

TECHNISCHE BESCHRIJVING



Halfopen bebouwingen “Toepzicht - NEDERBRAKEL”



realisatie :



De Brabant^{nv}
BOUWONDERNEMING

BRUGSTRAAT 33 - 8720 OESELGEM

Inhoudsopgave

0. LIGGING	4
1. BEN-WONING	5
2. INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS	5
3. FUNDERINGSWERKEN	5
4. RIOLERING EN VOORZIENINGEN	5
4.1 RIOLERINGSBUIZEN	5
4.2 SEPTISCHE PUT	5
4.3 WACHTBUIZEN EN NUTSLEIDINGEN	5
4.4 REGENWATERPUT	5
5. METSEL- EN BETONWERKEN	6
5.1 VOCHTISOLEERLAAG IN MUREN	6
5.2 GEVELMETSELWERK	6
5.3 BUITENMUURISOLATIE	6
5.4 BINNENSPOUWBLAD VAN DE BUITENMUREN	6
5.5 BINNENMUREN	6
5.6 DORPELS	6
5.7 VLOERPLAAT BOVEN HET GELIJKVLOERS	6
5.8 ROOKKANALEN	6
5.9 VERLUCHTINGEN / VENTILATIE	7
6. DAKCONSTRUCTIE	7
6.1 DAKCONSTRUCTIE	7
7. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING	7
7.1 BUITENSCHRIJNWERK	7
7.2 BEGLAZING	7
7.3 RAAMBALUSTRADES	8
8. VOEGWERKEN	8
8.1 GEVELMETSELWERK	8
8.2 OPSPUITEN VAN BUITENMETSELWERK	8
9. BEZETTINGSWERKEN	8
10. VLOER- EN TEGELWERKEN	8
10.1 VLOERISOLATIE GELIJKVLOERS	8
10.2 CHAPEVLOER	8
10.3 BEVLOERING	8
10.4 MUURTEGELS	9
10.5 VERREKENINGEN EN UITVOERINGSTERMIJN	9
11. BINNENAFWERKING	10

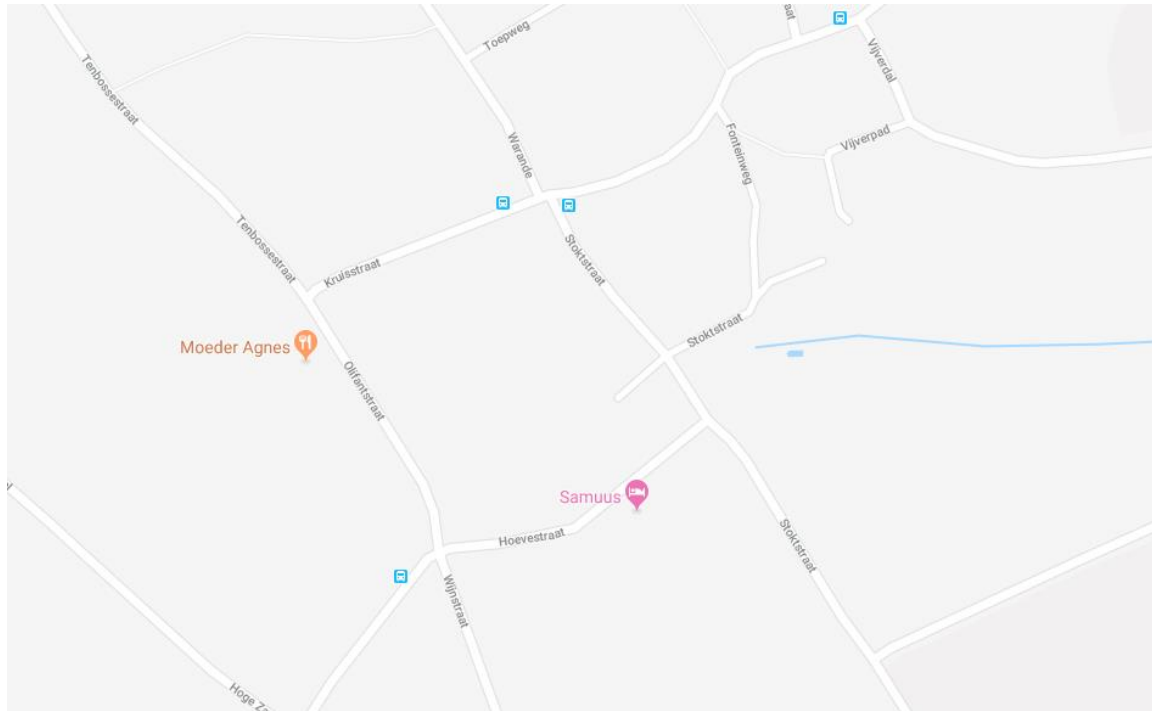
11.1 BINNENDEUREN	10
11.2 VERDIEPINGSTRAP/ZOLDERLUIK	10
11.3 KEUKEN	10
11.4 SCHILDERWERKEN	10
12. ELEKTRICITEIT	10
12.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	10
12.2 VOORZIENINGEN ELEKTRISCHE INSTALLATIE	11
12.3 FOTOVOLTAÏSCHE PANELEN	12
13. SANITAIR	12
13.1 SANITAIRE INSTALLATIE	12
13.2 SANITAIRE TOESTELLEN	12
14. VERWARMINGSINSTALLATIE	13
15. TUINAANLEG EN BUITENAFWERKING	13
16. ALGEMENE VOORWAARDEN	13
16.1 AANVAARDING EN OPLEVERING	13
16.2 MATERIALEN – LEVERINGEN – WIJZIGINGEN	13
16.3 PLANNEN	14
16.4 ZETTING VAN DE WERF	14
16.5 TOEGANG TOT DE WERF	14
16.6 UITVOERINGSTERMIJN	15
16.7 AANSLUITINGEN RIOLERING EN NUTSVOORZIENINGEN	15
16.8 ALGEMENE BEPALINGEN	15

