

# LASTENBOEK VERKOOP

## Meergezinswoning met 3 appartementen

### **BOUWHEER :**

Nell nieuwbouw bv  
Dhr. Luc Slachmuylders

Vierhuizen 7  
9255 buggenhout  
BE 0663 611 444

Tel 0494.23.53.52  
info@nellnieuwbouw.be

### **UITVOERENDE ARCHITECT :**

DIVAA ARCHITECTENBUREAU BV

Lambroekstraat 102 9230 Massemen  
Van Durme Jurgen



## **INLEIDENDE NOTA**

Met deze brochure willen wij ernstig geïnteresseerde kandidaat-kopers op zoveel mogelijk vlakken informeren over het project dat gerealiseerd wordt.

In de brochure wordt een beknopte beschrijving gegeven van de materialen die worden gebruikt bij de bouw van deze meergezinswoning.

De op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de meubels, de keuken, de badkamer, de vestiaire, de open haard en dergelijke, zijn uitsluitend informatief en dienen enkel ter oriëntatie en als suggestie voor inrichting. Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de koopsom.

Eveneens behouden wij het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

Ook mogen er zich verschillen van de uitgevoerde maten voordoen t.o.v. de maataanduiding op de plannen, tot zolang deze de 5% niet overschrijden.

De afmetingen op de verkoopsplannen zijn louter indicatief en kunnen niet voor vanzelfsprekend aangenomen worden.

Eveneens kan de schaal op de verkoopsplannen niet voor waar aangenomen worden ( schaal kan verloren gaan bij kopiëren van plannen ).

Er wordt enkel rekening gehouden met de bruto oppervlakte van de appartementen. ( dit is de oppervlakte inclusief de buitenmuren en de helft van de gemene muren ).

Mogen we er tevens op wijzen dat volgende zaken niet inbegrepen zijn in de koopprijs :

- de registratie op de grondwaarde
- de notariskosten
- de kosten voor de basisakte
- alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen.
- de kosten voor de brandpolis
- alle kosten syndicus en gemeenschap

## **TECHNISCHE BESCHRIJVING**

### **1. ADMINISTRATIEVE - & VOORBEREIDENDE WERKEN**

Voor de start van het ontwerp en de realisatie van het gebouw zullen, afhankelijk van het type gebouw en de grond, volgende werken uitgevoerd worden :

- Opmeting van het perceel door een landmeetkundig expert.
- Grondsondering en bodemonderzoek met betrekking tot de regelgeving van de grondbank. Hierbij wordt enerzijds de draagkracht van de grond gecontroleerd anderzijds advies gegeven inzake funderingstype en grondstabiliteit. Bij uitgravingen voor kelders wordt een attest afgeleverd.
- Stabiliteitsstudie : de architect zal bepalen of er al dan niet een stabiliteitsstudie nodig is. Als een studie nodig is, dan zal deze uitgevoerd worden door een erkend studiebureau of ingenieur door de bouwheer aangeduid. Dit studiebureau neemt de verantwoordelijkheid over de stabiliteit van gebouw en fundering.
- Vóór de start van de afbraakwerken of kelderwerken zal een staat van bevinding (plaatsbeschrijving der werken) worden gemaakt van de aanpalende gebouwen. De noodzaak hiervoor zal ook door het architectenbureau in samenspraak met de bouwheer bepaald worden.
- Afsluiten van een ABR-verzekering door de bouwheer, afhankelijk van het type gebouw en de risico's.
- Controle van de registratie en 10 jarige bouwverzekering van de gecontracteerde aannemers.

De kosten van de definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-tv en riolering zijn ten laste van de koper.

Het gebouw wordt gerealiseerd door erkende en geregistreerde aannemingsbedrijven, welke een realisatie overeenkomst sluiten met de bouwheer. Daarin wordt steeds opgenomen :

- dat de aannemer verzekerd is voor zijn werken.
- dat de aannemer de 10 jarige verantwoordelijkheid volgens BW artikel 1792 en artikel 2270 draagt.
- dat de aannemer slechts een vooraf bepaalde termijn voor de uitvoering van zijn werken krijgt, en gesanctioneerd kan worden bij overschrijding.
- dat bij elk geschil tussen aannemer en bouwheer de verzoeningscommissie bouw wordt ingeschakeld, zodat er een snelle oplossing is. Dit in het kader van de tijdige afwerking van het gebouw.
- voor kwaliteitsvol werk heeft onderschreven.

## **2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN**

### **2.1. VOORBEREIDENDE WERKEN WERF**

De voorlopige aansluitingen van water en elektriciteit worden uitgevoerd voor de oprichting van het gebouw. Het verbruik komt ten laste van de bouwheer of van de aannemer, zoals contractueel bepaald.

