

LASTENBOEK VERKOOP



BOUWPLAATS: Sint-Niklaas, Passtraat ZUID

REALISATIE DOOR:

INTRABOUW BVBA
Oeverstraat 22b
9140 Temse
03 771 99 80



INHOUDSTAFEL

1.	WOONERF EN BASISAKTE	4
1.1	BASISAKTE	4
1.2	SYNDICUS	4
1.3	vordering der werken	5
2.	BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN	6
2.1	INRICHTINGSWERKEN	6
2.2	FUNDERINGSWERKEN	7
2.2.1	DELFWERKEN	7
2.2.2	AARDINGSELEKTRODE	7
2.2.3	STORTBETON VOOR DE FUNDERINGEN	7
2.2.4	FUNDERINGSMETSELWERK	7
2.2.5	PLASTIEKFOLIE	7
2.2.6	GEWAPENDE VLOERPLAAT	7
2.3	RIOLERING EN VOORZIENINGEN	7
2.3.1	RIOLERINGSBUIZEN	7
2.3.2	NUTSVOORZIENINGEN	7
2.3.3	SEPTIEKTANK EN REGENPUT	8
2.3.4	SYPHONPUT	8
2.3.5	INSPECTIEPUT	8
2.4	METSEL- & BETONWERKEN	8
2.4.1	VOCHTISOLATIE IN MUREN	8
2.4.2	GEVELMETSELWERK	8
2.4.3	Binnenspouwblad en binnenmuren	9
2.4.4	Buitenmuurisolatie	9
2.4.5	Geventileerde spouw	10
2.4.6	Lintelen en overwelingen	10
2.4.7	Venster- en deurdorpels blauwe hardsteen.	10
2.4.8	scheidingsgevels	10
2.5	GEVELVOEGWERK – OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK	10
2.5.1	Voegwerk buitengevels	10
2.5.2	Opspuiten buitenschrijnwerk	10
2.6	DAKWERKEN	11
2.6.1	Hellende daken	11
2.6.2	Dakbedekking hellende daken	11
2.6.3	Hanggoten, aflopen en dakdichting	11
2.6.4	Platte daken	12
2.7	BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING	12

2.7.1	Houtwerk - schrijnwerk	12
2.7.2	Hang- en sluitwerk.....	13
2.7.3	SUPER ISOLERENDE Beglazing K waarde 1,1	13
2.7.4	VELUX ramen	13
2.7.5	Rolluiken :	13
2.8	VERDIEPINGSVLOER- EN WANDEN	13
2.8.1	Verdiepingsvloer.....	13
2.8.2	Verdiepingsbinnenwanden	13
2.9	PLAFONDISOLATIE.....	13
2.10	BEZETWERKEN	14
2.11	VLOER- EN TEGELWERKEN	14
2.11.1	Chape- vloer	14
2.11.2	Vloertegels	14
2.11.3	Muurtegels.....	15
2.11.4	Venstertabletten en tussendorpels	15
3.	BINNENSCHRIJNWERK.....	16
3.1	Binnendeuren.....	16
3.2	Afwerking ramen	16
3.3	Binnentrap.....	16
3.4	keuken	17
4.	TECHNISCHE UITRUSTING	17
4.1	ELEKTRICITEIT	17
4.1.1	Uitvoering	17
4.1.2	Voorzieningen	18
4.2	SANITAIRE INSTALLATIE	21
4.2.1	Leidingen.....	21
4.2.2	Voorzieningen	21
4.3	VERWARMING.....	22
4.3.1	Verwarming	22
4.4	VERLUCHTINGSSYSTEEM D.....	22
4.5	ZONNEPANELEN.....	22
5.	ALGEMENE INFO	23
6.	OVERZICHT AANNEMERS AFWERKING :	24

INLEIDENDE NOTA

Volgende beschrijving is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect en van de adviseurs van de leveranciers. Ondanks dat dienen wij een voorbehoud te maken voor eventuele wijzigingen die kunnen voortvloeien uit reden van overmacht, waaronder begrepen de eisen van de overheid, de nutsmaatschappijen of overmacht bij de aangestelde leveranciers en aannemers.