0. LIGGING

Deze halfopen bebouwingen zijn gelegen kant Stoktestraat–Hoeverstraat, aan een nieuw ontworpen weg “Toepzicht” te Brakel-Nederbrakel. De ligging kan worden omschreven als heel rustig.

Met zijn eigentijdse architectuur, degelijke en onderhoudsvriendelijke materiaalkeuze en afwerkingsgraad speelt dit project van 4 BEN-woningen in op de nieuwste normen op het gebied van de residentiële woningbouw.

De ontwikkelaar verkoopt deze woningen met de afwerking zoals hieronder verder beschreven, maar op vraag kunnen deze woningen ook water- en winddicht worden aangeboden zodat de koper de individuele inrichting en afwerking zelf kan uitvoeren.



1. BEN-WONING

Een Bijna Energie Neutrale of BEN-woning wordt de standaard. Een BEN-woning is gebouwd met of onder E-peil 30, terwijl de norm vandaag een woning met E-peil 40 is. Vanaf 2021 moeten alle nieuwbouwwoningen aan de BEN-eisen voldoen. Nu al investeren in een BEN-woning biedt alleen maar voordelen.

- Een korting van 50% op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar, wat een extra voordeel van gemiddeld 500 euro per jaar betekent
- Een aanzienlijk lagere energiefactuur
- Een voordelig BEN-krediet bij bepaalde banken
- Een enorme meerwaarde op je woning

2. INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS

De aannemer maakt de plaats waar de woning komt vrij van obstakels zoals bomen en struikgewas. De landmeter duidt de perceelsgrenzen aan.

De bevoegde dienst van de gemeente of de landmeter duiden ter plaatse de bouwlijn aan. Vervolgens wordt de woning uitgemeten en uitgezet door de aannemer. De aannemer zorgt voor het nodige gereedschap en materieel op de werf. Er wordt een werfkast met driefasige stroomaansluiting geplaatst. De aannemer zorgt ook voor watertoevoer op de werf via een standpijp of een voorlopige aansluiting.

De aansluitingen en het verbruik hiervan tijdens de bouwwerken zijn ten laste van de aannemer.

Bij het beëindigen van de werken wordt het bouwafval opgehaald door de aannemer.

De aannemer heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de werf.

3. FUNDERINGSWERKEN

De funderingen zijn gebaseerd op een hellend terrein met normale grondweerstand. De woningen zijn onderkelderd.

Het gedeelte van de kelder waar bergplaats en garage is wordt uitgevoerd in gepolierd beton. De muren worden gedeeltelijk uitgevoerd in gewapend beton en gedeeltelijk gemetsel volgens studie ingenieur. Afdekking kelder in breedplaatvloeren (wordt niet verder afgewerkt).

De koperen aardelektrode wordt in de funderingen aangebracht volgens het AREI.

Eveneens wordt een reglementaire aansluitbocht voorzien voor elektriciteit, gas, water, distributie.

Onder de gewapende vloerplaat uitgevoerd volgens studie ingenieur, wordt een pvc-folie geplaatst.

Alle aarde die na de funderingen overtollig blijkt te zijn, wordt ter plaatse gestockeerd. Het eventueel wegvoeren van de overtollige aarde wordt in samenspraak en op kosten van de koper uitgevoerd als een verrekening in meer.

4. RIOLERING EN VOORZIENINGEN

4.1 Rioleringsbuizen

Het tracé van de riolering verloopt volgens de plannen of volgens de noodwendigheden zoals deze worden vastgesteld tijdens de uitvoering.

De afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de keukeninstallatie, de wasmachine en het regenwater worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan.

Ze worden in lichte helling gelegd naar de daartoe aangebrachte putten. De leidingen worden uitgevoerd in PVC-buizen.

Ze worden gekoppeld d.m.v. mofspie verbindingen, voorzien van vaste neopreen dichtingsringen. De buizen hebben een diameter van 110 mm.

4.2 Septische put

Er wordt een septische put geplaatst.

4.3 Wachtbuizen en nutsleidingen

De plaatsing van de wachtbuizen voor de nutsvoorzieningen van de woning zijn ten laste van de aannemer. De aannemer voorziet de doorvoeren door de funderingsmuren volgens de geldende voorschriften.