Het uitzetten van het gebouw gebeurt door de aannemer en wordt gecontroleerd door de architect en een verantwoordelijke van de technische dienst van de stad of gemeente waar het bouwperceel gelegen is.

De aannemer ruwbouw is steeds contractueel verantwoordelijk voor de afsluiting van de werf en voor de veiligheidsvoorzieningen op de werf, gedurende het ganse bouwproces. Hij verzorgt alle nodige balustrades, valbeveiligingen en verlichtingen waar deze noodzakelijk zijn. Hij mag beslissen wie er al dan niet toegelaten wordt op de werf. In de praktijk wordt aan de hoofdaannemer een regime gevraagd waarbij het mogelijk is onder begeleiding van de coördinator of verkoopsverantwoordelijke de werf te bezoeken. Dit enkel en alleen na aanvraag bij de hoofdaannemer en met diens instemming. De coördinator kan desgewenst een begeleide werfrondgang organiseren.

De aannemer is er toe gehouden alle afval en puin van zijn werf te verwijderen gedurende de periode van uitvoering. Hij zal overgaan tot een volledige schoonmaak van het gebouw voor de voorlopige oplevering.

### **2.2. AFBRAAKWERKEN**

NIET VAN TOEPASSING ( terrein is braakliggend)

### **2.3. GRONDWERKEN**

De grondwerken bestaan uit machinale of manuele uitgravingen tot op de gegeven diepten voor het maken van funderingen, rioleringen en verdere werken gelegen onder het maaiveld. De uitgegraven aarde zal afgevoerd worden. Hierbij gelden de bepalingen inzake de grondbank, volgens de besluiten van het bodemonderzoek.

De aanvullingen buiten het gebouw en rond de constructies gebeuren slechts na verharding van het beton en de metselwerken. Ophogingen buiten het gebouw worden enkel uitgevoerd indien voorzien in de aanneming.

De aanvullingen binnen het gebouw worden uitgevoerd met aangedamd funderingszand of gestabiliseerd zand, afhankelijk van de raad van de ingenieur. Het peil van de afgewerkte vloer wordt bepaald door de architect in overleg met de technische dienst van stad of gemeente.

Het uitgraven van bouwputten voor kelders is enkel van toepassing indien voorzien op de plannen. Deze uitgravingen dienen te gebeuren met de nodige veiligheidsmaatregelen i.v.m. inkalven van de bouwput.

De uitgegraven aarde zal afgevoerd worden. Hierbij gelden de bepalingen inzake de grondbank, volgens de besluiten van het bodemonderzoek. Alle bouwputten zullen volledig droog gehouden worden gedurende de uitvoering. Indien nodig zal er een bronbemaling gebeuren d.m.v. filters.

## 2.4. FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is steeds in functie van de natuur van de bodem. Het gebouw wordt altijd geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het gebouw garandeert.

De funderingen worden steeds uitgegraven tot een grondkwaliteit wordt bekomen zoals bepaald in het bodemonderzoek en zoals gesteld in de stabiliteitsstudie.

De funderingen worden aangezet op vaste ongeroerde grond of op speciale funderingstechnieken, bepaald door het stabiliteitsbureau zoals trillingsvrije betonpaalfunderingen, grondverdichtingstechnieken door middel van grindpalen, algemene funderingsplaten,... De bekomen stabiliteit en differentiële zettingen voor het gebouw zijn binnen de geldende normen, en vallen onder de verantwoordelijkheid van het stabiliteitsbureau.

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de leidende architect en de ingenieur stabiliteit. Afmetingen, diktes, wapening en betonkwaliteit zullen op de plannen van de ingenieur vermeld staan.

Onder de vloerplaat wordt een vochtscherm geplaatst tegen opstijgend grondvocht en ter voorbereiding van de funderingsplaat. De muren die in aanraking komen met de grond, worden bestreken met een waterdichte laag of bitumen.

Onder de fundering wordt er een aardingslus aangebracht, vlg. KB van 10 maart 1981, voor de aarding van de gehele definitieve elektrische installatie van het op te richten gebouw.

## 2.5. RIOLERINGEN

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC kunststofbuizen, volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan, met plaatsing van de nodige toezichtputten. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren onder normale omstandigheden, de regenwaterafvoeren zijn berekend op de geldende normen van regenwaterdebiet. De toezichtputten en controleluiken laten toe het totale rioleringsstelsel op eenvoudige wijze te inspecteren en zonodig te reinigen.