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

Ook mogen er zich verschillen van de uitgevoerde maten en oppervlaktes voordoen t.o.v. de maataanduiding of oppervlakte aanduiding op de plannen of op andere documenten, al is het verschil één twintigste of meer.

Het verkoopslastenboek heeft prioriteit op de plannen.

De plannen kunnen nog wijzigen omwille van :

1. Nieuwe vergunningsaanvraag
2. Adviezen van overheidsorganen, brandweerdiensten, ed.
3. Studies stabiliteit, technieken, EPB,...
4. Optimalisaties van plannen, o.a. op vlak van architectuur, technische aanpassingen bij uitvoering, ...
5. Andere opschortende voorwaarden

1. WOONERF EN BASISAKTE

1.1 BASISAKTE

Passtraat Zuid wordt een verkeersvrije woonerf. Een woonerf brengt kosten mee voor de algemene delen. (onderhoud garage, groenzorg, buitenverlichting,...)

De verdeelsleutel van deze kosten worden gedefinieerd in de basisakte.

1.2 SYNDICUS

Na het einde der werken wordt een externe syndicus aangesteld. Hij of zij zal met de kopers de afspraken maken omtrent huisvuil, onderhoud en reinigen van algemene delen, enzovoort.

Aan de straatkant worden alle brievenbus gecentraliseerd. Afspraken omtrent huisvuil, het kuisen van algemene delen en dergelijke worden door de kopers gemaakt via de syndicus (vergadering).

1.3 VORDERING DER WERKEN

Later in dit lastenboek wordt met de letters A tot H verwezen naar de verschillende woonblokken zoals hieronder voorgesteld.



Fase 1: Betonwerken kelder/garage

Hierbij worden betonnen wanden voorzien van +/- 30cm dikte (ifv studie). De binnenmuren op niveau -1 worden uitgevoerd in betonstenen of betonnen wanden. Gemetste muren worden uitgekrabt en achter de hand gevoegd.

Fase 2: woonblokken C/D/F

Blok C: loten 4/5/6/7

Blok D: loten 8/9

Blok F: loten 10/11/12/13/14/15

Fase 3: woonblokken A/B/E

Blok A: appartementsblok omvattende 5 appartementen

Gelijkvloers APP 0.1 / APP 0.2

1^e verdiep APP 1.1 / APP 1.2

2^{de} verdiep APP 2.1

Blok B: loten 1/2/3

Blok E: loten 16/17/18/19

Fase 4: woonblokken G & H

Blok G: loten 24/25/26/27/28/29

Blok H: loten 20/21/22/23

Onder woonblokken G & H is geen ondergrondse garage voorzien. Wij behouden ons het recht om door welke reden ook (bvb ifv verkoop of planning van de aannemer) fase 4 vroeger in te plannen.

Fase 5: omgevingswerken en bijgebouwen

Hierin voorzien wij de aanleg van de bomen, struiken, paden en het groendak op de ondergrondse parking.

Onder bijgebouwen verstaan we de fietsenstallingen, vuilnisbergingen, lift, traphal en technische lokalen.

De bouwpromotor behoudt het recht om de materiaalkeuze voor de omgevingswerken en bijgebouwen te kiezen.

2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN

2.1 INRICHTINGSWERKEN

Bevat het oprichten van een bouwkeet en het aanvoeren van de nodige materialen. Werfkranen, toiletten enz..

De verkaveling is gelegen langs een uitgeruste weg.

Wij voorzien in de eerste fase bouwrijp maken van het terrein ...