4.4 Regenwaterput

De afvoeren van het regenwater worden opgevangen in een betonnen regenwaterput met inhoud van 10.000 l,

niettegenstaande de bouwvergunning een regenwaterput oplegt van slechts 5.000 L, voorzien wij standaard toch een regenwaterput van 10.000 L

Er wordt een mangat gemetst tot op het niveau van het maaiveld. Er wordt een wachtbuis voorzien tot in de woning. De overloop van de regenput wordt aangesloten via het infiltratiebekken op de openbare riolering of op de sifonput indien geen gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is.

5. METSEL- EN BETONWERKEN

5.1 Vochtisoleerlaag in muren

De kelder wordt waterdicht uitgevoerd.

In alle muren op de gelijkvloerse verdieping ligt een dpc-folie op +/- 2 cm boven de 0-pas.

5.2 Gevelmetselwerk

Het langs buiten gelegen gedeelte van de samengestelde buitenmuur wordt in paramentsteen opgetrokken. Gevelstenen, type te bepalen door de architect.

Dit gevelvlak wordt loodrecht, pas en in verband gemetseld.

Ingemetselde gegalaniseerde spouwhaken zorgen voor de verankering aan het dragend binnenspouwblad.

Volgens de op het werkplan vermelde aanduidingen worden openingen gelaten voor het buitenschrijnwerk, aangepast aan de maatvoering van de gevelsteen.

Boven de raamopeningen, waar nodig, wordt folie in Z-plooi ingemetseld om dalend vocht via open stootvoegen naar buiten af te leiden.

De gevelsteen voldoet aan de desbetreffende NBN-kwaliteits-proeven op het gebied van drukvastheid, vorstbestendigheid en wateropsorping.

5.3 Buitenmuurisolatie

Tijdens het optrekken van de spouwmuren worden isolatieplaten aangebracht tussen binnen- en buitenspouwblad. Ze worden horizontaal geplaatst volgens hun lange zijde en gehecht aan het binnenspouwblad door middel van spouwankers met hierop een afstandhouder.

De gebruikte buitenmuurisolatie is conform het EPB-verslag en is momenteel 14 cm PUR/PIR.

De gemeenschappelijke scheidingsmuren tussen de woningen worden uitgevoerd met een dubbele muur. Deze muur bestaat uit 2 naast elkaar gemetselde snelbouwbakstenen met een breedte van 14 cm elk, waartussen aangepaste minerale wol van 4 cm, volgens EPB-voorstudie wordt geplaatst.

5.4 Binnenspouwblad van de buitenmuren

Het dragend gedeelte van de spouwmuur wordt gelijmd met pls 500 van 14 cm breedte. Bezijden en bovenaan de dagopeningen wordt een aanslag gelaten voor het buitenschrijnwerk.

5.5 Binnenmuren

De binnenmuren worden gelijmd met pls 500 met een breedte van 14 cm voor de dragende muren. De niet- dragende muren zullen uitgevoerd worden in pls 500 met een breedte van 9 cm.

Volgens de aanduidingen op het uitvoeringsplan worden binnendeuropeningen voorzien.

De lintelen boven de deuropeningen worden uitgevoerd in voorgespannen staltonbalkjes.

5.6 Dorpels

De buitendorpels onder de ramen en de deuren worden vervaardigd uit arduin.

De buitendorpels in arduin behoren tot de klasse B. De bovenzijde is geschuurd en de zichtbare zijanten zijn geschuurd.

De arduindorpels worden links en rechts ingemetseld in het paramentwerk en ze steken ongeveer 5 cm uit het paramentvlak waar ze onderaan voorzien zijn van een druipgroef. Op het gelijkvloers worden de arduindorpels meestal effen gestoken met het paramentwerk.

De dorpel wordt met een lichte helling naar buiten toe geplaatst voor de afwatering.

5.7 Vloerplaat boven het gelijkvloers

De vloerplaten worden opgebouwd uit betonnen welfsels of predallen met een nuttige overlast van 300 kg/m².

Op de welfsels wordt een netbewapening geplaatst van 150/150/5/5 en een druklaag in beton van ongeveer 5 cm. De betonsamenstelling is op basis van 350 kg/m³ cement.

5.8 Rookkanalen

De centrale verwarming wordt uitgevoerd met een condenserende gaswandketel (= met opslagvat). De afvoer hiervan is voorzien door het dak.

5.9 Verluhtingen / Ventilatie

Er is een vraaggestuurd C-systeem opgenomen in de bouwprijs. Dit systeem voert verse buitenlucht aan op een natuurlijke manier via raamroosters. De vervuilde lucht voert ze af op een mechanische manier via een ventilator..

Diversen: De ventilatieleidingen bevinden zich grotendeels in opbouw. De centrale motor zal geplaatst worden in een technische ruimte die te bepalen is door de architect.

Er wordt een verticale rookafvoer voorzien voor de cv-ketels. Aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen gebeurt met een CLV -systeem, teneinde CO -vergiftiging te vermijden.

