/techniekers en de projectleider van de bouwheer.

## 7 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN ZONNEPANELEN

### 7.1 Elektrische installatie

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende voorschriften van de distributie maatschappijen. Alle materialen zijn CEE gekeurd, tevens wordt de installatie in zijn geheel door een erkend organisme gekeurd.

Alle bekabeling wordt 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.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko of gelijkwaardig, kleur wit en worden geplaatst volgens de voorschriften van het AREI. De inbouwdozen worden ingewerkt in de muur wanneer de muur nog niet gepleisterd is. De stopcontacten zijn voorzien van een aarding. De lichtarmaturen en de eventuele voorziening voor een laagspanningsnet zijn niet inbegrepen.

**Tabel 2: Voorzieningen individuele elektrische installatie**

Ruimte	Aantal	Type
Inkom	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	1	Dubbel stopcontact
	1	Lichtpunt (voor deur) + schakelaar
	1	Standaard belinstallatie
WC gelijkvloers	1	Lichtpunt + schakelaar
Leefruimte	1	Leiding Thermostaat
	2	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	1	Lichtpunt (enkel bij loten met een bureauruimte in de leefruimte)
	2	Dubbel stopcontact
	4	Enkel stopcontact
	1	UTP (RJ45) connector
	1	Telefoonaansluiting
Keuken	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	1	Lichtpunt onder keukenkasten
	5	Enkele stopcontact (oven, microgolf, frigo, vaatwasser & kookplaat)
	2	Dubbel stopcontact
Berging beneden	3	Enkel stopcontact (wasmachine, droogkast en regenwaterpomp)
	2	Dubbel stopcontact (warmtepomp)
	1	Lichtpunt + schakelaar
Garage (indien van toepassing)	1	Lichtpunt + schakelaar
	2	Enkel stopcontact
Nachthal	1	Lichtpunt + 2 schakelaars (1 extra lichtpunt bij nachthal in L-vorm)
	1	Enkel stopcontact

Slaapkamer(s)	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaars (dubbele richting)
	1	Dubbel stopcontact
	2	Enkel stopcontact
	1	UTP (RJ45) connector (hoofdslaapkamer)
Berging boven	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	2	Enkel stopcontact (ventilatie)
Badkamer	1	Dubbel stopcontact
	2	Enkel stopcontact
	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	1	Aansluiting verlichting badkamermeubel
Zolderkamer (indien van toepassing)	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	1	Enkel stopcontact
Terrassen/buiten	1	Lichtpunt + schakelaar
	1	Enkel stopcontact voor buiten

De hierboven vermelde tabel is een beschrijving van alle elektrische voorzieningen die inbegrepen zijn in de aankoop van de woning. De exacte posities worden afgestemd met de technische plannen van de keuken en uw persoonlijke voorkeur. Er bestaat de mogelijkheid om bijkomende stopcontacten of lichtpunten te plaatsen. Dit kan in samenspraak en na goedkeuring van een offerte bij de door de bouwheer aangestelde elektricien.

## 7.2 hernieuwbare energie: zonnepanelen

Zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen (PV panelen) zetten energie van de zon om in elektriciteit. De installatie zelf bestaat uit de zonnepanelen, een montagesysteem afhankelijk van het type dak en de bekabeling en een omvormer. Het piekvermogen van de panelen bepaalt hoeveel elektriciteit er kan opgewekt worden.

Binnenshuis wordt er een omvormer geplaatst die de opgewekte gelijkstroom omzet in bruikbare wisselstroom. Een productiemeter geeft inzicht in de productie van de installatie. De installatie wordt aangesloten op het elektriciteitsnet, dan kan ook de stroom van het net worden gebruikt op momenten waarop uw zonnepanelen geen of onvoldoende elektriciteit opwekken. De stroom die van en naar het net gaat wordt opgemeten door de digitale teller.

De zonnepanelen worden geplaatst volgens een optimale oriëntatie en cfr EPB studie. Voor de woningen met een plat dak gebeurt dit centraal het volume, zodat deze weinig of niet zichtbaar zijn opgesteld.

De hoeveelheid panelen die nog zijn om aan de geldende EPB-eisen te voldoen, is inbegrepen in de aankoop van de woning. Mogelijkheid tot het plaatsen van bijkomende zonnepanelen dient besproken te worden met de door de bouwheer aangestelde elektricien.



