

“DE SWING”

Donnylaan 20 - 22
De Panne

VERKOOPSLASTENBOEK WONINGEN



BOUWHEER

NV LAFAUT INVEST
Wielewaalstraat 20
8740 Pittem
tel. 0498/88.09.56
e-mail info@lafautprojects.be

ARCHITECT

EL Architects BV BVBA
President Kennedypark 16B
8500 Kortrijk
tel. 056/20.30.76
fax. 056/20.46.78
e-mail info@e-l.be

ALGEMEEN

De woningen "**De Swing**" zijn centraal gelegen in de De Panne. Ze bevinden zich op wandelafstand van de stadskern en de zee.

De ruime woningen hebben een geïntegreerde garage met berging.

De tuin is omsloten met een haag.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en de afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.

BESCHRIJVING: WONINGEN

Afgewerkte woningen : De kasten vermeld op de tekeningen zijn enkel een indicatie en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, uitzondering hierop zijn de keukenkasten.

A. ONDERGRONDSE RUWBOUW

1. VOORBEREIDENDE WERKEN (inrichten van de bouwplaats)

De aannemer plaatst een werfafsluiting. Hij neemt hiervoor voorafgaandelijk inlichtingen bij de bevoegde diensten i.v.m. plaats en aard van de afsluiting en de eventuele onkosten hieraan verbonden. In alle geval is de aannemer verantwoordelijk voor de stevigheid en het onderhoud van de werfafsluiting. Hij brengt tevens een bord aan dat onbevoegden de toegang tot de werf verbiedt.

De aannemer zet, voorafgaandelijk aan de werken, het gebouw uit, rekening houdend met de geldende voorschriften en de bepalingen op plan. Wat betreft de hoogteligging van het gebouw gaat hij eveneens uit van vermelde bepalingen. In principe ligt het vloerplan niveau op de hoogte bepaald in de stedelijke goedkeuring en minstens 10 cm boven niveau openbare weg.

De aannemer doet de nodige stappen bij de bevoegde diensten met het oog op de voorlopige aansluiting op het waterleidingnet en het elektriciteitsnet voor zijn gebruik. De installatie zal volledig in overeenstemming zijn met de voorschriften van de leverende maatschappijen. Hij kan ook, indien hij dit wenst met eigen middelen instaan voor watervoorziening of elektriciteitsvoorziening, die eveneens voldoen aan alle reglementeringen terzake. Het verbruik van deze voorlopige aansluiting tijdens werffase is ten laste van de aannemer.

De definitieve aansluiting van het gebouw op deze en andere nutsvoorzieningen is ten laste van de koper.

De werf wordt ten allen tijde in goede staat onderhouden. Dit wil zeggen dat de aannemer regelmatig alle afval van de werf verwijderd, zowel in het gebouw zelf als op het bouwterrein.

2. AFGRAVEN TEELAARDE

Waar het gebouw zal worden opgericht, wordt indien nodig voorafgaandelijk de teelaarde samen met de eventuele graszoden afgegraven zodat een vlakke stabiele bodem ontstaat. De afgegraven grond blijft ter plaatse indien hij kan aangewend worden voor het ophogen van de tuin.

3. AANVULLINGEN

Eventuele ophogingen onder het gebouw gebeuren met zand. Het zand wordt over de gehele oppervlakte verdeeld en grondig aangedamd per lagen van maximum 20 cm dikte. Het zandbed zal een volledig horizontaal vlak vormen waarop later de vloerplaat kan worden gestort.

Aan de buitenomtrek van het gebouw worden de sleuven aangeaard met grond afkomstig van het terrein zelf; deze grond, volledig vrij van onregelmatigheden, wordt eveneens degelijk aangedamd.

De werken worden slechts uitgevoerd na verharding van het funderingsbeton en -metselwerk, na het aanbrengen van de voorziene dichtingslagen op het metselwerk en na controle van de werken door de architect.

4. UITGRAVINGEN

De sleuven worden uitgegraven tot op de diepte die nodig is voor het aanbrengen van de funderingsvoet. Deze diepte is, net zoals de breedte, op de plannen en/of in de meetstaat aangegeven. Bouwputten worden in goede en veilige staat onderhouden.

5. AARDINGSLUS

Overeenkomstig de bepalingen van het A.R.E.I. wordt een aardingslus geplaatst onder de funderingszolen of onder de funderingsbalken. Deze aardingslus bestaat uit een ononderbroken koperen geleider. Waar de verdeelkast van de elektrische installatie wordt voorzien, wordt deze kabel voldoende hoog bovengronds gebracht en wordt hij later aangekoppeld aan de scheiderklemmen.

6. FUNDERINGSZOLEN – PUTTEN en - BALKEN en VORSTRANDEN (toepassing volgens stabiliteitsstudie)

De funderingssleuven worden in principe volgestort met funderingsbeton volgens de studie en berekeningen van het aangestelde stabiliteitsbureau.

7. ONDERGRONDS METSELWERK (INDIEN VAN TOEPASSING)

Het funderingsmetselwerk wordt uitgevoerd in volle betonblokken of in volle baksteen. De blokken voldoen aan de geldende NBN-norm en dragen het BENOR-merk. De aannemer gebruikt volle blokken en kiest de formaten al naargelang de toepassing.

Het baksteenmetselwerk dat in contact komt met de grond wordt over de gehele hoogte en aan beide zijden met een mortellaag bekleed.

8. ONDERVLOEREN EN / OF FUNDERINGSPLAAT

Na het storten wordt het beton afgestroken.

Onder de vloerplaat wordt vooraf een polyethyleenfolie op het effen zandbed aangebracht. De folie heeft een dikte van 0,2 mm en wordt aan de randen 20 cm opgetrokken zodat hij boven het afgewerkte vloerpeil uitkomt. Indien overlappen niet te vermijden zijn, bedragen deze minstens 50 cm. De vloerplaat wordt overal uitgevoerd als een gewapende betonvloer.

