



Verkooplastenboek woningen
WODECQSTRAAT, 9600
RONSE

Grondeigenaar

R-Corporation NV
Szamotulystraat 5
8700 Tielt

Bouwheer - ontwikkelaar

Axpromo NV
Szamotulystraat 5
8700 Tielt

EPB-verslaggever

Feys bvba
Professor Dewulfstraat 188
8970 Poperinge

Veiligheidscoördinator

Feys bvba
Professor Dewulfstraat 188
8970 Poperinge

Notaris

Notarissen Noord
Leegstraat 25a
9960 Assenede

Architect

Architectenteam Cattoir bv
Charles De Costerstraat 3
9050 Gent

Ingenieur Stabiliteit

Interne dienst Altez NV

Inhoud

Voorwoord

Overzicht Prijzen

1. Woonproject "Wodecqstraat"

- 1.1. Ligging
- 1.2. Beschrijving van het woonproject
 - 1.2.1. Verkaveling
 - 1.2.2. Woningen
- 1.3. Duurzaam bouwen
- 1.4. Voorschriften en richtlijnen
- 1.5. Verzekering
- 1.6. Veiligheidscoördinatie
- 1.7. Opmeting
- 1.8. Verkoopprijs
- 1.9. Wijzigingen
- 1.10. Plannen

2. Bouwkundig lastenboek

- 2.1. Ruwbouw
 - 2.1.1. Sondering
 - 2.1.2. Bouwplaatsinrichting
 - 2.1.3. Voorbereidende werken
 - 2.1.4. Grond- en funderingswerken
 - 2.1.5. Rioleringen
 - 2.1.6. Gewapend beton
 - 2.1.7. Metselwerk
 - 2.1.8. Gevelafwerking
 - 2.1.9. Dakwerken
 - 2.1.10. Buitenschrijnwerk
 - 2.1.11. EPB
- 2.2. **Binnenafwerking**
 - 2.2.1. Binnenschrijnwerk
 - 2.2.2. Pleisterwerken
 - 2.2.3. Chape
 - 2.2.4. Vloer- en wandbekleding
 - 2.2.5. Verwarming
 - 2.2.6. Sanitair
 - 2.2.7. Elektrische installatie
 - 2.2.8. Keuken
 - 2.2.9. Decoratiewerken
- 2.3. **Buitenaanleg**
 - 2.3.1. Oprit en toegang tot de woning
 - 2.3.2. Tuinaanleg
 - 2.3.3. Terras
 - 2.3.4. Tuinhuis
 - 2.3.5. Zwembad en bijhorende infrastructuur
 - 2.3.6. Tuinmuren
- 2.4. **Oplevering**

Voorwoord

Dit verkooplastenboek heeft tot doel de kopers van een woning een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van de woning in zijn omgeving.

Als bouwheer – ontwikkelaar wil Axpromo van de exceptionele ligging en de ruime percelen gebruik maken om een hoogkwalitatief woonproject te ontwikkelen.

Duurzaam bouwen is bouwen voor de toekomst. Dit principe staat centraal voor het project. Het bouwproject werd zowel op bouwtechnisch, architecturaal als stedenbouwkundig vlak grondig bestudeerd.

Altez NV realiseert met dit project een hedendaagse bouwconstructie in het unieke landschap. Er wordt gestreefd naar een perfecte harmonie tussen architectuur en landschap.

De attractieve architectuur van de woningen, de indeling, de doordachte keuze van materialen en de gecontroleerde uitvoering, staan borg om een optimaal comfort en woongenot in dit woonproject te verzekeren.

De opgaves, alsook foto's, tekeningen, enz. in dit lastenboek zijn louter informatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij wijzigingen in het BTW-tarief, worden de vermelde prijzen inclusief BTW in die zin aangepast

Handelswaarden

In bijlage vindt u overzicht van de handelswaarden inclusief plaatsing en de handelswaarden exclusief plaatsing.

1. Het woonproject

1.1. Ligging

Het woonproject “Wodecqstraat” is gelegen te Ronse, op een perceel bouwgrond gelegen Wodecqstraat

1.2. Beschrijving van het woonproject

In dit woonproject zullen 9 woningen gebouwd worden.

1.2.1. Woningen

- Bouwen van 9 woningen.
- De woningen omvatten
 - Tuinzone achter de woning
 - Eventuele oprit voor de woning
 - De woningen zelf met bouwhoogtes tot 2 bouwlagen + dak.