De rioleringen, valleidingen, regenwaterafvoeren, inspectieputten en verluchtingsbuizen bestaan uit PVC kunststofelementen die BENOR goedgekeurd zijn. De inspectieputten zijn afgedicht met reukdichte deksels. Tussen de privé installatie en de openbare riolering wordt er een toezichtput met stankafsluiter geplaatst. Naargelang de plaatselijke reglementering wordt de rioleringaansluiting op het openbaar net met gescheiden systeem aangelegd. Dit betekent dat de regenwaters volledig gescheiden van het afvalwater in eigen net afgevoerd wordt, naar een regenwaterput met overloop. De riolering van afvalwater en regenwater wordt afzonderlijk aangesloten aan het openbaar rioleringsnet.

De nodige wachtleidingen voor de nutsvoorzieningen worden aangelegd volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, gas, telefoon en kabeltelevisie.

## 2.6. BETONCONSTRUCTIES

Funderingsvoeten, zolen, balken, kolommen of andere elementen in gewapend beton en staal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de leidende ingenieur.

De betonkwaliteit wordt door de ingenieur opgegeven en nagezien bij levering uit de betoncentrale. Alle beton wordt volgens de plannen bekist en gewapend en bij storting voldoende getrild. Alle bekistingen en schoringen blijven opgesteld tot het beton voldoende is uitgehard en het grootste deel van zijn spanning heeft opgenomen. De controle van

betonconstructies berust bij architect en ingenieur. Maatafwijkingen, plaatdoorbuigingen, zettingen en krimpscheuren zullen binnen de geldende toleranties blijven.

## 2.7. BOVENGRONDSE METSELWERKEN

### A Buitengevels met spouw

De gevelwanden worden in baksteen opgebouwd volgens de klassieke geïsoleerde spouwconstructie met een totale dikte van +/- 40 cm afhankelijk van de isolatiedikte voorgeschreven volgens de EPB-Coördinator.

De wand bestaat uit:

- Een buitengevelvlak in gevelsteen  
**Gevelsteen : HIER VOORZIEN : nog te kiezen -> kleur rood-bruin cfr plannen architect.**
- De nodige spouwmuurisolatie als half gevulde spouwisolatie. Geïsoleerd met 14 cm (volgens EPB voorschriften) dikke isolatieplaten vervaardigd uit PUR. De isolatieplaat voor de spouwmuur is volledig milieuvriendelijk, onbrandbaar, schimmelwerend en bestand tegen vocht.
- De binnenwand van de gevel wordt uitgevoerd in holle snelbouwsteen 14 of 19cm dikte, vermeteld met mortel of gelijmd tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden. De totale wandconstructie is stabiel, recht en haaks geplaatst volgens de plannen. Zij bevat de nodige kunststof waterkeringen om alle spouwwater af te voeren naar buiten. Zij is zo opgebouwd dat zij thermisch als onderdeel voldoet aan de globale opgegeven warmteverlieswaarde van het gebouw, volgens de bouwvergunning.

### C. Dragende binnenmuren

De tot de constructie behorende binnenmuren worden opgetrokken tot voldoende stevige en stabiele wanden, geplaatst volgens plan en mee uitgerekend in de algemene stabiliteit van het gebouw. Zij zullen naar gelang het type gebouw, vermeld op de plannen, opgetrokken kunnen worden in :

- holle snelbouwsteen van 14 of 19 cm dikte, vermeteld of gelijmd tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden.

### D. Niet dragende binnenmuren

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in dunne wanden. Zij zullen naar gelang het type gebouw, vermeld op de plannen, opgetrokken kunnen worden in :

- holle snelbouwsteen van 9 cm dikte, vermeteld of gelijmd tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden.

F. Het metselwerk wordt steeds met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd, alles is afgewerkt zonder beschadigingen, scheuren of gebreken. de kwaliteiten van de metselwerken worden steeds door het coördinerend architectenbureau gecontroleerd.

G. De mogelijkheid bestaat dat bepaalde delen van de gevelvlakken uitgevoerd worden in natuursteen of ander afwerkingmateriaal. Dit behoort tot het concept van het gebouw en wordt beslist door de architect in samenspraak met de bouwheer.

## 2.8. VOEGWERKEN

in de buitenbergingen worden de muren in betonblokken meegaand gevoegd (deze muren worden dus niet voorzien van pleisterwerk).

De gevelsteen wordt later met de meeste zorg opgevoegd met een speciale voegmortelspecie, waarvan de kleur en de afwerking bepaald worden door de architect in samenspraak met de bouwheer.

## 2.9. DORPELS

De dorpels in deur- en raamopeningen worden uitgevoerd ofwel in natuursteen, ofwel aluminium met het raamgeheel mee.

## 2.10. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN

De dakbedekking platte daken worden uitgevoerd als warm dak :

Op de ondergrond van betonnen dakplaat of houten dakplaat wordt een hellingslaag voorzien naar de regenafvoerpunten voorzien op plan. Deze wordt op een betonnen dak uitgewerkt in isolerende uitvullingschape, op een houten dak in spielatten en weersbestendige houten vloerplaat.