9. WATERDICHTTE LAAG

Op alle funderingsmuren, zowel binnen- als buitenmuren, achter de plint van het gelijkvloers wordt een zwarte generfde polyethyleenfolie aangebracht. Aan de buitenmuren wordt deze folie trapvormig in de spouw omlaag geleid tot buiten het gevelvlak. Een laag boven deze in het gevelvlak wordt een tweede laag aangebracht, enkel in het parament.

De folie wordt verder ook geplaatst tussen alle contactpunten van de spouwmuren, onder het draagvlak van gewelven boven kelders en kruipruimten, boven betonlateien die tot tegen het buitenparament zijn gegoten en verder overal waar er enig gevaar bestaat van waterinfiltratie of opstijgend vocht.

10. WACHTBUIZEN voor nutsleidingen

Voor het binnenbrengen van alle nutsvoorzieningen worden wachtbuizen en een samengestelde bocht voorzien vanaf de tellers tot aan de rooilijn en dit volgens de richtlijnen van de leverende nutsmaatschappijen.

In de buizen wordt een trekdraad aangebracht.

De aannemer sluit deze buizen ook voorlopig af. Alle doorgangen evenals de buizen zelf zijn volledig waterdicht.

11. RIOLERINGEN

Het ondergronds rioleringsnet, zoals op plan voorzien, wordt uitgevoerd in BENOR-gekeurde PVC-buizen. De buizen hebben de op plan vermelde diameters en zijn voorzien van een spuitgegoten mof met ingewerkte rubbermanchet in SBR. De wanddikte bedraagt min. 3 mm.

Geprefabriceerde nazicht- of bezinkputten zijn eveneens in PVC met aangepaste diameter en wanddikte. Ze zijn door de fabrikant voorzien van de nodige aansluitingen, waarop de buizen met een mof waterdicht worden aangesloten. De buizen worden met de nodige helling geplaatst in de gegraven sleuven. Aanvullingen der sleuven zijn inbegrepen, evenals alle nodige hulpstukken. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet gebeurt met de nodige zorg en in de geschikte materialen, na overleg met de betrokken openbare diensten.

12. REGENWATERPUT 5.000L in beton

De putten zijn vervaardigd uit gewapend en getrild beton. Zij beantwoorden aan de plaatselijke bouwverordeningen.

De putten wordt volkomen waterpas geplaatst en gereinigd vooraleer in gebruik genomen te worden.

Reukvrije en waterdichte aansluitingen en afsluitingen.

Elke regenwaterput is toegankelijk via een mangat meet 60 x 60 cm en wordt opgemetseld in volle baksteen, 14 cm dik; de muren worden uit gecementeerd. Het mangat wordt afgedekt met een betonnen deksel. De regenwaterput heeft een inhoud van 5.000L. De overloop van de regenwaterput wordt naar een infiltratieput van 2.000L afgevoerd en pas daarna aangesloten op de openbare riolering.

13. BUITENAANLEG

Van rooilijn tot aan de garage en ook tot aan de voordeur, dit alles volgens aanduiding op verkoopplan, wordt een verharding in betonklinkers geplaatst. De betegeling wordt aangebracht op een voldoende verdicht gestabiliseerd zandbed. De terrassen worden aangelegd in natuursteen volgens aanduiding op plan.

De voortuin wordt opgehoogd en afgewerkt met de nodige grond. De achtertuin wordt geëffend met de aanwezige grond.

De zichtbare deksels zijn uit aluminium of beton. Brievenbus wordt voorzien door de verkoper, waar gebouwd wordt op de rooilijn op paal.

De private tuin wordt afgesloten met een haag.

B. BOVENGRONDSE RUWBOUW

1. GEVELSTEEN

De gevel bestaat uit een binnenmuur in snelbouwbaksteen (of gelijkwaardig), een isolatielaag, een luchtsponw en de gevelsteen.

Voor de linkerwoning werd geopteerd voor een lichtgrijze handvormsteen in combinatie met een plint in donkergrijze handvormsteen. Voor de rechterwoning is geopteerd voor een wit te schilderen handvormsteen in combinatie met een plint in blauwe hardsteen.

De stenen worden verwerkt in halfsteensverband, met voegen. De stenen worden goed vermengd voor verwerking. De aannemer let er op de spouwen vrij te houden van mortelresten. Het

parement wordt met geschikte gegalvaniseerde spouwhaken aan het achterliggende metselwerk verankerd; hiermee worden ook de isolatieplaten op hun plaats gehouden.

Om de binnengedrongen vochtigheid en het condensatiewater uit de spouw te laten, worden onderaan, boven de DPC-folie, stootvoegen opengelaten. De voegen worden aan de buitenzijde tot ongeveer twee cm diepte uitgekraasd.

Het parement wordt gevoegd nadat het gebouw onder dak staat.

2. BINNENMUREN

Het opgaand metselwerk, dragend en niet-dragend, buitenmuren en binnenmuren, wordt opgetrokken met snelbouwstenen (of gelijkwaardig) op eerste laag van cellenbetonblokken (gehydrofobeerd met densiteit C4/500).

Waar het opgaand metselwerk zichtbaar blijft en meegaand zal worden gevoegd, worden geselecteerde gladde snelbouwstenen gebruikt.

Alle muren worden loodrecht en vlak uitgevoerd. De voegen zijn perfect horizontaal en hebben overal dezelfde dikte. Het dagvlak is goed effen en de randen recht.

Voor de toleranties op de maatvoering van het metselwerk wordt verwezen naar de geldende normen.

In de spouw van de gemene muren wordt akoestische isolatie (type partywall) geplaatst dikte 3 cm.

3. SPECIALE METSELWERKVERBANDEN

Volgende speciale metselwerkverbanden, plaatselijk toe te passen in het gevelmetselwerk, zijn inbegrepen, zoals aangeduid op de architectuurplannen :

- * koppenlaag boven raam- en deuropeningen;

4. BINNENMUREN IN PAREMENT

Binnenmuren in parement zijn niet voorzien.

5. SPOUWMUURISOLATIE

De buitenmuren worden geïsoleerd met geschrankte stijve polyurethaanplaten voorzien van een alu-folie.

De spouwplaten worden degelijk vastgezet tegen de binnenmuur met voldoende gegalvaniseerde spouwankers, voorzien van rozetten en afdruipringetje.