1.3. Duurzaam bouwen

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPB-eisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige vergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de energieprestatieverslaggever aan.

De EPB-verslaggever berekent het S- en E- peil van de woning, via een softwareprogramma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een Energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de klant.

Het type van isolatie zal gekozen worden door de EPB-VERSLAGGEVER. Alle woningen voldoen aan het vereiste E-peil van E-30 en zullen een eindresultaat hebben lager dan E20. Het exacte E-peil varieert van woning tot woning. Het definitieve E-peil wordt berekend door de EPB-verslaggever bij de definitieve eindaangifte. Bij wijzigen van de plannen kan dit E-peil wijzigen.

Het behalen van de vereiste K- en E- waarden, is geen streven op zich, maar zal zich in de toekomst vooral laten voelen in het energieverbruik van de woning en het aangename leefklimaat binnenin de woning eenmaal ze bewoond wordt.

Ook in alle materiaalkeuzes denken wij vooruit. In de verdere beschrijving van het lastenboek zal u vaststellen dat wij bij de definiëring van de materialen en de wijze van uitvoering, telkens gekozen hebben voor een maximaal comfort in de woning en zodoende voor een meerwaarde van uw woning op termijn.

Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

- Thermische isolatie = type en dikte van isolatie bepaald door EPB-verslaggever
 - o De buitenmuren worden thermisch geïsoleerd
 - o De platte daken worden thermisch geïsoleerd
 - o Alle ramen worden minstens voorzien van dubbele beglazing
 - o Alle vloeren worden voorzien van thermische isolatie
- Akoestische isolatie
 - o Er wordt getracht zowel in ontwerp als in uitvoering om “een normaal akoestisch comfort” na te streven
 - o Indien men speciale bijkomende geluidswering wenst moet men dit aanvragen (dit is een meerwerk)

1.4. Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de woningen:

- De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN – NBN – STS), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijk en goedgekeurde labo-verslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden ende kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- KB van 25/01/2011 en wijzigingen/aanvullingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen = Veiligheidscoördinatie.
- Energieprestatieregeling (EPB) dd. 11 maart 2005 en 22 december 2006 en 8 mei 2009 en 19 november 2010.

De bouwheer kan te allen tijde de in dit verkooplastenboek beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan, wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere, mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt, en/of indien dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving, nieuwe inzichten, eisen van nutsbedrijven, e.d. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar heeft geen toegang tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de architect, onze projectleider of het verkopend agentschap of de projectontwikkelaar en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

Alle op het plan voorkomend meubilair is niet in de verkoop inbegrepen en is louter ter illustratie.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen en hun bijhorende attesten zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de koper. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen /overheden worden gevraagd en die door onze aannemers technieken in de schachten op voorhand worden aangelegd. Deze factuur van aansluitingskosten wordt voorgelegd tijdens de werken van het gebouw.

1.5. Verzekering

Voor al onze werken is er een ABR – Algemene Bouwplaats Risico's – verzekering afgesloten door de bouwheer.

1.6. Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en erop toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen, het post-interventiedossier overdragen aan de koper binnen de maand na de voorlopige oplevering.

1.7. Opmeting

Het terrein alsook iedere kavel zal opgemeten worden door een beëdigd landmeter expert. Ieder bouwperceel zal voorzien worden van duidelijke merktekens, aangebracht door een bevoegde landmeter.

De inplanting van iedere woning gebeurt volgens de stedenbouwkundige- en verkavelingsvoorschriften.

1.8. Verkoopprijs

Zijn onder meer niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De verlichtingstoestellen, het schilderwerk binnenin de privatieven, buitenschilderwerk, de telefooninstallaties, het vast en/of niet vaststaand meubilair, de decoratiewerken en het leveren en plaatsen van alle aansluitingen, zoals daar onder meer zijn: de meters, inkomleidingen en aansluitingen voor water, gas en elektriciteit, tv-distributie, telefoonnet, evenals de aansluitingskost op het openbaar rioleringsnet.
- De aanduiding van het meubilair; vestiairekasten en kasten van de slaapkamers op de plannen is louter informatief met uitzondering van wat hierboven is beschreven.
- Het meubilair en de uitrusting van de keukens en de badkamers wordt uitgevoerd volgens eventuele detailplannen.
- Registratie, BTW en alle taksen en erelonen en kosten notaris
- Deze opsomming is niet limitatief.