Op de aflopende ondervloer wordt een dampscherm losliggend geplaatst. Dit is een waterwerende geperforeerde folie die dampdoorlatend is. Daarboven komt een drukvaste isolatieplaat.

**HIER VOORZIEN : PUR/PIR platen -  $\lambda = x \leq 0,027 \text{ W/mK}$  dikte 20 cm**

De waterkerende laag bestaat uit een aan elkaar gelaste folie die als één dakvlies geplaatst wordt op de isolatie. Aan de randen wordt dit dakmembraan omhoog geplaatst.

**HIER VOORZIEN : DAKMEMBRAAN EPDM of BITUMEN ( Roofing).**

Eigenschappen:

- Bestand tegen alle weersomstandigheden
- Bestand tegen UV stralen
- Soepel blijvend tot temperaturen van - 60 °C
- Bestand tegen verrotting

Na afwerking ontstaat een volledig waterdicht dakvlak, zonder beschadigingen, zonder rimpels, zonder enig obstakel dat het aflopen van het water verhindert.

Het totale dakvlak mag na afwerking geen gebreken vertonen, er mogen geen vreemde voorwerpen of machines als verluchters of airco's op geplaatst worden, er mag geen vuil achterblijven. Het dak wordt niet gebruikt als terras, en is enkel tijdelijk beloopbaar voor onderhoud.

De dakranden worden boven op de muren voorzien met een dakrandprofiel. Dit bestaat uit een onderprofiel, stevig verankerd aan de muuropstand, waarin de folie geklemd wordt. Het zichtbare gedeelte heeft een hoogte van ca. 60mm en heeft een Ral kleur bepaald door de architect.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels der kunst. De aannemer heeft een 10-jarige verantwoordelijkheid op de waterdichtheid.

### 2.11. LOOD- EN ZINKWERKEN

De regenwaterafvoeren worden voorzien in vierkante zinken buizen ANTRA 80/80, geplaatst in antra scharnierhaken. De dakdoorgangen van de schouwen en de verluchtingen worden uitgevoerd in lood.

De dakkolken en tapbuizen van de hellende daken worden uitgevoerd in zink. De tapbuis hangt minstens 100mm in de afvoerbuïs.

Alles volgens de plannen.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels der kunst. De aannemer heeft een 10-jarige verantwoordelijkheid op de waterdichtheid.

### 2.12. LEIENBEKLEDING OP MUREN

De vrijgekomen zijgevels worden afgewerkt in grijze leien op 15 cm PUR isolatie cfr EPB.

### 2.13. BUITENSCHRIJNWERK - RAMEN EN DEUREN

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium volgens het ontwerp van de architect. De kleur, aspect en uitzicht worden bepaald door de architect, in samenspraak met de bouwheer. De ramen zijn vakkundig en met grote zorg gemaakt in de fabriek, en voldoen aan de regelgeving van goed schrijnwerk. Alle profielen zijn stevig, vormvast en egaal gekleurd. De lasverbindingen zijn stevig en haaks.

Alle opengaande delen hebben een eigen stabiliteit in open toestand.

De ramen zijn van het type vast, opendraaiend, draaikip of schuifraam, zoals aangeduid op de plannen. Bij het ontwerp wordt er voorzien dat er in ieder lokaal de nodige verluchtungs- en verlichtingsoppervlakte gecreëerd werd, volgens de geldende regelgeving.

De ramen zijn voorzien van dubbele, isolerende beglazing met luchtspouw. Het glas is klaar en doorzichtig, vrij van vlekken en krassen bij plaatsing.

Het beslag wordt uitgevoerd in een geanodiseerde legering of in corrosie beschermend staal.

De aansluiting tussen het buitenparament en de ramen wordt uitgevoerd met een elastische voegopvulling.



## 2.17. PLEISTERWERKEN

Alle wanden krijgen een afwerking tot ze schilder klaar zijn.

B. Alle wanden in baksteen of cellenbeton worden gepleisterd in een éénlagig systeem van gladde witte binnen bepleistering.  
Deze witte pleisterlaag wordt machinaal aangebracht en met behulp van plakijzers afgestreeken tot een volledig afgewerkt vlak. Nergens zijn er scheuren of barsten, nergens zijn er holtes of bulten groter dan de toleranties vastgelegd door de norm.  
Alle buitenhoeken worden afgewerkt met ingeplakte gegalvaniseerde beschermende hoeken. De dagkanten van de ramen worden aan de binnenzijde gepleisterd.  
Alle doorhangende balken worden gepleisterd.  
Pleisterwerken op beton of cellenbeton worden voorbereid met een speciaal hechtingsmiddel als voorstrijk.