Aan de onderzijde van de muur en boven raam- en deuropeningen worden open stootvoegen gehouden om het aan de binnenzijde van het buitenspouwblad doorgedrongen regenwater af te voeren.

De isolatie sluit overal goed aan, ook tegen de kozijnen en dergelijke. Ter voorkoming van koude bruggen loopt de isolatie overal door dus ook bij de lateien.

De waterkeringslagen zijn alle doorlopend van binnenmuur naar buitenmuur toe, en zo opgevat dat de isolatieplaat zo diep mogelijk kan worden aangebracht.

Het ontwerp van de woning beantwoordt aan de van kracht zijnde EPB-normering op datum van de bouwaanvraag, nl E54.

6. GEWELVEN

Voor de draagvloeren worden gladde breedvloerplaten ABE gebruikt. De breedvloerplaten worden op de werf afgewerkt met een druklaag die een dikte heeft volgens de beschrijving van het studiebureau of de leverende firma. Voor het betonneren worden de nodige stutten geplaatst en worden de breedvloerplaten gereinigd en nat gemaakt.

Het ondervlak moet volledig effen zijn, niet condenserend en geschikt voor rechtstreekse bepleistering.

De plaatsing geschiedt volgens de richtlijnen van de fabrikant en volgens het legplan en de betonstudie opgemaakt door het studiebureau, rekening houdend met de voorziene belastingen en de eventuele vermeldingen op plan.

Alle nodige elementen zoals balken, vulstenen, open blokken, versterkingen, wapeningen, vul- en dekbeton zijn inbegrepen evenals de nodige draadstangen met rondsel en moer, ter bevestiging van de dakconstructie. Gewapende betonbalken en stalen profielen worden uitgevoerd zoals in de betonstudie vermeld.

7. GEWAPEND BETON

De studie van het gewapend beton wordt uitgevoerd door het studiebureau stabiliteit. Het beton wordt geleverd door een centrale die houder is van het BENOR-label. Bekistingen worden met zorg gemaakt zodat ze voldoende stevig zijn om tijdens het storten en trillen van het beton zijn vorm te behouden. Alle wapeningen (drager van het BENOR-label) worden aangebracht zoals vermeld in de betonstudie. De bekisting wordt gereinigd na het aanbrengen van de wapeningen en voor het betonneren.

De ontkisting gebeurt pas na volledige verharding van de elementen.

Overal waar dit noodzakelijk is om koudebruggen te vermijden, wordt de nodige isolatie aangebracht.

8. GEPREFABRICEEERDE LATEIEN

In muren die bepleisterd worden en waar de stabiliteit dit toestaat worden boven raam- en deuropeningen geprefabriceerde lateien in voorgespannen gebakken aarde of beton aangebracht. De lateien hebben volgens de fabrikant bepaalde opleglengte en worden onmiddellijk opgemetseld met de eveneens door de fabrikant bepaalde druklaag.

9. STAAL- EN IJZERWERKEN

De afmetingen van de stalen profielen worden bepaald in de betonstudie. Alle profielen worden roestwerend behandeld. Indien hoekijzers voor de opvang van parement boven openingen nodig zijn, zijn die van het type 80/80/8 en zijn roestwerend behandeld. Aan weerszijden hebben de profielen een opleg van minimum 15 cm. De stenen worden ingezaagd onderaan en achteraan, zodat het profiel in de muurdikte zit verwerkt. Waar nodig wordt een verankering aangebracht die in de achterliggende constructie wordt verankerd. Zichtbare steunkolommen aan de buitenzijde van de woning worden gegalvaniseerd afgewerkt (deze worden niet geschilderd).

10. SLABBEN IN LOOD

Slabben in bladlood met een dikte van 1mm worden in de muren ingewerkt overal waar er een sterke belasting van neerzakkend regenwater te verwachten is en in het bijzonder aan schoorstenen en opgaande muurdelen boven andere daken. Het lood heeft voldoende breedte om later genoeg overlap te kunnen geven wanneer de afwerking van de dakdekker onder bovenvermeld loketlood moet worden ingewerkt.

11. BLAUWE HARDSTEEN

De dorpels van ramen en deuren worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. Voorkant, zijkanten en bovenzijde zijn licht gezoet. De deurdorpels zijn voorzien van een opstand, de garagepoortdorpel heeft vooraan een afgeronde of afgeschuinde neus en eveneens een opstand, de raamdorpels zijn vlak en zijn voorzien van een druiplijst. De dorpels steken 5 cm uit buiten het paramentvlak en worden aan weerszijden eveneens 5 cm ingewerkt in de muren.

Dekstenen op muren zijn 5 cm dik en aan alle kanten gezoet; ze zijn voorzien van een druiplijst of druipprofiel tussen deksteen en muur.

13. AFWERKING DER OPPERVLAKKEN

In de inpandige garage wordt binnenmuren meegaand gevoegd; in deze garage worden gladde snelbouwstenen gebruikt. De andere muren zullen gepleisterd worden (zie verder)

14. GEVELPLINT

Als gevelaccent, wordt volgens aanduiding op architectuurplannen, een gevelplint toegepast. Deze wordt uitgevoerd volgens de detaillering van de architect.

15. BALUSTRADES

Alle ramen op de verdiepingen worden afgewerkt met een valbeveiliging uit aluminium. Vorm en kleur worden vastgelegd door de architect.

C. DAKTimmerwerk

1. DAKTimmerwerk

Type: zadeldak en helling volgens plan

Het timmerwerk wordt uitgevoerd in geprefabriceerde dakspanten in Epicea of gelijkwaardig. Het hout wordt gedrenkt (met een attest van een erkend drenkingstation) en zal voldoen aan de voorwaarden bepaald in S.T.S 31 (ééngemaakte technische specificities).

De dakconstructie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de raadgevende ingenieur of architect, zonder rekening te houden met eventueel nadien te plaatsen dakramen. Uitvoering van het eventuele dakraam na voorlopige oplevering op initiatief van de koper, zonder voorafgaandelijk akkoord/advies van de architect of raadgevend ingenieur, impliceren een verlies van garantie op de door de bouwheer uitgevoerde werken ter zake.