1.9. Wijzigingen

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de woningen, op aanvraag van de kopers, 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 bijtijds te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer 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. Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

Indien wijzigingen, aangevraagd door de koper, een negatieve invloed hebben op de EPB-norm en bijgevolg het vereiste K en E peil niet wordt behaald, dan zijn de eventuele boetes/sancties die daarvan het gevolg zijn ten laste van de koper.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz., voor het aanpassen van plannen is ten laste van de koper.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig aangevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of met de werfplanning in het algemeen) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

1.10 Plannen

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen bouwheer en architect (d.i. uiteraard zonder de wijzigingen van de kopers en eventueel extra gevraagde prestaties). De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in het ereloon van de architect.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen enkel geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan de indeling der woningen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen tijdens de bouwfase.

De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur stabiliteit die de betonstudie opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen worden als normaal beschouwd, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De bouwheer behoudt zich het recht voor om detailwijzigingen aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder echter nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het hier een nieuwbouw betreft en dat er zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, evenals uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor er lichte barsten kunnen ontstaan waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen gesteld worden. De bouwheer kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerken ten gevolge van deze zetting.

2. Bouwkundig lastenboek

2.1. Ruwbouw

2.1.1. Sondering

Met het oog op de correcte bepaling van het funderingssysteem, is het nodig de grond mechanische eigenschappen, en dus het draagvermogen en de vervormingen van de funderingsgrond onder de funderingslasten te kennen.

Een grondonderzoek of grondsondering is inbegrepen en is uitgevoerd in de bouwzones op weloverwogen punten.

Via het grondsonderingsverslag kennen we de weerstand van de grond en bepaalt de stabiliteitsingenieur het juiste funderingstype.

2.1.2. Inrichting van de bouwplaats

- **Het afsluiten van de bouwplaats**
De bouwheer zorgt – op zijn kosten – voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Ronse ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de volledige periode van de werken. Enkel de bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

- **Diverse aansluitingen**
De aansluitingskosten en plaatsen van de meters van onder meer: water, gas, elektriciteit (incl. meterkast en inkomkabel), distributie, telefoon en (openbaar) rioleringsnet vallen ten laste van de koper, evenals de waarborgen die voortvloeien uit de aansluiting.

Indien voor de verwerking van afwerkingsmaterialen, het drogen van de lokalen, e.d. de noodzaak ontstaat om de privatieven op te warmen, kunnen tellers elektriciteit en gas op naam van de kopers geopend worden. De kopers zullen vanaf dat ogenblik ook de kosten voor verbruik dragen.

- **Volgende zaken vallen eveneens ten laste van de bouwheer**
 - Het onderhoud van de werken tot aan de voorlopige oplevering van de woning.
 - Het verwijderen van puin en afval en het borstelschoon maken van de woning voor de voorlopige oplevering van de woning.

2.1.3. Voorbereidende werken

De bouwheer zorgt voor

- Bouwrijp maken van het terrein
- Inplanten van de werken
- Plaatsbeschrijving van het openbaar domein en de omliggende residenties.
- Beschermingsmaatregelen eigendommen en openbare infrastructuur.

2.1.4. Grond- en funderingswerken

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen en onderzoekskamers mogelijk te maken.

De funderingswerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

De graafwerken ten behoeve van het rioleringsnet worden uitgevoerd met voldoende verval.

Alle aan- en afvoer van grond gebeurt in overeenstemming met de vigerende milieuwetgeving.

Indien nodig wordt het grondwaterpeil verlaagd door middel van bemaling (uitvoeringswijze in functie van de bouwplaats en na studie van de ingenieur stabiliteit).

Aansluitend op het 'Algemeen reglement op de elektrische installatie' wordt een aardingslus onder de funderingen per woning aangebracht.

2.1.5. Rioleringen

De rioleringen worden uitgevoerd met eerste keuze slagvast PVC buizen, BENOR gekeurd. Alle rioleringsbuizen en alle hulpstukken tot en met de verzamelput, die geplaatst wordt op één meter buiten de woning, zijn inbegrepen. De aansluiting vanaf de verzamelput op de straatriolering is voorzien. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezicht-, bocht-, verbinding- en verloopstukken.