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat in de overgang tussen pleisterwerk op gemetselde muren en pleisterwerk op plaasterpanelen, evenals de overgang tussen 2 welfsels, er een differentiële zetting kan optreden. Dit is een kleine barst die te wijten is de verschillende krimp der materialen bij het drogingsproces.  
Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en vallen binnen de normen voor uitvoering van goed pleisterwerk. Zij zijn te dichten juist voor het aanbrengen van schilder- of behangwerk, wat ten laste van de koper is.  
De afwerking schilderwerk of behangwerk dient zo lang mogelijk uitgesteld, teneinde het gebouw zijn normale werkingstijd (zetting en droging) te geven.

D. Alle plafonds van het type predallen worden volledig afgewerkt met pleisterlaag.  
Daartoe worden eerst de voegen tussen de betonelementen opgestopt en wordt het geheel afgewerkt tot een vlak en effen wit plafond, zonder enige tekening.

Indien de bepleisterde oppervlakte nadien dient betegeld te worden, zal het pleister enkel worden afgereid, rechtgetrokken en afgeschaafd teneinde een goede hechting te verkrijgen.  
Zones onderhevig aan belangrijke bevochtiging (douches, baden e.a.) en te vochtige ruimtes worden gepleisterd met een mengsel op basis van cement.  
Elk contact tussen een gipspleister en een pleister op basis van cement dient vermeden te worden.  
In vochtige milieus zullen pleistergeleiders, hoek- en stopprofielen worden verwijderd om alle risico op corrosie te vermijden.

## 2.18. CHAPEWERKEN

De Chapewerken worden in twee lagen uitgevoerd :

1. Thermisch isolerende chape -> type PUR ( Dikte afhankelijk van de EPB studie)
2. afwerkingschape bestaande uit een cementgebonden chape welke volledig vlak en effen wordt gladgestreken op de pashoogte klaar om de voorziene bevloering aan te brengen.

## 2.19. *ISOLATIEWERKEN*

Het volledige gebouw is geïsoleerd uitgevoerd.

Deze isolatie is zo opgebouwd dat zij volledig thermisch voldoet aan de globale opgegeven warmteverlieswaarde ( K-waarde) van het gebouw volgens de bouwvergunning en de EPB studie.

## **3. TECHNISCHE UITRUSTING**

### 3.1. *ELEKTRISCHE INSTALLATIE*

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het A.R.A.B., het A.R.E.I. en de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De volledige elektrische installatie wordt gekeurd door een vanwege het Ministerie van Economische Zaken erkend controleorganisme.

Alle lichtpunten, leidingen, stopkontakten en schakelaars worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het techniekenplan die individueel opgesteld werd per appartement. De leidingen worden ingewerkt in de gepleisterde muren en plafonds en in de vloeren of ze worden in opbouw geplaatst op de niet-gepleisterde muren en plafonds. De leidingen worden uitgevoerd met bedrading in PVC-buis.

De schakelaars en de stopkontakten zijn in witte uitvoering, van een tijdloos eenvoudig design. De verdeelkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen wordt in de berging of in de garage geplaatst. De zekeringen worden op stroomrails geplaatst. De installatie wordt beveiligd door de nodige smeltveiligheden, een algemene verliesstroomschakelaar, en een verliesstroomschakelaar voor de badkamer en de wasmachine.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien.

De tellerkast wordt opgesteld op een daartoe voorziene plaats. De kosten van de teller en de aansluiting ervan zijn ten laste van de koper. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij, en afgeleverd met keuringsattest bij ingebruikstelling.

De aansluiting van de radio- en televisiedistributie en van de telefoon zijn ten laste van de koper.

De installatie wordt uitgevoerd door de aannemer elektriciteit. Bij oplevering worden deze kosten opgesteld, alsook de tellerstand en op die datum overgeschreven op het opleveringsverslag.

Vanaf dat ogenblik zijn de verbruikskosten ten laste van de koper.

Er wordt een standaardplan van de uitvoering der elektriciteit bezorgd, waarmee de koper zich akkoord dient te verklaren.

Eventuele aanpassingen en bijbestellingen kunnen door de koper gevraagd worden en dienen aan ons bezorgd te worden binnen een bepaalde vastgestelde termijn.

Elke koper zal alle besproken wijziging ten opzichte van de standaard uitvoering bevestigen met een gehandtekening bestelbon met vermelding van de meerprijzen.

De schakelaars, lichtpunten en stopkontakten die standaard voorzien worden, zijn te vinden op het technisch elektriciteitsplan.

### 3.2. SANITAIRE INSTALLATIE

De watermeter wordt geplaatst op de daartoe voorziene plaats. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij.

De kosten van de aansluiting zijn ten laste van de koper.

De installatie wordt uitgevoerd door de aannemer sanitair. Bij oplevering worden deze kosten opgesteld, alsook de tellerstanden op die datum overgeschreven op het opleveringsverslag.