Er werden reeds grondproeven uitgevoerd door de firma Laborex, volgens de betonstudie (inbegrepen) zullen de fundering van **woonblok G& H** worden uitgevoerd met

mogelijkheid 1 : een **algemene funderingsplaat op volle grond** en met een vorstrand en moet een gelijkmatig verdeelde belasting van 1,5 kg/cm² kunnen dragen. Het grondwaterpeil bevindt zich lager dan het laagste deel van het gebouw.

mogelijkheid 2 : een **traditionele fundering met sleuven**, funderingsmetselwerk en gewapende betonplaat.

Er zullen geen verrekeningen zijn in de fundering en/of grondwerken.

Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de teller- en meterkasten zijn ten laste van bouwheer - koper, zowel de voorlopige aansluitingen als de definitieve en zijn te begroten op +/- 2.500,- euro BTW exclusief.

2.2 FUNDERINGSWERKEN

ENKEL VOOR WOONBLOKKEN G&H

2.2.1 DELFWERKEN

De aannemer zorgt voor het afsteken van de graszoden over de volledige bouwoppervlakte.

De algemene funderingsplaat of traditionele fundering op sleuven zal worden uitgevoerd volgens aangeven van de ingenieur.

2.2.2 AARDINGSELEKTRODE

Volgens het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties wordt op de bodem van de funderingssleuven van de buitenmuren een aardingselektrode geplaatst van 35 mm² doorsnede. Deze aardingselektrode is een geleider uit één stuk.

Het begin en het einde ervan komen samen op de plaats waar later de elektriciteitsmeter zal geplaatst worden.

2.2.3 STORTBETON VOOR DE FUNDERINGEN

Indien mogelijkheid 2 : De uitgegraven sleuven worden met funderingsbeton volgestort.

2.2.4 FUNDERINGSMETSELWERK

Indien mogelijkheid 2 : Op de funderingszool wordt het funderingsmetselwerk uitgevoerd in betonsteen. Het funderingsmetselwerk heeft een hoogte van 20 cm en een breedte volgens de plannen. De buitenzijde van dit metselwerk wordt bezet met mortelspecie samengesteld uit rijnzand en cement.

2.2.5 PLASTIEKFOLIE

Als vochtisolatie wordt over de ganse oppervlakte van het gebouw, onder de vloerplaat een pvc-folie geplaatst met een dikte van 0,2 mm. De folie dient aangebracht te worden op een effen ondergrond om beschadiging te vermijden.

2.2.6 GEWAPENDE VLOERPLAAT

Boven de plasticfolie, wordt steunend op de funderingsmuren een massieve betonplaat gegoten met een dikte van +/- 25 cm (*) in beton van 350 kg cement/m³. De onder en boven wapening binnenin deze betonplaat bestaat uit een wapeningsnet 150/150 diameter (8 mm. Onderwapening en 10 mm bovenwapening)

(*) 25cm in geval van mogelijkheid 1 hoofdstuk 1.1

(*) in geval van mogelijkheid 2 → 12cm dik

2.3 RIOLERING EN VOORZIENINGEN

2.3.1 RIOLERINGSBUIZEN

Deze leidingen zijn Benor-gekeurde buizen en worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan. Ze worden in helling geplaatst naar de daartoe voorziene putten en er wordt op gelet dat alkaliën en fecaliën gescheiden blijven. Deze buizen hebben een diameter van 110 mm.

2.3.2 NUTSVOORZIENINGEN

De nodige invoerbuizen en energiebocht worden geplaatst om later de leidingen van water , elektriciteit, telefoon, tv- distributie te kunnen binnenbrengen. Deze pvc buizen hebben een diameter van 110 mm en zijn voorzien tot 20 cm buiten het gebouw. Bijkomende specifieke eisen, gesteld door de plaatselijke maatschappijen moeten voorgelegd worden aan de aannemer.

De kabel en het graafwerk van Telenet is niet voorzien.

2.3.3 SEPTIEKTANK EN REGENPUT

De septiektank heeft een inhoud van 1500 liter., de regenput 5000 liter (met voorfilter en pvc buis tot in de bergplaats) en worden geplaatst volgens de aanduiding op de plannen.