Er wordt een regenwaterput van 5.000 liter en een infiltratiebekken aangelegd.

De afvoerbuizen van de sanitaire installatie zijn buizen die BENOR gekeurd zijn. Alle fecaal afvalwater wordt eerst verzameld in een septische put van 2000 L. De overloop van deze septische put wordt aangesloten op de openbare riolering.

2.1.6. Gewapend beton & staal

De draagstructuur wordt berekend door de ingenieur stabiliteit, rekening houdend met de genormeerde belastingen en uitvoeringsdetails (doorboringen, openingen, latere afwerkingen zoals vloeren, ...) en bestaat uit elementen in gewapend beton – al dan niet geprefabriceerd (platen, lintelen, ringbalk en voor zover noodzakelijk eventueel wanden, balken, kolommen of verdeelbalken), elementen in staal en traditioneel metselwerk.

De samenstelling van het beton en de wapening wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit. De betonstudie is conform aan de voorschriften van de Eurocode 1 & 2.

Het kan gebeuren dat in uitvoering kolommen en/of balken andere dimensie en/of plaats krijgen dan op de plannen. Zichtbare balken en kolommen zullen dan ook als normaal worden beschouwd.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits toelating van de ingenieur stabiliteit en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer ruwbouw.

De plafondconstructie tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping en tussen de eerste verdieping en de dakverdieping wordt uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen (voerspangewelven, volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit.) Door het aanbrengen van een druklaag en wapening worden de elementen aan elkaar verbonden.

2.1.7. Metselwerk

Alle opgaande metselwerk (binnenspouwblad + binnenmuren) met uitzondering van het gevelmetselwerk is voorzien in snelbouwsteen uit gebakken aarde of betonblokken, met dikte van 14 cm of 9 cm volgens studie ingenieur stabiliteit en zoals voorzien op plan. Er is een bescherming tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een waterkerende spouwoverbruggende laag (roofing, DPC, etc.)

Ter voorkoming van koudebruggen, wordt de aanzet van het binnenspouwblad, voorzien van een laag metselwerk in Ytong steen of gelijkwaardig, keuze van de architect.

De muren tussen twee woningen worden gescheiden door een spouw waarin een isolatiemateriaal met thermische en akoestische eigenschappen wordt geplaatst.

De opbouw van de buitenmuren is voorzien in parement gevelsteen of gelijkwaardig (zie gevelafwerking) Dorpels uit blauwe hardsteen worden toegepast aan de buitendeuren en ramen volgens plan (op gelijkvloers), voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden.

2.1.8. Gevelafwerking

- Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt van het binnenspouwblad gescheiden door een vrije ruimte (de open spouw). Ten behoeve van de thermische isolatie wordt in de spouw tegen het binnenspouwblad isolatie voorzien, dikte en type conform EPB-normen.

Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk van gevelstenen (Wienerberger Metropolis Sonic Grijs of gelijkaardig naar keuze van de architect). De stenen worden in een vol mortelbed geplaatst.

In de gevels kunnen accenten met verticaal metselwerk voorkomen.

Waar nodig worden stootvoegen opengelaten om spouwwater af te voeren, alsmede om de verluchting van de spouw te verzekeren.

- Voegwerken

Het buitengevelmetselwerk wordt al dan niet opgevoegd (in functie van het type gevelmetselwerk).

Indien het wordt gevoegd is het door middel van een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect. Het voegen wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst met daarvoor speciaal aangemaakte voegspecie.

2.1.9. Dakwerken

- Platte daken

Voor de platte daken levert de aannemer ruwbouw schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor de volledige waterdichtheid van de dakbedekking. Alle platte daken worden in helling naar de tapgaten toe aangevuld met een hellingsbeton of een gelijkwaardig alternatief. Verder bestaan de platte daken uit een damp scherm, isolatie PUR of PIR – dikte en type conform de isolatie norm EPB – en een waterdichting.

De dakrand-, dakkappen- en muuraansluitprofielen worden uitgevoerd in aluminium dakrand of gelijkwaardig.

De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtingssysteem en anderzijds het afvoerleidingstelsel.