Eventuele verlaagde plafonds voor het wegwerken van verluchtingsbuizen zijn niet voorzien.

6. DAKCONSTRUCTIE

6.1 Dakconstructie

De constructie van het dak is gebaseerd op het systeem van dragende spanten, geplaatst ongeveer om de 45 cm, welke onderling verbonden worden.

Op de bovenkant van het binnenspouwblad worden muurplaten bevestigd aan de muurankers om de draagbasis te vormen van de dakconstructie.

Alle onderdelen worden samengevoegd tot één constructiegeheel, dat met het ruwbouwmetselwerk verbonden wordt d.m.v. moeren en draadstangen, verankerd in de bovenkant van het binnenspouwblad.

Als onderdak wordt een dampdoorlatende onderdakfolie ofwel menuiserie gebruikt.

Het onderdak wordt dwars op de spanten of kepers geplaatst.

Boven het onderdak worden dwars op de spanten of kepers de panlatten genageld, evenwijdig en op gelijke afstand van elkaar.

De panlatafstand wordt aangepast aan de dakhelling en de gekozen dakpan.

Daar waar het noodzakelijk is, wordt een houten bebording aangebracht, bijvoorbeeld bij kilgoten en dergelijke.

De houtsecties van de dakconstructie, de vorm en de verbindingen ervan worden voorzien volgens hun overspanning, aantal steunpunten en belasting en bestaat uit betonnen gewelven of predallen met inbegrip van zijn gewapende druklaag in beton. Hierop wordt een uitvulling aangebracht teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. Het hellend dak wordt geïsoleerd met minerale wol 22cm, dit volgens de EPB-voorstudie.

7. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

7.1 Buitenschrijnwerk

De ramen en de deuren worden vervaardigd uit PVC profielen. De deuren worden uitgevoerd in kunststof. Alle buitenschrijnwerk voldoet aan de isolatiewaarden opgelegd door de EPB-verslaggever : er wordt rekening gehouden met een Uw-waarde van 1,47 W/m² voor de ramen en een Uw-waarde van 1,8 W/m²K voor de buitendeuren. Bij de raamprofielen is een thermische onderbreking aanwezig.

Het model en de uitvoering van de ramen en deuren is volgens de plannen en verder volgens de keuze van de architect. In samenspraak met de architect kunnen nog steeds aanpassingen gebeuren. Achter de dagopening van het gevelmetselwerk is een aanslag voorzien. De buitenste vaste kader van het raam of buitendeur wordt in deze aanslag tegen de achterzijde van het paramentmetselwerk geplaatst. Het element wordt op de onderliggende dorpel gezet en waterpas opgesteld.

De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alle opengaande delen goed functioneren.

Het cilinderslot van de buitendeuren wordt gekoppeld aan meerdere sluitpunten die verdeeld zijn over de totale deurhoogte. Het ontgrendelen van de meerpuntsluiting kan met de sleutel of met de kruk gebeuren.

7.2 Beglazing

Alle glaswerken van de ramen en deur worden uitgevoerd in dubbele beglazing, superisolerend, met een isolatiewaarde van 1.0 W/m²K.

Het glas heeft een g-waarde of zonnetoetredingsfactor van max. 0,5.

De glasbladen van het dubbel glas worden met elkaar verbonden met thermisch verbeterde afstandhouders (Warm-Edge), zo ontstaan er geen koudebruggen.

7.3 Raambalustrades

Er worden raambalustrades voorzien waar nodig, zie architectuurplan. Deze worden uitgevoerd in metaal meegaand met kleur buitenschrijnwerk.

7.4 Garagepoort

De garagepoort is een sectionaal poort, handbediend.

8. VOEGWERKEN

8.1 Gevelmetselwerk

Met zand en cement wordt een homogene voegmortel samengesteld. Met deze samenstelling worden de voegen van het gevelmetselwerk zorgvuldig en vakkundig plat en vol gedicht, waarna het paramentvlak wordt afgeborsteld. De kleur van het voegwerk wordt naargelang de gevelsteen gekozen door de architect.

8.2 Opspuiten van buitenmetselwerk

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en paramentmetselwerk worden dichtgespoten met een plastische voegspecie. Dit materiaal blijft in ruime mate elastisch en is stevig aan beide materialen gehecht.

De kleur van de plastische voegspecie is volgens de keuze van de architect.

9. BEZETTINGSWERKEN

De bezettingswerken met witte gipsmortel of spuitplamuur, zijn voorzien op het volledige woonverdiep en op het slaapverdiep.. In de douche worden de muren uitgecementeerd.

Alle buitenhoeken van de muren die bezet worden zullen met verzinkte metalen hoekprofielen versterkt worden.

De ramen en raamschoten worden uitgepleisterd.

De uit te voeren bezettingswerken houden niet in dat de muren en plafonds schilderklar worden afgeleverd. De voorbereidende werkzaamheden die nodig zijn voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van kleine gaten en lichte beschadigingen, bijwerken van krimpscheuren, afschuren, ontstoffen, enzovoorts zijn niet voorzien.

Er worden geen bezettingswerken uitgevoerd in garage, kelder en berging onder de trap.