2. DAKOVERSTEKEN

Waar gebeurlijks van toepassing wordt de onderzijde van dakoversteken afgewerkt met cederplanchetten.

3. DAKVLAKRAMEN

Niet van toepassing

4. DAKISOLATIE

Voor de hellende daken is een isolatie van 18cm met dampscherm voorzien.

Op de platte daken is een voldoende dike harde isolatie voorzien volgens opbouw warm dak, zie dakwerken par. 3.

D. DAKWERKEN

1. DAKBEDEKKING: hellend dak

Dakbedekking is uit te voeren met tegelpannen kleur rood., gelegd op panlatten welke op hun beurt genageld worden op de onderconstructie in hout.

Het onderdak bestaat uit een 2-lagig Polyurethaan-gecoat polyestervlies. Het onderdak is voorzien van een geïntegreerde kleefstrook op basis van de hot-melt technologie. Het polyestervlies zorgt ervoor dat eventuele condensatie aan de onderzijde wordt opgenomen en afgevoerd naar de buitenzijde van het onderdak.

2. DICHTINGSLOOD

Een dakdichting met loodslabben wordt volgens de regel der kunst uitgevoerd rond de sleepdaken en de dakuitsprongen, alsook rond de schoorsteen. Uitvoering volgens detaillering architect.

3. PLAT DAK

Deze verdichting bestaat uit :

Dampscherm:

Op de zuivere ondergrond wordt een dampscherm los geplaatst. Het dampscherm is een polyethyleenfolie met een dikte van 0.25 mm. De onderlinge naadverbinding tussen de banen wordt tot stand gebracht door een tweezijdig klevende naaddichtingsband, die in het midden van de naadoverlap gelegd wordt en wordt aangedrukt met een aandrukrol.

Bij aflopen, dakranden en andere toebehoren wordt hetzelfde procédé van verbinding gevolgd.

Isolatie:

Op het damp scherm worden de isolatieplaten los gelegd. Hiervoor worden dakplaten gebruikt van polyurethaan. De plaat heeft een hoge dichtheid, is ongevoelig voor vocht en schotelt niet. Dikte 12 cm.

Dakdichting:

Hierop wordt de dakdichting aangebracht, bestaande uit gecalandreerde banen week pvc. De banen worden koud gelast met 5 cm naadoverlapping. Inbegrepen nodige ballast of beschermbaan indien bovenliggende terrasbevloering.

De werken worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die terzake de nodige referenties kan voorleggen en die beschikt over getraind personeel.

Op het geheel van de dakwerken wordt een garantie gegeven van 10 jaar.

E. ZINKWERKEN

1. HANGGOTEN

De hanggoten worden uitgevoerd in zink.

De goten hebben een dikte van 0,7 mm en worden geplaatst in goothaken. De vorm van de goot is trapeziumvormig en is voorzien van een kraal en een slab.

2. REGENAFVOERBUIZEN

De zinken regenafvoerbuizen hebben een wanddikte van 0,7 mm en schuiven tenminste 3 cm in mekaar. De buizen worden vastgehecht aan de muur door middel van gegalvaniseerde beugels. Verstekken en overgangstukken tussen afleider en riolering zijn telkens voorzien.

F. BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC conform de geveltekeningen en conform alle geldende normen en voorschriften.

De kleur kan niet individueel gekozen worden. Gekozen kleur buitenzijde: donkergrijs of een variatie hierop te bepalen door architect, binnenzijde: wit in de massa.

1. RAMEN

De PVC ramen worden uitgevoerd volgens de geveltekeningen en bestaan uit vaste ramen, opendraaiende ramen, openvallende ramen, draaikipramen, hefschuiframes.

Alle nodige beslag en standaard krukken zijn inbegrepen.

In de ramen wordt dubbele isolerende beglazing gemonteerd met een U-waarde van maximum 1,0 W/m²K, in overeenstemming met geldende STS.

Wat betreft de nieuwe glasnorm (veiligheidsbeglazing) NBN S23-002, deze zal door de bouwheer toegepast worden.

De voegen tussen gevelstenen en buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voeg. Kleur te bepalen door architect en verkoper.

2. DEUREN

De PVC of houten voordeuren (volgens keuze architect) worden uitgevoerd volgens de geveltekeningen en zijn al voorzien van beglazing.

Voor de deuren worden krukken (of kruk en deurduwer) voorzien. Het sluitwerk is een 3-puntslot. De deurpanelen zijn geïsoleerd en de deuren hebben een ingewerkte tochtborstel.

Op de deursloten zitten speciale veiligheidsafdekplaatjes.

Kleur buitenzijde: donkergrijs of een variatie hierop te bepalen door architect.

3. GARAGEPOORTEN

Inpandige garage:

Geïsoleerde kantelpoort met automatisatie (incl 2 zenders). Buitenzijde bekleed met een lattenwerk.

G. BINNENAFWERKINGEN

1. MUURBEPLEISTERING

Alle binnenmuren die niet meegaand worden gevoegd, worden gepleisterd met een gipspleister. Het pleisterwerk op het gelijkvloers komt niet onder de vochtkerende laag.

Het pleisterwerk wordt perfect loodrecht en vlak afgewerkt.

Alle hoeken worden versterkt met een hoekprofiel uit gerekt metaal of uit kunststof. In de douches wordt er Kerdimat (of gelijkwaardig) voorzien waar er muurbetegeling komt. De neggen (dagkanten) van ramen en deuren worden uitgepleisterd. De muren van de inpandige garage en de zolder worden niet bepleisterd.

2. PLAFONDAFWERKING

Alle plafonds in gladde breedvloerplaten ABE worden bepleisterd met een spuitpleister. Het pleisterwerk wordt perfect vlak uitgevoerd en gepolierd.

3. VLOEREN

Op het gelijkvloers worden vloertegels gelijmd op de chape en hebben een handelswaarde van 40,00 euro/m² (excl.BTW) formaat 45/45.

Bijhorende plinten met een handelswaarde van 10,00 euro/lm (excl. BTW).

Garage en berging: HW 30 euro/m².