2.1.10. Buitenschrijnwerk

- **Ramen en deuren**
Alle buitenschrijnwerk is vervaardigd uit een Aluminium (afwerking diepzwart).
Het buitenschrijnwerk is van het type achter slag. Een elastische voeg tussen het gevelmetselwerk en het buitenschrijnwerk is voorzien.
Ramen zijn al dan niet opendraaiend of draai-kip of van het type schuifraam volgens aanduiding op het plan. De ramen worden overal voorzien van performante hoog isolerende dubbele beglazing ($K=1,1\text{W}/\text{m}^2\text{K}$, in sommige gevallen $K = 1,0\text{ W}/\text{m}^2\text{K}$). Indien vereist vanuit de EPB-norm kan het zijn dat op bepaalde plaatsen zonwerende beglazing wordt toegepast.
Voor de draai-kip ramen op de verdieping wordt een glazen borstwering geplaatst.
Het schrijnwerk is voorzien van ventilatieroosters. Cf. EPB-verslag volgens noodzaak.
- **Gevelbekleding**
De onderzijde van oversteken wordt voorzien in isolatie (conform EPB) +type Rockpanel of gelijkwaardig
- **De inkomdeur vooraan evenals de deur achteraan de woning worden voorzien van een 5-puntsluiting, een veiligheidscilinder met combinatiesleutel.**
De deurtrekker (buitenkant) van de inkomdeur vooraan is een metalen trekker. De deur achteraan is voorzien een deurkruk.

2.1.11. EPB (energieprestatie en binnenklimaat)

Dit hoofdstuk wordt, specifiek gewijd aan alle maatregelen die genomen worden in het kader van het isoleren en ventileren van de woning. Het bevat een samenvatting van reeds eerder besproken, of verder te bespreken maatregelen. Ze worden hier specifiek herhaald en gebundeld omwille van hun belangrijkheid.

Doorgedreven isolatie, een slimme ventilatie en een zuinig systeem voor verwarming zijn hierbij de basiselementen. Ingeval van afwijking van het wettelijke E-peil heeft de bouwheer het recht, hetzij bijkomende maatregelen te nemen, hetzij de overeenstemmende boete te betalen. Geen enkele andere schadevergoeding zal door de kopers kunnen worden gevorderd.

- Thermische isolatie:
In de volledige schil van de woning (alle gevelmuren, in alle daken) en in de vloerplaat is een thermische isolatie voorzien.
 - In de spouw worden isolatieplaten – dikte en type conform EPB-norm – geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend.
 - Onder de eerste laag snelbouwstenen van het binnenspouwblad of een eerste laag metselwerk in Ytong steen of gelijkwaardig geplaatst ter voorkoming van koudebruggen volgens keuze van de architect.
 - Als uitvullingslaag van de leidingen boven de funderingsplaat van het gelijkvloers wordt een isolatiemortelbed geplaatst, dikte en type conform EPB-norm.
 - In de dakconstructie wordt PIR-isolatie aangebracht met damp scherm, dikte en type conform EPB norm.
 - De ramen worden overal voorzien van performante hoog isolerende dubbele beglazing ($K = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$).
 - Oversteek woningen: worden uitgevoerd in PIR-isolatie, dikte en type conform EPB-norm

- Akoestische isolatie
Om de geluiden tussen twee woningen onderling tot een minimum te herleiden worden de woningen afzonderlijk van elkaar opgetrokken met een snelbouwsteen (eventueel in verschillende materialen) van elk 14 cm dik. De muren worden volledig los van elkaar opgetrokken en gescheiden door een spouw waarin een soepel isolatiemateriaal met thermische en akoestische eigenschappen wordt geplaatst die dienst doet als een “veer”.

De chape wordt volgens het principe van de vlottende vloeren geplaatst. De chape ligt onafhankelijk van de draagconstructie.

- **Hydro isolatie**
In het opgaand metselwerk van de buitengevels, wordt een waterkerende folie aangebracht, ter hoogte van de muuraanzet van de gelijkvloerse verdieping en boven alle gevelopeningen. Deze waterkerende folie wordt zo geplaatst dat het eventuele spouwwater ontstaan door condens of regeninslag kan worden afgevoerd via open stootvoegen.
- **Rookafvoer en verluchting**
Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een ventilatiesysteem type C+ met mechanische aanvoer van de lucht. Afvoer is voorzien in vochtige ruimtes zoals de keuken, toilet, badkamer en technische berging. Toevoer in de living, slaap- of hobbyruimtes.
Er zijn tevens doorstroomopeningen voorzien (speling van minimum 1 cm onder de binnendeuren) voor de vrije doorgang van de lucht tussen de kamers waar de luchttoevoeropeningen en de afvoeropeningen gelegen zijn.
- **Droogkast**
Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

2.2. Binnenafwerking van de woning

2.2.1. Binnenschrijnwerk

In zijn geheel beschouwd wordt alle binnenschrijnwerk afgeleverd om te schilderen.