10. VLOER- EN TEGELWERKEN

10.1 Vloerisolatie gelijkvloers

Er is een isolatie voorzien met een dikte die voldoet aan de laatst geldende EPB-normering, gespoten PUR 10cm.

10.2 Chapevloer

Alle vloertegels op het gelijkvloers worden gelijkmd op de chapevloer.

Op de welfselvloer van de verdieping wordt een chapevloer geplaatst. Het oppervlak is vlak, effen en regelmatig.

10.3 Bevloering

De voorziene particuliere aankooprij van de vloertegels in de inkomhal, hal woonruimte, het toilet, de woonkamer, de keuken en de berging palend aan de keuken en op de verdieping in de badkamer; bedraagt 28 €/m², exclusief BTW en plaatsing.

Het plaatsen van gewone keramische vloertegels van het formaat 30/30 tot 50/50 in de hogervermelde ruimtes is inbegrepen in de aannemingsom.

Voor het plaatsen van volgende vloeren dient een meerprijs betaald te worden: natuursteen, marmervloeren, vloer die in figuurverband of diagonaal dient gelegd te worden, rustieke vloertegels en vloeren van kleinere, grotere of speciaal afwijkende afmetingen.

Voor het aanpassen van de vloerverbanden tussen verschillende ruimtes dient een meerprijs betaald te worden.

Overall waar vloertegels voorzien zijn en waar geen muurtegels geplaatst worden, zullen onderaan tegen de muren bijpassende plinten met lijm aangebracht worden.

De voorziene aankooprij van de plinten bedraagt 10 €/lm, exclusief BTW en plaatsing. Indien plinten worden gezaagd uit de vloertegels zal dit zaagwerk eveneens worden aangerekend als meerwerk. Het plaatsen van plinten in de hogervermelde plaatsen is in de aannemingsom begrepen.

De keldervloer wordt uitgevierd in polierbeton.

In de slaapkamers en op de overloop van de verdieping is geen plaatsing van vloertegels of vloerbekleding voorzien.

10.4 Muurtegels

Op de verticale wanden van de douche 160x90 worden op het cementagewerk steeds kerdiedoek en muurtegels voorzien.

Uitbekleding van badkoffer wordt eveneens uitgevoerd in tegels. Hoeveelheden in min of meer worden verrekend aan de particuliere aankoop prijs (excl. btw) + de plaatsingsprijs.

De voegen tussen bad en/of douche en het muurvlak worden met siliconenmestiek gedicht.

De voorziene aankoop prijs van de muurtegels bedraagt 20 €/m², exclusief BTW en plaatsing.

Het plaatsen van gewone wandtegels, gelijmd op de bezetting, van het formaat 22/22 tot 50/50 is in de aannemingsom inbegrepen.

Voor het plaatsen van volgende tegels dient een meerprijs betaald te worden: figuurtegels, sierboorden, listels, tegels van kleinere, grotere of speciaal afwijkende afmetingen en tegels of bekleding in natuursteen.

10.5 Verrekeningen en uitvoeringstermijn

De kopers worden er op gewezen dat de berekening in min of meer van vloeren, wandtegels, enzovoorts, steeds gebeurt volgens de totale benodigde hoeveelheden, met inbegrip van afval voor versnijden en verzagen, en rekening houdend met de verplichting om aan te kopen met volledige verpakkingen.

Indien er gekozen wordt voor parket, laminaat of vaste vloerbekleding kunnen de afgesproken uitvoeringstermijnen niet worden gewaarborgd, gezien de langere droogtijd van de chape.

Volgens de wensen van de aannemer-verkoper kan er in dat geval worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de woning vooraleer parket, laminaat of vaste vloerbekleding geplaatst zijn. Deze werken zullen dan uitgevoerd worden na de oplevering, en het uitstel omwille van deze werken zal geen aanleiding geven tot verwijlvergoeding.

11. BINNENAFWERKING

11.1 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd met vlakke effen standaard schilderdeuren.

Deze worden geplaatst in een omkasting in MDF of multiplex. Hierrond worden deuroplijstingen geplaatst.

De schildering van de binnendeuren en de bijhorende omkasting en deuroplijstingen is niet in de aannemingsom voorzien.

Het beslag van de binnendeuren, deurkruk, krukplaat en slotplaat, is voorzien in standaard uitvoering, aluminium kleur. Slotplaat kan desgewenst weggelaten worden, dit geeft geen aanleiding tot minprijs.

11.2 Verdiepingstrap/zolderluik

Naar de eerste en tweede verdieping wordt een trap in beuk geplaatst. In de nachthal is een zolderluik met ingebouwde trap voorzien.

11.3 Keuken

De keuken is voorzien als volgt :

- Uitvoering : vlakke melaminedeur met rechte afboording.
- Kleur : te kiezen uit stalenbundel.
- Afboording : abs 2 mm bijpassend bij front.
- Werkblad : kunststof 40 mm dikte, kleur naar keuze.
- Greep : model naar keuze.