Op de verdieping is enkel tegelvloer (HW 40€/m²) voorzien in de badkamer en/of douchekamer en wc waar deze gelijmd wordt op de chape. In de slaapkamers en de nachthal wordt een kwaliteitsvolle laminaat voorzien, inclusief laminaat- of schilderplinten. (handelswaarde 17,00 euro/m²)

Indien de vloeren of wandbetegeling of laminaat niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door de NV LAFAUT INVEST terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald : aantal vierkante meters x (H.W. – 45 %) + plaatsingskosten (15 €/m²).

4. VENSTERTABLETTEN

Aan alle ramen die niet tot op de grond komen, worden venstertabletten uitgevoerd in marmer mocca verzoet, dikte 2 cm en 2 cm uitsprong tov het pleisterwerk.

Voorziene handelswaarde 140 €/m² (excl. BTW)

5. MUURTEGELS

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer: 3 zijden aan bad en/of douche (volgens aanduiding op plan) tot aan plafondhoogte, H.W. 35,00 €/m², formaat max 50/50 (exclusief plaatsing en BTW)

De muren in de douche worden bekleed met een waterdichte folie, type Schlüter-KERDI of gelijkwaardig.

Op de hoeken worden randprofielen ingewerkt. Het bad wordt ondermetseld en eveneens met faïence afgewerkt. Aan de dagkanten van de ramen worden geen muurtegels voorzien.

7. CHAPE EN VLOERISOLATIE

Op het gelijkvloers wordt in situ gespoten PUR geplaatst. Hierboven komt een gewapende chape (dikte min. 6 cm).

Op de verdiepingen wordt een gewapende chape (dikte min. 6 cm) aangebracht. Chape wordt perfect horizontaal geplaatst. De aannemer plaatst alle nodige rand- en uitzettingsvoegen.

De rand- en uitzetvoegprofielen zijn af te snijden na plaatsing van de vloerafwerking tot op het niveau bovenzijde vloerbedekking. Tussen plint/vloerbedekking elastische voeg.

8. HELLINGSBETON

Van toepassing op de platte daken. Helling 2 cm/m als basisprincipe.

9. VOEGWERKEN

Alle buitenmuren (parament) worden platvol gevoegd. Er worden voegstalen geplaatst en op basis daarvan wordt type en kleur gekozen door de architect. Op regelmatige afstanden worden stootvoegen opengelaten boven alle waterkerende lagen en loodslabben.

10. BINNENDEUREN

Het binnenschrijnwerk wordt op maat gemaakt en opgemeten na het plaatsen van de bevloering.

De deuren zijn voorzien van een schildersdeurblad. De deur wordt afgehangen in een te schilderen MDF omlijsting en bekleding en is voorzien van een binnenslot, inox scharnieren en een standaardkruk aan beide zijden.

Onder alle binnendeuren wordt een spleet voorzien met een hoogte van ± 1 cm. Deze dient als doorstroomopening en is verplicht door de energieprestatieregelgeving.

Op de W.C. een vrij/bezet slot.

11. ZOLDERLUIK

Niet van toepassing

12. UITBEKLEDING DAKVLAKRAAM

Niet van toepassing.

13. ONDERMETSELEN VAN BAD

Het afdichten onder het bad gebeurt met een cementvezelplaat of luxplaat.

14. TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd in beuk, volgens de tekeningen. De treden hebben een dikte van minimaal 6/4". De trapbomen zijn minimaal 8/4" dik. De trappen zijn van het type "gesloten treden" tenzij de binnenafwerking een "trap met open treden" toelaat.

De houten trapleuningen en borstweringen zijn inbegrepen. Handgrepen worden met metalen consoles aan de muur bevestigd.

De gehele trapconstructie, met inbegrip van de leuningen wordt beschermd met een eerste vernislaag (poriënvuller). De koper dient de trap te voorzien van de nodige afwerkingslagen na de voorlopige oplevering.

H. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de wettelijke normen en voorschriften, inzonderheid volgens het A.R.E.I. Alle elektrische leidingen worden in de muren ingewerkt (in beschermbuizen), behalve deze in de ruimten waar meegaand gevoegd wordt : hier worden de buizen in opbouw geplaatst samen met de bijhorende opbouwschakelaars en stopcontacten.

Schakelaars en stopcontacten zijn in een standaard witte uitvoering.

Alle elektrische leidingen worden geaard.

In de verdeelkast worden de nodige zekeringen per kring aangebracht evenals een verliesstroom schakelaar van 300 mA voor de volledige installatie en één van 30 mA voor de badkamer. Alle op het elektriciteitsplan voorziene lichtpunten, schakelaars en stopcontacten (ook deze buiten) worden voorzien evenals de voeding voor alle aangeduide toestellen.

De keuring door een erkend organisme is inbegrepen.

Levering en plaatsing van de meters en de aansluitkabel is niet inbegrepen, evenmin toestellen allerhande en armaturen.

In de woning zijn voorzien :

Inkom	stopcontacten enkel lichtpunt - 2 schakelaars een voordeurbel	1st 1st 1st
Wc gelijkvloers	lichtpunt - 1 schakelaar	1st
Keuken	stopcontact vaatwas stopcontact damkap stopcontact oven stopcontact koelkast aansluiting kookplaat stopcontacten dubbel lichtpunt - 1 schakelaar lichtpunt aanrecht - 1 schakelaar	1st 1st 1st 1st 1st 2st 1st 1st
Leefplaats	stopcontacten enkel stopcontacten dubbel lichtpunt - 2 schakelaars aansluiting TV-FM distributie Telefoonaansluiting	4st 1st 2st 1st 1st
Berging gelijkvloers	stopcontact wasmachine stopcontact droogkast stopcontacten dubbel lichtpunt - 1 schakelaar	1st 1st 1st
Inpandige garage	stopcontacten enkel voeding automatische poort stopcontacten dubbel lichtpunt - 2 schakelaars	1st 1st 1st 1st
Slaapkamer 1	stopcontacten enkel stopcontacten dubbel lichtpunt - 2 schakelaars	1st 2st 1st
Dressing	stopcontact enkel lichtpunt - 2 schakelaars	1st 1st
Badkamer	stopcontact dubbel lichtpunt in plafond - 1 schakelaar lichtp bov. wastafel - 1 schakelaar	1st 1st 1st
Slaapkamer 2	stopcontacten enkel stopcontacten dubbel lichtpunt - 2 schakelaars	1st 2st 1st
Slaapkamer 3	stopcontacten enkel stopcontacten dubbel lichtpunt - 2 schakelaars	1st 2st 1st
Nachthall	stopcontacten enkel lichtpunt - 3 schakelaars	1st 1st
Douchekamer	stopcontacten dubbel lichtpunt - 1 schakelaar lichtp bov. wastafel - 1 schakelaar	1st 1st 1st
WC verdieping	lichtpunt - 1 schakelaar	1st