- **Binnendeuren**
Vlak deurblad met kern uit celrooster, kassement en omlijsting uit mdf. De deuren zijn voorzien van 3 scharnieren, een paar RVS krukken en slot met sleutel.
- **Binnentrap**
Er wordt een houten trap voorzien tussen het gelijkvloers en de verdieping. Deze wordt standaard afgewerkt in geselecteerde beuk. Er wordt een houten borstwering geplaatst aan opening trap.
Afwerking van de trap met olie, vernis of schilderwerken zijn ten laste van de koper.

Er zijn geen ingemaakte kasten en meubilair voorzien. De ingemaakte kasten en het meubilair dat op de plannen werd getekend, dient alleen ter illustratie.

2.2.2. Pleisterwerken

In alle te bepleisteren ruimtes worden de muren bepleisterd met gipspleister. Plafonds in gladde beton, gewelven worden afgewerkt in pleisterwerk.

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd volgens “de regels van de kunst” met een éénlaags pleister. Alle vrije buitenhoeken worden voorzien van hoekijzers.

De bepleistering wordt “klaar voor de schilder” afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond voorafgaand de schilderwerken (schuren, plamuren, e.d.).

De slagen ter hoogte van buitenschrijnwerk worden bepleisterd in alle ruimten waar pleisterwerk is voorzien. Ramen met schoot worden rondom uitbepleisterd.

2.2.3. Chape

- **Gelijkvloers**
Vloersamenstelling
 - De draagstructuur (vloerplaat of funderingsplaat)
 - De Isolatiemortel, Dikte en type conform EPB-norm.
 - De gewapende chape met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbekleding.
 - De vloerbekleding zelf

- **Eerste verdiep**
Vloersamenstelling
 - De draagstructuur gewelven)
 - Uitvulisolatiemortel
 - De gewapende chape met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbekleding
 - De vloerbekleding zelf

2.2.4. Vloer- en wandbekleding

- **Gelijkvloerse en 1° verdieping**
 - Er wordt een bevoering aangebracht uit vol-keramische tegels HW 40€/m² (formaat 60/60), in standaardverband gelijmd op de chape. De tegels zijn te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer.
Plinten in overeenstemming met de vloer.
Onder de keukenkasten wordt eveneens bevoering voorzien. Overgang tussen verschillende vloermaterialen wordt uitgevoerd met profielen. Waar noodzakelijk, worden zettingsvoegen voorzien.

- Wandbekleding
Bekleding uit keramische wandtegels (HW 40€/m²). Per woning is in de douche, aan het bad keramische wandtegels voorzien.
De wandtegels zijn te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer, de voegen worden uitgevoerd in wit of grijs. Ter hoogte van douche of ligbad wordt voorafgaand de plaatsing van de muurtegels een waterafstotend membraam geplaatst
- Voor de particuliere handelswaarden: zie Overzicht Prijzen.

2.2.5. Verwarming

- Warmtepomp
Er wordt centrale verwarming voorzien met een warmtepomp lucht/water met ingebouwde boiler 190l. Buitenunit komt op plat dak en binnenunit in berging gelijkvloers.
- Vloerverwarming
Zowel op het gelijkvloers als op de 1^{ste} verdieping wordt vloerverwarming geplaatst.

2.2.6. Sanitair

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen.

- De afvoerleidingen:
Worden uitgevoerd in "PE"-buizen en hebben een aangepaste diameter.
- De toevoerleidingen:
Worden uitgevoerd in Alpex leidingen of gelijkwaardig omgeven door een beschermmantelbuis. Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de kunststofleidingen ook de aansluitgarnituren en collectoren.
- Sanitaire toestellen:
De sanitaire toestellen zijn te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer.
De plaatsing van de standaard voorziene toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs.
Er is een apart circuit voor de recuperatie van regenwater voor de toiletten en de wasmachine.
De pomp is voorzien in de put met filter en manuele bijvulling.
Er wordt 2 vorstvrije buitenkranen voorzien, aangesloten op regenwater.
Toevoer voorzien 15 punten binnen de woning.
Particuliere handelswaarde : 5.000 euro (excl. BTW)

2.2.7. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de technische voorschriften. De installatie is conform aan de voorschriften van de energieleverende maatschappij.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn. Ze zijn van het schommeltype, wit.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de berging waar zij in opbouw zijn. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen. De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen. Evenwel wordt bij de voorlopige oplevering per kamer minstens één lichtpunt voorzien van een lamphouder met lamp.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd. De zekeringskast wordt geplaatst in de technische berging, hall of garage, samen met de tellers.