Vanaf dat ogenblik zijn de verbruikskosten ten laste van de koper.

De aan- en afvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-buizen. Als er aanvoerleidingen van gas nodig zijn, dan worden deze uitgevoerd in RVS staal. De afvoeren worden uitgevoerd in Benor gekeurde PVC buizen of gelijkwaardig, voorzien van de nodige ontluchtingen. De buizen worden in de muren of in de vloeren ingewerkt, behalve in de berging (collectoren) en in de ruimtes waar er niet gepleisterd wordt (bv. de garage, ...).

De distributie van het warm water gebeurt vanuit de individuele wandketel.

### 3.3. CENTRALE VERWARMING

De gasmeter wordt geplaatst op de daartoe voorziene plaats. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij, en afgeleverd met keuringsattest bij ingebruikstelling.

De kosten van de aansluiting zijn ten laste van de koper.

De installatie wordt uitgevoerd door de aannemer centrale verwarming. Bij oplevering worden deze kosten opgesteld, alsook de tellerstanden op die datum overgeschreven op het opleveringsverslag.

Vanaf dat ogenblik zijn de verbruikskosten ten laste van de koper.

De verwarming bestaat uit een hoge-rendements gaswandketel die voldoende vermogen levert om de vloerverwarming van warm water te kunnen voorzien en om een normale distributie van warm water voor de sanitaire doeleinden te kunnen verzekeren. De ketel wordt geplaatst in de berging of op zolder ( zie plannen).

De ketel is voorzien van elektronische ontsteking, zonder waakvlam.

Er is geen direct contact van de verbrandingskamer met plaats waar ketel opgesteld is. Een zogenaamd "gesloten systeem" waarbij de ketel verse lucht trekt via de schouw en niet uit de omgeving.

Koolstofmonoxidevorming is bijgevolg uitgesloten.

Er is een automatische beveiliging bij oververhitting of watertekort.

De verluchting en rookafvoer van de ketel worden voorzien conform de geldende voorschriften. De leidingen van de vloerverwarming worden in de chape weggewerkt.

Elk appartement beschikt over zijn eigen installatie. De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een klokthermostaat die in de living wordt voorzien.

Elkeen kan dus zijn installatie manueel afstellen en aanpassen aan zijn persoonlijke wensen. De temperatuur van het sanitaire water kan gewijzigd worden, de temperatuur van de vloerverwarming kan eveneens gewijzigd worden. Dit binnen de richtlijnen opgelegd door de fabrikant.

Elke CV installatie wordt voorzien van een handleiding voor optimaal gebruik.

De vermogens van de warmtelichamen zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van -10°C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken :

Hal :	+ 16°C
Living & leefruimte :	+ 22°C

Keuken :	+ 22°C
Slaapkamer :	+ 18°C
Badkamer :	+ 24°C

Deze berekening van graden is gebeurd door de studiedienst van de verwarmingsinstallateur en berust volledig op hun verantwoordelijkheid.

### 3.4. VERLUCHTINGEN EN VENTILATIE

Er wordt een mechanische ventilatie voorzien volgens de richtlijnen van de EPB-coördinator ( studie in bijlage).

Hier voorzien :

- Ventilatietype: D
- Warmterecuperatie rendement  $\eta(\%)$ : 80

Dampkappen zijn voorzien van een koolstoffilter.

## 4. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

### 4.1. BEVLOERING

A. In de binnenruimtes zijn in de volgende plaatsen keramische tegels voorzien:

Zie plan in bijlage

Deze tegels worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon.

het legpatroon zal zo zijn dat de aansluitstukken zo groot mogelijk van formaat blijven.

De uitvoering van de vloeren is recht, en volledig vlak.

De keuze van de bevoering dient te gebeuren bij de leverancier die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen de tegels ter inzage. Enkel de koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de bevoering wijzigen, mits verrekening.

Bij de bepaling van het aantal vierkante meters vloer wordt er rekening gehouden met het snijverlies en de eventuele afnames in bepaalde hoeveelheden. Deze geleverde hoeveelheden worden desgevallend verrekend met de koper.

Hieronder worden de handelswaarden van de tegels gegeven (21% BTW exclusief) zoals ze geafficheerd zijn in de toonzaal (plaatsing exclusief):

◦ Hal :	40,00 €/m <sup>2</sup>
◦ Living & leefruimte :	40,00 €/m <sup>2</sup>
◦ Keuken :	40,00 €/m <sup>2</sup>
◦ Badkamer :	40,00 €/m <sup>2</sup>
◦ Berging :	40,00 €/m <sup>2</sup>

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn, worden er aangepaste plinten geplaatst. Deze worden eveneens gelijkmd op de vrije muuropervlakken, behalve in de ruimtes die met wandtegels voorzien zijn.