## 8 PLEISTERWERKEN

---

Alle binnenmuren in metselwerk op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden afgewerkt in pleisterwerk (uitgezonderd muren in de garage en het plafond van de zolderkamer). Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en gladgemaakt. Alle buitenhoeken zijn voorzien van gegalvaniseerde hoekprofielen.

Alle betongewelven worden afgewerkt met dezelfde materialen en werkwijze als de muren in metselwerk. Indien er betonnen predallen voorzien zijn kan geopteerd worden om deze af te werken met spuitplamuur. De hoek tussen het plafond en/of de muren met een houten roostering is steeds doorgesneden en dient door de klant bij de schilderwerken opgestopt te worden met een elastisch blijvende silicone.

Alle pleister -en gipsplaatwerken worden opgeleverd "klaar voor schilder". Kleine herstellingen, fijn plamuren en het plaatsen van een grondlaag dienen dus nog te worden uitgevoerd op initiatief van de klant. Indien door de bouwheer gewerkt wordt met gipskartonplaten worden de voegen en de vijsgaten op kosten van de bouwheer dicht geplamuurd.

## 9 CHAPE EN BEVLOERING

---

### 9.1 Chape

Alle ruimtes op het gelijkvloers worden voorzien van een zand-cementchape die geplaatst wordt op een 10-12cm dikke isolatielaag. De zand-cementchape wordt verstevigd met vezels of netten. De dikte is aan te passen aan de gekozen vloerbekleding.

Alle ruimtes op de verdiepingen worden voorzien van een isolerende uitvullingslaag met daarop een zand-cementchape. De voorziene opbouw is aangepast aan een systeem van vloerverwarming en wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

Indien voor de verdere vloerafwerking grotere tegelformaten gekozen worden, dient er rekening gehouden te worden met de meerkost van een ontkoppelingsmat. Dit komt in het volgend hoofdstuk verder aan bod.

## 9.2 Bevloering

### 9.2.1 Vloerafwerking

In onderstaande tabel vindt u de vloerafwerking zoals voorzien in basis, met de bijhorende handelswaarden excl. plaatsing. In de door de bouwheer vastgelegde showroom(s) kan u de vloerafwerking van uw keuze vastleggen. Een keuze buiten de basis is mogelijk mits akkoord omtrent een eventuele meerkost en indien technisch mogelijk (vb. vloerdikte i.f.v. de vloerniveaus).

**Tabel 3: Handelswaarden vloeren**

Ruimte	Materiaal	Handelswaarde
Leefruimte	Vloertegel	35 euro/m <sup>2</sup>
Keuken	Vloertegel	35 euro/m <sup>2</sup>
WC & inkom	Vloertegel	35 euro/m <sup>2</sup>
Slaapkamer(s) & Nachthal & Berging	Laminaat	25 euro/m <sup>2</sup>
Badkamer & toilet (verdiep)	Vloertegel	35 euro/m <sup>2</sup>
Garage (indien van toepassing)	Vloertegel	20 euro/m <sup>2</sup>

De plaatsing van de harde bevloering is voorzien in de traditionele tegelformaten van 30 x 30 cm tot en met 60 x 60 cm, in vierkant geplaatst. Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen of gerectificeerde tegels kunnen leiden tot een wijziging van de plaatsingsprijs. In basis is een grijze cementvoeg voorzien. Wanneer grotere tegelformaten gekozen worden dan 60x60 cm is het plaatsen van ontkoppelingsmat verplicht en dient dit verrekend te worden. Het basisbudget of de hoeveelheden dienen door de koper te worden opgebruikt.

### 9.2.2 Wandtegels:

Er zijn wandtegels voorzien rondom het bad en de douche voor een totaal van 15m<sup>2</sup> voor woningen met bad en douche met een particuliere handelswaar van 30 euro/m<sup>2</sup> excl. plaatsing. Voor uitvoering van de werken dient u met de betrokken projectverantwoordelijke van leverancier van de tegels te bepalen welke wanden u wenst te betegelen. De standaarduitvoering voorziet een plaatsing van gewone tegelformaten, van 20x20 cm tot en met 25x40 cm in vierkant geplaatst. Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven of friezen, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen of gerectificeerde tegels kunnen leiden tot een wijziging van de plaatsingsprijs. In basis is een witte voeg voorzien. Het basisbudget of de hoeveelheden dienen door de koper te worden opgebruikt.