De indeling in elektrische circuits gebeurt als volgt: voor ieder van hier volgende toestellen is een afzonderlijk circuit voorzien: vaatwas, oven, kookfornuis, wasmachine, droogkast, CV-ketel, ventilatiesysteem en regenwaterpomp. Voor de badkamer wordt een afzonderlijk circuit voorzien. Verder zijn er circuits voorzien voor stopcontacten, met maximum 8 stopcontacten per circuit, en voor lichtpunten, met maximum 12 lichtpunten per circuit. De elektrische installatie is volgens de ruimtes voorkomend op de verkoopplannen.

Voorzien zijn:

- 27 stopcontacten
- Stopcontact vaatwas
- Stopcontact dampkap
- Voeding fornuis
- Stopcontact wasmachine
- Stopcontact oven
- Stopcontact CV-ketel
- Stopcontact ventilatie
- Hydro stopcontact opbouw
- 28 schakelaars
- Voeding voor 16 lichtpunten
- Voeding kamerthermostaat
- Tijdelijke lampen
- Bel installatie
- Combinatie TV/UTP (2x)

TECHNIEKEN

2.2.8. Ventilatie
ventilatie unit C+ met smartzone plaatsing in berging verdieping
Woonhuis ventilatie c+ smartzone kit met 5 regelmodules
Ventilatie kanalen easyflex ovaal 60
ventilatie dakdoorvoer 133/150 mm - voor plat dak

2.2.9. PV-installatie
Iedere woning is voorzien van zonnepanelen. Volgens berekening EPB. Minstens 3kW.
Tevens is er een omvormer geplaatst om de zonnepanelen aan te sluiten aan het net van de woning.

2.2.10. Keuken

- De keuken
Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige en resistente materialen, bij een door de bouwheer aangeduide leverancier, volgens indeling en keuze van de klant. De aanduidingen op de verkoopplannen zijn louter indicatief.

Detailplannen van de keuken zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals:

- Keramische kookplaat
- Geïntegreerde vaatwas
- Combi-oven
- Koelkast
- Dampkap
- Inox spoeltafel en eengreepsmengkraan.
- Particuliere handelswaarde: 9.500 euro (excl. BTW)
geleverd en geplaatst

2.2.11. Brievenbus

De brievenbus is niet voorzien.

2.2.12. Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs inbegrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schilder-klaar maken en schilderen of behangen van alle muren, plafonds en binnenschrijnwerk. Evenals meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.

2.3. Buitenaanleg

- 2.3.1. Oprit en toegang tot de woning: is niet voorzien in de prijs. De onderlaag in steenpuin (25 cm dik) is voorzien van aan de straat tot aan de woning

Eventuele opritten voor de woning en inkompaden tot de woning dienen verhard te worden door de koper in een materiaal te naar de bepalingen van de verkavelingsvoorschriften en de verkavelingsakte.

- 2.3.2. Tuinaanleg

De tuinaanleg is niet voorzien in de prijs. De grond wordt proper gelegd met de graafkraan en ingezaaid met standaard gras, niet aangelegd als gazon.

- 2.3.3. Terras

Aanleg van de terrassen is niet voorzien in de prijs, onderkoffer is voorzien in steenpuin op -25 cm tov het niveau binnen.

- 2.3.4. Tuinhuis

Plaatsing van een tuinhuis is niet voorzien in de prijs. De koper zal zich moeten schikken naar de bepalingen van de verkavelingsvoorschriften en de verkavelingsakte voor wat betreft het eventuele plaatsen en de vormgeving van een tuinhuis. De koper dient zich eveneens te houden aan de bepalingen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Vlaamse Codex.

2.4. Oplevering

Het privaat deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor de voorlopige oplevering. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... is ten laste van de kopers.