De voegen van tegels en plinten worden gelijklopend geplaatst.

° Bijhorende plinten : 12 Euro/st

B. Op de slaapkamers, de mezzanine wordt als vloerbekleding laminaat met bijhorende plinten geplaatst.

Hieronder worden de handelswaarden van de laminaat gegeven (21% BTW exclusief) zoals ze geafficheerd zijn in de toonzaal (plaatsing exclusief):

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de leverancier die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen de stalen ter inzage. Enkel de koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de bevloering wijzigen, mits verrekening.

° laminaat: 25,00 €/m<sup>2</sup>

° bijhorende plinten: incl. €/m<sup>2</sup>

Een aandachtspunt is dat bij keuze van parket als vloerbekleding er rekening wordt gehouden met een volledig uitdroging van de chape. Deze uitdroging kan de planning van de parketwerken vertragen. de voorziene afwerkingsdatum kan verschuiven. De koper wordt hierover tijdig ingelicht.

C. Tussendorpels zijn niet voorzien, maar dit kan gewijzigd worden indien noodzakelijk.

D. Buitenruimtes -> zie post 5.1

#### 4.2. WANDTEGELS

In de ruimtes waar een bekleding in faience voorzien is, worden de tegels met lijm geplaatst op de muuropervlakken. **In de badkamer zijn er faientetegels voorzien enkel in de douches tot tegen het plafond.**

Daar waar er wandtegels worden geplaatst, zullen alle buitenhoeken afgewerkt worden met galva hoekprofielen. De zijkanten van bad en douche worden uitgewerkt en de aansluiting met de wandtegels wordt opgespoten met witte waterdichte siliconen.

Hieronder worden de handelswaarden van de wandtegels weergegeven (21% BTW excl.) zoals ze geafficheerd zijn in de toonzaal (plaatsing excl.):

° Badkamer : 40 €/m<sup>2</sup>

#### 4.3. VENSTERTABLETTEN

De venstertabletten worden gekozen door de architect en de bouwheer. Deze kunnen in natuursteen zijn passend bij het kleur van de vloer of in een volkern paneel. Dit zijn alle ramen die niet op de vloer staan.

#### 4.4. TERRAS

De terrassen worden voorzien zoals op de plannen aangegeven en afgewerkt met tegels op tegel dragers of met houtplanchetten op dragers.

#### 4.5. *BINNENSCHRIJNWERK*

A. De binnendeuren zijn verfdeuren ( type tubespaan) voorzien van een omlijsting in multiplex of MDF (dikte ± 18mm).  
Het beslag (slot en scharnieren) zijn inclusief.  
De krukken en slotplaten zijn in inox  
Alles is schilder klaar afgewerkt.

Kostprijs per deur : 270€/st excl. BTW en excl. plaatsing

C. Lichte houten wanden worden uitgevoerd volgens plan. Zij zijn opgebouwd uit een stevig keperwerk, worden thermisch en akoestisch geïsoleerd, en bekleed met gipskartonplaat.  
Deze wanden worden afgewerkt tot schilder klaar.

D. Verlaagde plafonds worden uitgevoerd volgens plan. Zij zijn opgebouwd uit een stevig keperwerk, en bekleed met gipskartonplaat.  
Deze wanden worden afgewerkt tot schilder klaar

E. Leidingkokers worden afgewerkt met lichte wanden volgens plan. Zij zijn opgebouwd uit een stevig keperwerk, worden thermisch en vooral akoestisch geïsoleerd, en bekleed met dubbele gipskartonplaat, om een brandweerstand van 1/2 uur te bekomen.  
Deze wanden worden afgewerkt tot schilder klaar

#### 4.6. *KEUKEN*

In de appartementen is een volledig ingerichte keuken voorzien. De keukenuitrusting is figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke plannen.

De Handelswaarde van de keuken bedraagt 12.000 € ( excl. 21% BTW)

#### 4.7. *BADKAMER*

De badkamertoestellen en toilet zijn figuratief aangeduid op de bouwplannen.

De Handelswaarde bedraagt hiervoor 4.500 € ( excl. 21% BTW)

#### 4.8. *DRESSING en VESTIAIREKAST*

A. De dressing is louter informatief aangeduid op de bouwplannen. Er wordt standaard geen dressing voorzien.

B. De vestiairekast is louter informatief aangeduid op de bouwplannen. Er wordt standaard geen vestiairekast voorzien.

#### 4.9. *BRIEVENBUSSEN*

De brievenbussen worden voorzien zoals vermeld op de plannen.

#### 4.10. *SCHILDERWERKEN*

Enkel de gemeenschappelijke delen worden geschilderd.