De volgende toestellen zijn voorzien:

- Vitrokookplaat
- Koelkast
- Oven
- Dampkap
- Spoelbak
- Mengkraan

Indien bovenvermelde toestellen door klant gekozen worden, wordt GRATIS voorzien :

- Vaatwas

Voor de levering en plaatsing van de keukeninstallaties met meubelen en toestellen is een budget voorzien van : 7.000 €.

11.4 Schilderwerken

Er zijn geen schilder- of behangwerken voorzien van buitenschrijnwerk, binnendeuren, binnenschrijnwerk, muren, plafonds, enz..

Ook de voorbereidende werkzaamheden voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van kleine gaten, bijwerken van kripscheuren, afschuren, ontstoffen, lichte beschadigingen, enz. zijn niet voorzien.

12. ELEKTRICITEIT

12.1 Elektrische installatie

De elektrische binneninstallatie van de woning wordt uitgevoerd conform de terzake geldende reglementering, met name: "Het algemeen reglement op de elektrische installatie" (A.R.E.I.); en conform de voorschriften van de distributiemaatschappijen.

Het verdeelbord wordt in de inkomhal of berging of garage opgesteld van waaruit het hele elektriciteitsnet wordt opgebouwd.

Het verdeelbord is voorzien van de nodige automatische zekeringen voor alle afzonderlijke kringen en is uitgerust met twee verliesstroomschakelaars.

De aarding van de installatie wordt aangesloten op de aardingslus (zie fundering).

De keuring van de installatie door een erkend keuringsorganisme is ten laste van de aannemer.

De leidingen worden in pvc-buizen en flexibels getrokken, die samen met de dozen voor schakelaars en stopcontacten in de muren worden geplaatst. Waar de muren niet gepleisterd worden zullen de schakelaars en stopcontacten in opbouw op de muren worden geplaatst.

De schakelaars en stopcontacten die voorzien zijn zijn standaard uitvoering, ivorkleurig, of gelijkwaardig.

De lichtpunten worden afgewerkt met lusterklem.
Er zijn geen verlichtingsarmaturen of lampen voorzien.

12.2 Voorzieningen elektrische installatie

De plaatsing van stopcontacten, schakelaars, lichtpunten en dergelijke, is voorzien als volgt :

Garage :

- 1 lichtpunt met enkele aansteek
- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 5 stopcontacten

Berging onder trap :

- 1 lichtpunt met enkele aansteek

Inkomhal beneden :

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 stopcontact
- *Bel*

Hal boven :

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 stopcontact

Toilet :

- 1 lichtpunt met enkele aansteek

Leefruimte :

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 2 dubbele stopcontacten
- 3 enkele stopcontacten
- 1 TV-aansluiting
- 1 data-aansluiting

Keuken :

- 1 centraal lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 lichtpunt met enkele aansteek onder de keukenkasten
- 1 stopcontact voor kookfornuis
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 2 dubbele stopcontacten

Berging naast keuken :

- 1 lichtpunt met enkele aansteek
- 2 stopcontacten

Badkamer :

- 1 centraal lichtpunt met enkele aansteek
- 1 lichtpunt met enkele aansteek aan wastafel
- 2 stopcontacten

Slaapkamer 1, 2 en 3 :

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 3 stopcontacten

Nachthal:

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 stopcontact

Buiten :

- 1 lichtpunt met enkele aansteek voordeur
- 1 lichtpunt met enkele aansteek achterdeur

Voeding voor de centrale verwarming.

Wachtbuis voor de thermostaat van de centrale verwarming.

12.3 **Fotovoltaïsche panelen**

Een fotovoltaïsche installatie is voorzien en bestaat uit:

- Per woning 3240WP bovenop de dakbedekking, zuidelijk gericht. De aantal voorziene panelen wordt berekend in functie van de EPB-studie en kunnen op verzoek van de bouwheer uitgebreid worden of vervangen worden door donkere designpanelen.
- Een omvormer geschikt voor de installatie en een verbruiksmeter worden geplaatst in de onmiddellijke nabijheid van de elektriciteitsmeter, in het voor dit doel voorziene lokaal.

13. **SANITAIR**

13.1 **Sanitaire installatie**

Vanaf de waterteller worden koudwater-toevoerleidingen geplaatst naar de sanitaire toestellen, zoals verder beschreven in punt 13.2, en naar de verwarmingsketel.

De aankoppeling met de waterteller gebeurt conform de algemene reglementering.

Er is een gecombineerde (sanitair warmwater – verwarming) condenserende gaswandketel met rendement >108% voorzien..

Vanuit het warmwatertoestel vertrekken de warmwaterleidingen naar de sanitaire toestellen zoals hieronder beschreven in punt 13.2.

De toevoerleidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in kunststofbuizen, en voorzien van de nodige hulpstukken. De binnendiameter van deze buizen is 12 mm.

Koud en warm water worden vanuit aparte collectoren verdeeld.

De afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de wasmachine en de gootsteen, worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Deze leidingen zijn van hard PVC , of gelijkwaardig.

De secties van de buizen zijn in functie van de respectievelijke toestellen die er op aangesloten zijn.