### 9.2.3 Plinten

Deze zijn aangepast aan de bevloering, en hebben een handelswaarde van 9 euro/lm voor de stenenvloeren en 5 euro/lm voor de houten vloer. Plinten zijn voorzien in alle plaatsen waar bevloering is voorzien. Bij duurdere vloeren of wandbetegeling zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus. Het basisbudget of de hoeveelheden dienen door de koper te worden opgebruikt.

## **10 KEUKEN EN VAST MEUBILAIR**

---

De basisaansluitingen wat betreft de sanitaire -en elektrische installatie voor de keuken zijn voorzien zoals vermeld in hoofdstuk 6.2 en 7.1.

Volgende huishoudtoestellen zijn voorzien in de keukeninstallatie:

- Keramische kookplaat met tiptoetsen
- Geïntegreerde vaatwasser
- Combi-oven
- Koelkast met diepvriesvak
- Telescopische damkap (recirculatie)
- Inox spoeltafel met twee uitspoelbakken en druiplak
- Eengreepsmengkraan

Alle voorziene elektrische toestellen zijn van een gekend handelsmerk Siemens of gelijkwaardig.

De handelswaarde van 10.000 euro is in de verkoopprijs inbegrepen. De keuken kan volledig naar smaak en voorkeuren aangepast worden in de door de bouwheer aangeduide firma. U zal bij de keuze worden begeleid door een verkoper met kennis ter zake en dit op afspraak.

## **11 GARAGE (INDIEN VAN TOEPASSING)**

---

Woningen voorzien van een garage binnenin het beschermd volume (zie plan architect), worden standaard afgeleverd met een elektrisch te bedienen sectionaalpoort. De afwerking van de poort aan de buitenzijde is conform het ontwerp van de architect. De poort is gelakt of gecoat ofwel voorzien van gevelbekleding in één geheel met het ontwerp van de woning.

Er worden in basis 2 afstandsbedieningen + 1 drukknop afgeleverd bij oplevering.

## 12 BUITENAANLEG

---

Alle buitenaanleg waaronder de aanleg van een terras en tuin zijn niet inbegrepen in de aankoop van de woning. De carport is niet inbegrepen en kan door de koper zelf geplaatst worden na oplevering.

## 13 OPLEVERING

---

### 13.1 Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering dient in tegenspraak tussen bouwheer en de koper te worden uitgevoerd. De voorlopige oplevering houdt de aanvaarding van de werken in. Bij de voorlopige oplevering der privatieven gaat het risico naar de bepalingen voorzien bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek over op de koper.

Bij de oplevering worden soms kleine maatafwijkingen vastgesteld, tussen de werkelijkheid en de bemating vermeld op de plannen en de hoeveelheden in de meetstaat. Deze afwijkingen zijn eigen aan het bouwproces, en kunnen geen aanleiding zijn om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

#### **Opkuis:**

De privatieven worden opgeleverd, borstelschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Het grondig opkuisen van de vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... is ten laste van de kopers.

#### **Schilderwerken:**

De woning wordt opgeleverd "klaar voor schilder". De schilder -en behangwerken en de voorbereidingswerken hieraan gekoppeld zijn niet inbegrepen. Deze vallen ten laste van de koper.

#### **Aandachtspunt:**

Bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid dienen alle openstaande facturen, meerwerken, betaald te zijn. Dit door middel van een gecertificeerde bankcheque (betaalbaar aan de bouwheer) of via een tijdige overschrijving. Bij gebrek aan tijdige betaling van deze bedragen, behouden wij ons het recht de voorlopige oplevering uit te stellen in afwachting van de nodige betaling. Alle nadelige prijs- en termijnconsequenties hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

Wij raden ook aan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering de nodige verzekeringen af te sluiten, dit in functie van brand- en stormschade.

## **13.2 Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering geschiedt stilzwijgend na verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering.

## **13.3 Tienjarige waarborg**

De bouwheer krijgt in overeenstemming met artikel 1792 van het burgerlijk wetboek een 10-jarige waarborg tegen alle zaken die de stabiliteit van de woning in het gedrang kunnen brengen. Alle zichtbare gebreken moeten bij de voorlopige oplevering gesignaleerd worden, de onzichtbare gebreken binnen het jaar na de voorlopige oplevering. De koper moet in elk geval de woning onderhouden volgens de regels van de kunst. In het algemeen geldt dat alle vormen van onvoldoende onderhoud alle vormen van garantie uitsluiten. Al deze garanties gelden vanaf de datum van de voorlopige oplevering en enkel in geval van eigenlijk gebruik.