Zolderverdieping	stopcontact enkel lichtpunt - 1 schakelaar	1st 1st
Buiten	bel installatie lichtpunt - 1 schakelaar stopcontact terras	1st 2st 1st
Algemene voorzieningen	elektrische voeding ketelinstallatie elektrische voeding ventilatie-installatie elektrische voeding regenwaterpomp tellerkast zekeringsbord + 2 vrije stopcontacten rookmelder	1st 1st 1st 1st 1st 2st

N.B. Als een lokaal niet voorkomt in een woning, zijn de voorzieningen en de toestellen ook niet gerekend.

I. SANITAIR

1. AANVOERLEIDINGEN

De aanvoerleidingen van het sanitair water worden uitgevoerd in VPE en ingebouwd in de muren, behalve in deze ruimten waar de muren meegaand worden gevoegd : in deze ruimten worden de buizen in opbouw geplaatst.

De aansluiting aan de watermeter gebeurt volgens de normen, de wettelijke voorschriften en richtlijnen van de leverende maatschappij.

Koud- en warmwaterleidingen (vanuit cv ketel) zijn voorzien naar volgende aftappunten :

- 2 wc's	koud RW
- 1 handwasbakje	koud
- 1 enkele wastafel	koud en warm
- 1 dubbele wastafel	koud en warm
- 1 gootsteen	koud en warm
- 1 gas wandketel	koud
- 1 ligbad	koud en warm
- 1 douche	koud en warm
- 1 wasmachine	koud RW
- 1 vaatwasmachine	koud
- 1 buitenkraantje	koud RW
- 1 vulsysteem voor RWput	koud

Pomp voorzien in de RW-put voor oppompen regenwater, aldus geen lawaai in woning.

2. WARMWATERVOORZIENING

De warmwater productie gebeurt via de cv-ketel op de zolder.

3. AFVOERLEIDINGEN

De bovengrondse afvoer- en/of overloopleidingen van alle hierboven vermelde toestellen worden uitgevoerd in HDPE-polyethyleen. Telkens wordt een reukafsluiter geplaatst. De leidingen zijn in de geschikte diameters en worden perfect water- en geurdicht aangekoppeld aan de toestellen en aan de rioleringsleidingen.

4. SANITAIRE TOESTELLEN

Volgende sanitaire toestellen worden geleverd en geplaatst :

- 2 hangwc's in wit porselein, bril en deksel in kunststof;
- 1 handwasbakje met koudwaterkraantje, spiegel;
- 1 meubel met enkele lavabo, eengreepsmengkaan, spiegel en ledverlichting;
- 1 meubel met dubbele lavabo, eengreepsmengkraan, spiegel en verlichting;
- 1 ligbad (170 x 75 cm) met eengreepsmengkraan;

- 1 douche (90x 90 cm) met eengreepsmengkraan en douchedeur;
- 1 dubbel dienstkraantje voor wasmachine;
- 1 vorstvrije buitenkraan;

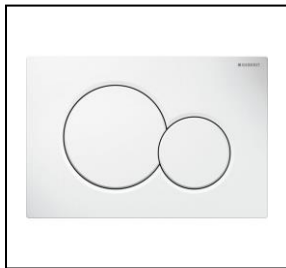
Andere sanitaire toestellen hier niet vermeld maar wel op het plan ingepland zijn niet inbegrepen.