De horizontaal en vertikaal geplaatste leidingen, zowel aanvoer als afvoer, worden respectievelijk ingewerkt in de ondervloer en in de opgaande binnenmuren van de woning.

13.2 **Sanitaire toestellen**

De volgende aanvoerleidingen zijn voorzien volgens de aanduidingen op het plan: (K = koud water, W = warm water)

- 1 hangwc wit (K)
- 1 hangwc wit (K)
- 1 handwasbakje wit (wc gelijkvloers) (K)
+ kraanwerk
chrom
- 1 meubel tablet 70cm + 1 inbouwwastafel 53x43cm wit + spiegel +
kraanwerk 1-greeps lavabokraan met autom. lediging chrom (K+W)
- 1 ligbad in acryl (badkamer) (K+W)+
kraanwerk 1-greeps badkraan chrom
- 1 douche 160x90 + kraanwerk
thermostatisch
- Glazen wand 100cm
- 1 buitenkraan, binnen afsluitbaar K
- 1 wasmachine-aansluiting K

Eventuele inbouwelementen voor sanitaire toestellen dienen bijkomend te worden betaald, zelfs als ze niet op de offerte van de leverancier vermeld staan.

14. VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie is voorzien van een condenserende gaswandketel met een rendement > 108%. Deze gaswandketel is in combinatie met het warm water voor de sanitaire toestellen. Er wordt een modulerende circulatiepomp en kamerthermostaat voorzien. De modulerende circulatiepomp past het toerental aan naargelang de vraag. Met deze ketel bespaar je heel veel energie.

Vanaf de gasmeter wordt een gasleiding geplaatst naar de gasbrander van de verwarmingsinstallatie.

De radiatoren zijn plaatstalen radiatoren met muuraansluiting, en zijn voorzien van een handbediende radiatorkraan.

De radiatorleidingen worden uitgevoerd met Henco-buizen, of gelijkwaardig, volgens het 2-pijpsysteem.

Er wordt rekening gehouden met volgende minimum comforteisen:

Bij een buitentemperatuur van -10 graden celcius dienen de hiernavolgende binnen-temperaturen per lokaal gegarandeerd te worden (uitgedrukt in graden celcius):

- living: 22°C
- hal beneden: 16°C
- keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer: 24°C

In het toilet en de berging zijn geen radiatoren voorzien.

15. TUINAANLEG EN BUITENAFWERKING

De aannemer verwijdert alle puin en bouwafval. Alle aarde die overtollig blijkt te zijn wordt ter plaatse gestockeerd. Het eventueel wegvoeren van deze aarde wordt in samenspraak en op kosten van de koper uitgevoerd als een verrekening in meer.

De verharding van de oprit en terras zijn voorzien in de aankoopprijs. Er wordt eveneens een omheining geplaatst tussen de verschillende percelen.

Voor de achter- en voortuinen is geen groenaanleg voorzien.

16. ALGEMENE VOORWAARDEN

16.1 Aanvaarding en oplevering

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis..

De voorlopige aanvaarding van de woningen zal plaats hebben na de uitnodiging door de aannemer aan de koper en zal tegensprekelijk gebeuren tussen hen.

De aannemer bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een gezamenlijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden, en de termijn, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

De ondertekening door beide partijen van het proces-verbaal houdt de aanvaarding in voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van de woning.

De ingebruikname van een woning houdt de aanvaarding ervan in.

Eén jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering automatisch verworven indien de koper geen geschreven opmerkingen heeft gemaakt.

16.2 Materialen – Leveringen – Wijzigingen

Alle materialen dienen door de kopers gekozen te worden bij de leveranciers aangeduid door de verkoper en alle werken en leveringen zullen gebeuren door leveranciers en aannemers aangeduid door de verkoper.

Indien de koper toch bepaalde werken niet laat uitvoeren door de verkoper of wenst te laten uitvoeren door anderen die niet door de verkoper zijn aangewezen, dan zal dit enkel kunnen mits schriftelijke toestemming van de verkoper. Deze toestemming zal slechts kunnen gegeven worden mits de betaling van een schadevergoeding van 20% op het voorziene bedrag voor deze leveringen en werken en dit ten titel van winstderving.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft, of voor levering van het materiaal gecontracteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering, voor zijn rekening uit te voeren aan een vooraf overeengekomen prijs of in regie.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegestaan om zelf werken uit te voeren of in zijn opdracht te laten uitvoeren door derden, uitgezonderd met schriftelijke toestemming van de aannemer.

In verband met de opgenomen handelswaarde dient te worden vermeld dat bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere werkwijze, meer verlies, enzovoorts.

De kopers worden er op gewezen dat de verrekening in min of in meer van vloeren, wandtegels, enzovoorts, steeds gebeurt volgens de totale benodigde hoeveelheden, met inbegrip van de afval voor verzagen, versnijden en dergelijke, en met de verplichting om te kopen met volledige verpakkingen.

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

Indien de koper kiest voor houten vloeren, parket of laminaat, dan wordt de uitvoeringstijd niet meer gegarandeerd wegens de langere droogtijd van de chape.