## 14 AANVULLENDE UITVOERINGSBESCHRIJVING

---

Wijzigingen aan de plannen en meetstaten op vraag van de koper, voor zover deze technisch en esthetisch door de architect aanvaard worden, geven echter aanleiding tot een afzonderlijke verrekening. De kostprijs komt neer op 750 excl. btw. en dekt het bijkomend ereloon van de architect en eventuele kost van de raadgevende Ingenieur.

Wijzigingen aan de beschrijving kunnen alleen de afwerking betreffen. Wijzigingen aan de water- en winddichte constructie, kunnen, omwille van de uniformiteit van het project, niet toegestaan worden.

Indien echter door de bevoegde overheid of door technische studies bijkomende verplichtingen of wijzigingen opgelegd worden, of indien er uit technische overwegingen detailwijzigingen aan bovenvermelde beschrijving of inplanting moeten aangebracht worden, behoudt de bouwheer zich het recht om dit te doen zonder voorafgaandelijk bericht. Wijzigingen door de koper kunnen, afhankelijk van de aard en het tijdstip van de wijziging, aanleiding geven tot verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn.

Op de plannen worden soms meubels, installaties, verlichtingsapparatuur aangeduid. Deze zijn steeds illustratief en dienen als dusdanig beschouwd te worden. Installaties die in deze beschrijving niet vermeld werden zijn niet begrepen in het bedrag van de offerte.

Gedurende de uitvoering van de werken is het de koper verboden de werf te betreden zonder begeleiding van een medewerker of een aangestelde van de bouwheer. Tot op de dag van de voorlopige oplevering, kan in geval van ongeval naar aanleiding van het betreden van de werf, geen verhaal uitgeoefend worden ten opzicht van de promotor, verkoper, architect, veiligheidscoördinator en/of aannemer.

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (bv: een zelf gekozen aannemer) werken uit te voeren. De inrichting en uitrusting van de woning door de koper met meubilair, stofferend huisraad of welkdanige apparatuur of het uitvoeren van om het even welke werkzaamheden op eigen initiatief, zal van rechtswege en contractueel aanzien worden als definitieve goedkeuring en aanvaarding van de woning door de koper met als gevolg de onmiddellijke opeisbaarheid van alle nog schuldige saldo's van de verkoopprijs met alle kosten en aanhorigheden.

De koper verklaart en aanvaardt onherroepelijk, door het enkel feit van deze handeling, uitdrukkelijk, effectief en definitief bezit te nemen van zijn verworven woning en het vanaf nu en voor dan te aanvaarden in een perfecte staat. Zonder enige mogelijkheid om naderhand nog enige herstelling, aanpassing, oplevering of levering van bouwwerkzaamheden of bouwmaterialen te kunnen laten gelden of te kunnen eisen.

Indien het meubilair (badkamermeubel, keuken) niet door de bouwheer aangestelde leverancier/aannemer dient geplaatst te worden, wordt een bedrag door Weyne Projects terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de helft van de handelswaarde.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting en kleine scheuren kunnen voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen breedplaten, welfsels en

op verbindingpunten tussen verschillende bouwmaterialen waarvoor noch de promotor, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar en kunnen makkelijk opgestopt worden door een soepel voegmateriaal en/of een glasvezelbehang.

De koper kan in de mate van het mogelijke, wijzigingen laten uitvoeren t.o.v. de voorwaarden in het verkoopslastenboek. Hij kan hiervoor een overeenkomst (getekende offerte) afsluiten met o.a. de aannemers en/leveranciers die door de promotor werden aangesteld. Dergelijke keuzes kunnen de afgesproken uitvoeringstermijn van de woning verlengen door bijvoorbeeld langere levertermijnen van de gekozen materialen of een eventuele langere uitvoeringsperiode voor de aannemer. De promotor zal de gekozen wijzigingen ten opzichte van de basisvoorzieningen voor de koper opvolgen en coördineren. De koper zal een coördinatie fee betalen aan de promotor, ten belope van 10 % van deze verrekningen.

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Gedurende de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details.

De Koper	De Bouwheer