NEW Jamaica hangtoilet wit



Pressalit soft-close zitting wit



Geberit sigma bedieningsplaat 3/6 liter



Tecno Project papierrolhouder chroom



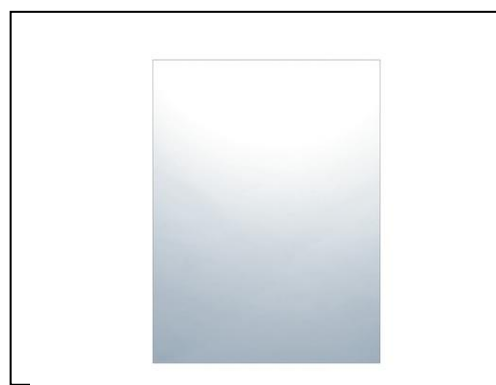
Sphinx 420 fontein



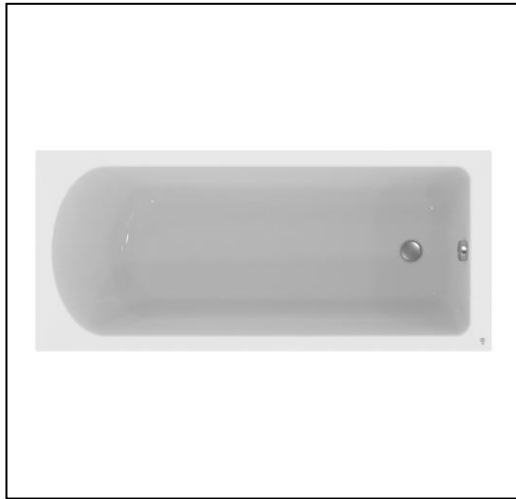
SAX Design fonteinkraan



Sonia connect handdoekring chroom



Spiegel 40x30 SG001



Ideal Standard Hotline acrylbad 170x75



Hansa Pinto badmengkraan



Hansgrohe Croma 100 handsproeier



Ideal Standard douchetub 90x90x6,5



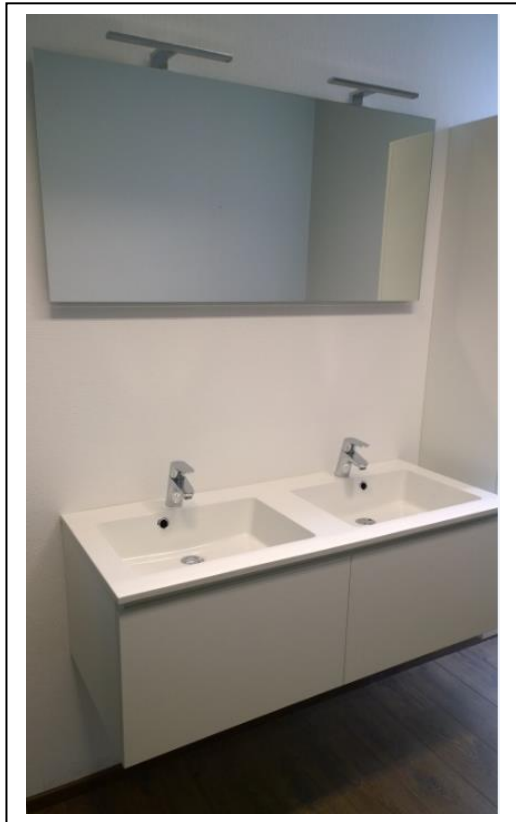
SAX pro zwaai deur



Hansgrohe ecostat douchethermostaat



Hansgrohe unica'C/Croma 65cm



SAX Mero meubelset 120cm



SAX Mero meubelset 80cm



Hansa Pinto wastafelmengkraan

J. VERWARMING

In de woningen wordt een centrale verwarmingsinstallatie voorzien op aardgas. De verwarmingsinstallatie bestaat uit een gaswandketel en stalen plaatradiatoren. Het verwarmingssysteem garandeert dat onderstaande binnentemperatuur kan bereikt worden, bij een buitentemperatuur van -10 C en dit bij afgesloten ruimtes

- living :	22 °C
- keuken :	20 °C
- slaapkamers :	18 °C
- badkamer/douchekamer :	24 °C
- overige :	geen verwarming

De warmwater productie voor de radiatoren (en tevens voor het sanitair warm water) gebeurt in een gaswandketel van het gesloten type met een nominaal vermogen van 24 kW. De rookafvoer via een dakdoorvoer is inbegrepen. Gas en water worden ter plaatse gebracht door de zorgen van de sanitair installateur; elektriciteit door de elektriciens.

Alle aansluitingen gebeuren met de meeste zorg en geheel in overeenstemming met de geldende normen en verplichtingen.

De warmwaterverdeling naar de plaatradiatoren gebeurt via collectoren en kunststofleidingen (VPE) volgens het tweepijp systeem.

Geen enkele leiding van of naar de radiatoren komt uit de vloer, wel uit de muur.

De radiatoren zijn standaard plaatradiatoren die via geschikte beugels aan de muren worden opgehangen, de radiatoren zijn omkast, kleur standaard gebroken wit. In de living is een klokthermostaat voorzien met een dag- en nachtprogramma en weekregeling. De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen, uitgezonderd woonruimte gezien klokthermostaat. Gaswandtoestel : 2 jaarlijks onderhoud door de kopers

K. VENTILATIE

De afvoerventilatie gebeurt mechanisch via afvoermonden in de badkamer, wc's, berging en keuken. De verse luchttoevoer zal gerealiseerd worden door roosters in de ramen van de slaapkamers en de leefruimte. Roosters dienen steeds geopend te blijven teneinde de werking van het systeem te garanderen.

Systeem C+ (zonder nachtventilatie)

L. KEUKEN

De keukenuitrusting wordt voorzien volgens verkoopplan. De situering van de keukenmeubelen is echter ten indicatieven titel. Er wordt in samenspraak met de keukenleverancier een plan opgemaakt. De keukenmeubelen zijn in degelijke materialen uitgevoerd. Het werkblad is kraswerend.

De keukentoestellen zijn voorzien zoals op plan aangeduid: gootsteen met 1 ½ spoelbak, afdruiprek en mengkraan, 1 keramische kookplaat met 4 kookzones, een dampkap, een combi-oven, een frigo en een vaatwas.

Alle toestellen worden aangesloten en in werking gesteld. De dampkapafvoer wordt aangesloten op een gevelrooster. De keuken heeft een waarde van 12.000,00 euro (incl. BTW) geleverd en geplaatst.

M. AANSLUITINGEN

De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zijn niet inbegrepen maar worden rechtstreeks door de leverende maatschappij aan de koper gerekend zoals:

- distributie- en telefoonaansluiting;
- wateraansluiting;
- aardgasaansluiting;
- elektrische aansluiting;

Indien aansluiting door de verkoper wordt aangevraagd zullen kosten van de leverende maatschappijen doorgerekend worden aan de koper.

De aansluiting van de riolering op het openbare rioleringsnet inclusief keuringsattest is wel inbegrepen.

N. HERNIEUWBARE ENERGIE

De mate waarin hernieuwbare energie eventueel wordt toegepast, wordt bepaald door de geldende EPB-regelgeving. De EPB-verslaggever neemt hierin, samen met de architect en de verkoper, de eindbeslissing.

O. DIVERSEN

Het onderhavig lastenkohier is opgemaakt voor het vaststellen van de voorwaarden toepasselijk op het bouwen van de woningen tbv dit project.

Plans en bestek vullen elkaar aan en vormen de basis van de overeenkomst.

1. WIJZIGINGEN, BIJKOMENDE KOSTEN EN DIVERSEN.

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de prijs. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit loon.

De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden.

De koper heeft de mogelijkheid wijzigingen te doen aanbrengen aan de woning, voor zover de stand van het bouwwerk het toelaat en voor zover daardoor de stevigheid van de constructie niet wordt aangetast en onder voorbehoud van volgende voorwaarden:

Indien de koper wijzigingen wenst te laten aanbrengen, kan de verkoper zich hiermede gelasten, op voorwaarde dat de opdrachten in het bezit van de verkoper worden gesteld en de keuzes kenbaar gemaakt vóór de datum vermeld in de hiervoor opgestelde geschriften. Na het opstellen van de diverse definitieve uitvoeringsdossiers kunnen geen wijzigingen of veranderingen aangebracht worden, dan mits vergoeding van de gemaakte of te maken kosten en rekening houdende met reeds bestelde of geleverde materialen en goederen.