Wijzigingen in uitvoeringen en keuzes inzake afwerking kunnen slechts gebeuren indien deze werken op het moment van de aankoop van de woning nog niet zijn uitgevoerd, maar ook nog niet in bestelling of in productie zijn. Materiaalkeuzes gemaakt door de verkoper en de architect, voor de verkoop aan de koper zijn reeds verrekend in de totale verkoopprijs. Hiervoor worden dan ook later geen verrekeningen meer toegepast.

Indien de koper na de uitvoering, bestelling of productie van werken nog wijzigingen wenst aan te brengen dan dient hij hiervoor de volledige prijs te betalen, zonder recht op verrekening van hetgeen voorzien in het lastenboek.

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

Dit alles voor zover deze wijzigingen geen enkel nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

16.3 Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus ruwbouwmaten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen.

In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding, minwaarde of supplement te eisen. De aannemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan de indeling van de woningen indien hem dit nuttig of noodzakelijk zou voorkomen, of indien deze worden opgelegd door de overheid.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De secties van eventuele kolommen en balken zijn afhankelijk van de vereiste draagkracht en functionaliteit. De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting.

De meubilering is niet voorzien en er wordt enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend. Keuken en badkamer zijn ook ter illustratie, er wordt steeds gewerkt met een budget en omschrijving in lastenboek.

De 3D-tekening wordt als basis genomen en kan licht afwijken van de werkelijk uitgevoerde werken.

16.4 Zetting van de werf

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer-promotor, architect of IR. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de aard van het gebouw.

16.5 Toegang tot de werf

De klanten mogen te allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwheer, de architect of een onderaannemer van de bouwheer.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken.

De Bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens ongebeide werfbezoeken op voorhand af.

16.6 Uitvoeringstermijn

De termijnen bepaald in de verkoopovereenkomst wordt altijd uitgedrukt in werkdagen. Weerverlet wegens vorst, regen, sneeuw, worden niet beschouwd als werkdagen.

Afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betalingen van de vorderingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

16.7 Aansluitingen riolering en nutsvoorzieningen

De kosten voor de aansluiting van de woning op de openbare riolering en de distributie-netten van gas, water, elektriciteit, kabel-TV en telefoon zijn niet inbegrepen in de totale prijs.

De eventuele kosten voor het openen van meters of voor het aangaan van abonnementen op naam van de gebruiker zijn ten laste van de koper.

Met het oog op de tijdige afwerking van de woningen en om de gebouwen te kunnen verwarmen en om de installaties te beschermen tegen vorst zullen de kopers onverwijld het nodige doen om de aansluitingen van de nutsvoorzieningen op te vragen. Zij zullen de kosten van verbruik hiervan zelf dienen te dragen, zelfs vòòr de opleveringen.

16.8 Algemene bepalingen

De kopers bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die zelf een particulier huis bouwt. Zij moeten de bouw- en wegenstaksen alsook de reglementaire belastingen dragen die op de nieuwe woning zullen rusten. In één woord, alle gemeentelasten e.a. die niet in de aanneming opgenomen dienen te worden.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de verkoper i.v.m. de bouw van de woningen.

De architect kan tijdens de werken uitvoeringsdétails en materiaalkeuzes wijzigen om esthetische of andere redenen. Indien de kopers aanvullende opdrachten wensen te geven aan de architect, inzonderheid wat betreft de binneninrichting e.d., dan dienen zij hiervoor zelf de verschuldigde erelonen te vergoeden aan de architect.

De uitvoering en de kosten van de bepalingen i.v.m. de aanstelling van een veiligheidscoördinator en het opmaken van het veiligheidsplan en het postinterventiedossier, zoals voorzien in het KB 30.5.1999, zijn begrepen in de verkoopprijs.

Betalingen :

- Bij het sluiten van de overeenkomst zal een voorschot betaald worden ten bedrage van 5% van de in de overeenkomst vastgestelde totale prijs.
- Bij het verlijden van de authentieke akte wordt de prijs van de grond betaald minus het reeds betaalde voorschot. Indien de bouwwerken reeds zijn gestart zal eveneens een prijs worden betaald volgens de daadwerkelijk op dat ogenblik reeds uitgevoerde bouwwerken.
- De gedeeltelijke betalingen van de constructie worden gevraagd vanaf het verlijden van de authentieke akte en worden verdeeld als volgt :

- plaatsen vloerplaat :	20%	
- afdekking gelijkvloers :	30%	(50%)
- daktimmer :	15%	(65%)
- pleisterwerken :	15%	(80%)
- vloeren :	15%	(95%)
- oplevering :	5%	(100%)

De koper verbindt zich ertoe alle betalingen, door de bouwheer gevorderd overeenkomstig de overeengekomen betalingsmodaliteiten, uit te voeren voor de vervalddag hetzij 10 dagen na factuurdatum.

Alle hiervoor vermelde bedragen en prijzen zijn vermeld exclusief de belasting over de toegevoegde waarde.

Opgemaakt te Oeselgem op .../.../20... in twee exemplaren. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit bestek. Dit bestek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

De Verkoper,

De Koper,