### **5. BUITENAFWERKING**

#### 5.1. *TUINEN en VERHARDINGEN*

Tuinen zijn hier niet van toepassing

De verharding ( op het gelijkvloers) van de doorrit, carports en buitenbergingen worden voorzien in klinkers met een open voeg.

#### 5.2. *HERSTELLING VOETPAD*

De herstelling van de beschadigde voetpaden is inbegrepen in de aanneming van het gebouw. De herstelling zal gebeuren conform de voorschriften van de gemeente of stad waarin het bouwperceel gelegen is. Meestal zijn dit betontegels vanaf de boordstenen tot aan de rooilijn.

Dit gebeurt enkel als alle nutsvoorzieningen aangesloten zijn.

### **6. OPMERKINGEN**

#### 6.1. *PLANNEN*

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect. De plannen kunnen kleine afwijkingen hebben, zowel in min als in meer. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

#### 6.2. *LASTENBOEK*

De bouwheer behoudt zich het recht om detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen, indien deze nodig worden geacht door de architect of indien deze voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheid.

### 6.3. *WIJZIGING VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN*

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn. De bouwheer behoudt zich evenwel het recht om, op advies van de architect, wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen. Voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen, zoals verdwijning uit de markt van de voorziene materialen, te lange leveringstermijnen, kwaliteitsverhoging, ... .

### 6.4. *KOSTEN AANSLUITING NUTSLEIDINGEN*

De aansluitingsmogelijkheden voor televisie- en telefoondistributie zijn voorzien per appartement. De kosten van de aansluiting van de radio- en televisiedistributie en van de telefoon zijn ten laste van de koper. De kosten van de aankoop van de tellers (elektriciteits-, gas- en watervoorzieningen) én de aansluitkosten ervan zijn ten laste van de kopers en zullen afzonderlijk aangerekend worden.

### 6.5. *WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN*

Het is de koper niet toegestaan om, vóór de definitieve overname van het gebouw, werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder de schriftelijke toestemming van de bouwheer.

### 6.6. *MATERIALEN DIE DOOR DE KOPERS GEKOZEN KUNNEN WORDEN*

De keuze van de materialen dient te gebeuren bij de leveranciers die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werden. In hun toonzaal liggen de respectievelijke materialen ter inzage. Enkel de koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan alle materialen die standaard voorzien worden wijzigen, mits verrekening van de meerwaarde.

Als de koper beslist om bepaalde materialen en/of uitvoeringen in eigen beheer te doen en deze uit de aanneming te trekken van de bouwheer, dan zal de koper een schadeclaim van 20% op de waarde die uit de aanneming getrokken wordt, dienen te betalen aan de bouwheer.

De koper zal zich houden aan de data die als deadline worden vooropgesteld om de keuzes van materialen te maken en om de mogelijke wijzigingen en aanpassingen die hij wenst door te geven. Het staat de bouwheer en de architect vrij om de aanpassingen en veranderingen die de koper vraagt, te weigeren of te aanvaarden. De data zullen tijdig aan de koper medegedeeld worden. Als er na de deadlines nog bepaalde keuzes door de koper gewijzigd worden of allerhande aanpassingen gevraagd worden, dan zal er in eerste instantie door het architectenbureau beslist worden of deze nog realiseerbaar zijn. Als de uitvoering mogelijk is, maar dit extra kosten met zich meebrengt, dan zullen deze kosten doorgerekend worden aan de koper.

### 6.7. *TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF*



Het is de kopers ten zeerste af te raden om rechtstreeks contact te nemen met de aannemers die onder contract gelegd zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de werf. Wanneer de kopers rechtstreeks onderhandelen met de aannemers en bepaalde werken aan hen vragen voor uitvoer, dan mag de aannemer wettelijk gezien prijzen verhogen en de uitvoeringstermijn verlengen. Om de bouwheer en de kopers te beschermen tegen mogelijke willekeur van prijsvragen en vooral te beschermen tegen een uitstel van leveringstermijn (oplevering) van de werken, raden wij de kopers aan om alle vragen via het architectenbureau te formuleren. Zij zorgen voor een juiste doorstroming naar de bevoegde personen en zij hebben meer kijk op de planning, uitvoeringstermijn en de contractuele prijzen van de aannemers.

Mogen wij er op wijzen, dat als de kopers het verbodsteken negeren en de werf op eigen initiatief betreden, noch de bouwheer, noch het architectenbureau, noch de aannemer verantwoordelijk zijn voor de gebeurlijke ongevallen.

Met vriendelijke groeten,

Van Durme Jurgen Architect  
Divaa Architectenbureau bv  
Hovenierstraat 2 bus 01 te 9230 Wetteren

[www.DIVAA.be](http://www.DIVAA.be)  
info@DIVAA.be