Indien deze wijzigingen een meerprijs of termijnverlenging met zich zouden meebrengen, zullen deze tevens vermeld worden in vermelde geschriften opgesteld door de verkoper of zijn aangestelde architect.

Indien deze wijzigingen een minprijs zouden meebrengen, dan dienen hiervoor eveneens bestelbons te worden ondertekend, waarop de minprijs is vastgesteld.

De meer- of minwerken worden verrekend bij de voorlopige oplevering.

Indien het meubilair van de keuken en badkamermeubel niet door de verkopers dient geplaatst te worden, wordt een bedrag door de NV LAFAUT INVEST terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 20 %.

Alle ondernemingen of leveringen, geen uitgezonderd, dienen te geschieden door een door de verkoper aangeduide onderaannemer of leverancier, dit zowel voor de basisvoorzieningen als de eventuele meerwerken.

Het is de koper van de woning ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen voor de voorlopige oplevering en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn woning.

Dit zou de verkoper ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper(s) voor wat betreft zijn werk.

De bouwheer heeft het recht andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat de wijzigingen opgedrongen worden t.g.v. de afwezigheid op de markt van sommige materialen, fabricagewijzigingen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de levering, faling van leveranciers of onderaannemers, enz...

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en het bestek, hebben de bepalingen van het bestek voorrang.

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval, afkomstig van de bouwwerken. Vòòr het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo van de koopprijs en aanverwante betaald hebben, tevens dient het waarborgdocument afgeleverd aan de verkoper.

De bewoning of het in gebruik nemen van de woning wordt aanzien als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering. Wordt eveneens aanzien als ingebruikname : het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van decoratie- of inrichtingswerken, het laten uitvoeren door derden van werken van welke aard ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper.

In de constructies zullen diverse onderdelen van de technische installaties, volgens de basisopstelling, voorafgaandelijk worden ingegoten, dit is o.a. het geval voor de elektrische en de sanitaire installatie.

Indien aan deze basisopstellingen wijzigingen worden aangebracht door de koper, dan zullen alle consequenties hieromtrent worden aangerekend en betaald door de koper.

Het tijdelijk niet uitvoeren van kleine onderdelen, en dit om praktische redenen, kunnen geen aanleiding geven tot niet betaling van de betalingsschijven. Het inhouden van deelbedragen op deze betalingsschijven is niet toegestaan (bv. faïence tussen keukenkasten, plinten, kleine bijwerkingen enz.)

Teneinde de proefstook van de verwarming geleidelijk te laten geschieden, en ook ter vrijwaring van de geplaatste goederen teneinde geen schade te laten optreden, gebeurt dit vóór de oplevering door de installateur welke de verwarmingsinstallatie op een laag regime laat opwarmen.

Hiertoe zal de koper tijdig (twee maanden vóór de voorlopige oplevering) zijn gas, water en elektriciteitsmeter in dienst laten stellen.

Deze indienststelling is ook noodzakelijk teneinde alle toestellen te kunnen controleren op zijn goede werking.

Deze verbruikskosten zijn ten laste van de koper.

2. VOORLOPIGE OPLEVERING

De werken die voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de aannemer-verkoper vooropgezette voltooiingsdatum.

Indien herstelling niet mogelijk is of het herstelbedrag niet in verhouding is tot het gebrek wordt een minwaarde bepaald.

De werken kunnen voorlopig worden opgeleverd, wanneer zij geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld of uitgevoerd, en het goed volgens zijn bestemming in gebruik kan worden genomen.

3. ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

Krimp- & zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw en/of de vloerplaten zijn geen reden tot uitstellen van betaling en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en verkoper. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Herstelling vallen steeds ten laste van de koper. Ook vallen krimp en/of zettingsbarsten buiten de waarborg en kan er geen vergoeding geëist worden ter herstelling en/of de gevolgen hieruit voortvloeiende. Het betreft hier zowel krimp –en zettingsbarsten in muren als deze in predallen tengevolge van de nabelasting van de betonvloeren.

4. GEBRUIKERSHANDLEIDINGEN

Bij sommige in de woning geleverde toestellen en installaties worden gebruikshandleidingen afgeleverd.

Dit betreft :
- keukentoeestellen
- sanitaire toestellen
- warmwatertoestellen
- verwarmingsinstallatie
- thermostaten
- ventilatietoestel(len)
- enz...

De koper erkent deze ontvangen te hebben bij de voorlopige oplevering. Bij gebreke hieraan dient dit vermeld in het verslag van voorlopige oplevering.

De koper dient de instructies grondig door te nemen, en deze op te volgen.

Indien tengevolge van een ongeoorloofde of foute bediening of manipulatie er een gebrek ontstaat van welke aard dan ook, valt dit niet meer onder de verstrekte waarborgen.

5. B.T.W.-REGIME

Alle bedragen incl. B.T.W, opgenomen in dit bestek dienen begrepen te worden als incl. 21 % BTW. Bij wijziging van het B.T.W.-stelsel dienen deze vermelde bedragen overeenkomstig aangepast te worden.

6. Afsluitingen / bezoek aan de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwfirma, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens de ruwbouw, weekend, vakantiedagen is de bouwplaats niet toegankelijk. De bouwfirma beslist autonoom of toegang mogelijk is. De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaatsreglement en kinderen zijn ten strengste verboden op de werf.

De bouwers wijzen alle aansprakelijkheid af van ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Dit lastenboek bevat 19 bladzijden en werd bladzijde per bladzijde door de koper en de verkoper gekorttekend.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze vermeld in dit bestek.

Voor het overige verwijzen wij naar de koopovereenkomst dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

Elke partij verklaart één exemplaar tot zich genomen te hebben.

.....de20.....

De koper,

De Verkoper,