Voor woonblokken G+H wordt er een pomp in de regenput voorzien met een verrekenbare waarde van 950€ (exc btw)

Voor woonblokken B t.e.m F wordt er een regenpomp voorzien in de privé-garage met een verrekenbare waarde van 1.000 euro (exc btw, inclusief socarexdarm)

Het water dient verplicht te worden herbruikt op 2 punten, met name buitenkraan en toilet gelijkvloers.

De put wordt afgesloten met een betonnen deksel. Eventuele metalen deksels of opketselen van deze putten is voorzien in onze aanneming.

2.3.4 SYPHONPUT

Hierin mondt het volledige rioleringsnet van de woning uit. Deze put heeft een diameter van 250 mm en aangepaste aansluitingsopeningen, hij wordt afgesloten met een pvc-kap.

Eventuele metalen deksels of opketselen van deze putten is niet voorzien in onze aanneming.

2.3.5 INSPECTIEPUT

Deze put heeft een diameter van 250 mm en wordt afgesloten met een pvc-kap. Alle afvoerwater wordt samengebracht in de inspectieput. De aansluiting van deze inspectieput tot aan de openbare riolering is ten laste van de bouwheer.

Eventuele metalen deksels of opketselen van deze putten is niet voorzien in onze aanneming.

Opm: Gescheiden rioleringsstelsel te voorzien voor huishoudwater en regenwater.

2.4 METSEL- & BETONWERKEN

2.4.1 VOCHTISOLATIE IN MUREN

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt in het baksteenmetselwerk een zwart gewapende polyethyleenfolie ingemetseld. Deze vochtisolierende laag wordt geplaatst op alle funderingsmuren, zowel binnen- als buitenmuren. In de spouwmuur wordt deze isolerende folie in z- vorm ingemetseld om zijdelingse waterindringing tegen te gaan.

2.4.2 GEVELMETSELWERK

De onderste lagen van het gevelmetselwerk worden uitgevoerd door middel van een betonnen wand die meteen fungeert als plint.

Het buitenspouwblad van de samengestelde muur wordt van op de betonnen wand opgetrokken in paramentsteen. Deze steen voldoet aan de kwaliteitsproeven op gebied van drukvastheid, vorstbestendigheid, uitbloei en wateropslorping. De hoogtes van de paramentgevels staan vermeld op de plannen.

Voor het gevelmetselwerk werd voorzien

Steenbakkerij Floren, type Pallas

tolerantie categorie T2
maatspreidingscategorie R2
bruto volumieke massa 1700 kg/m³ (D1)
gemiddelde genormaliseerde druksterkte 50 N/mm²
vorstbestendigheid- NBN EN 771-1 F2 - PTV 23-002
zeer vorstbestand =<10% initiële
wateropname IW2
gehalte actieve oplosbare zouten S2
brandreactie A1
dampdoorlaatbaarheid 0,55
hechtsterkte 0,15 N/mm²
equivalente warmtegeleidbaarheid 0,6 W/mk (90/90: 0,65 W/mK)



Bron: Floren.be

De stenen voldoen aan de BENOR norm (PTV 23-002)

Technische kenmerken

De stenen voldoen aan de BENOR norm (PTV 23-002) en aan de CE-norm (EN 771-1).

De bakstenen zijn gevormd met een mengeling van zuivere Kempische oud-kwartaire klei en mangaanoxide. De bakstenen vertonen een genuanceerde, zacht grijstaube kleur met witte sluiers. Naargelang het baksel zijn lichte schommelingen in kleur mogelijk. De stenen worden gefabriceerd in strengpers, met perforatie < 25%. Ze vertonen een ruw oppervlak, en zijn gebakken in een gasgestookte tunneloven bij een temperatuur van 1020°C. Ze hebben een homogene structuur en zijn vrij van kalk- en andere insluitsels die eventueel beschadigingen kunnen veroorzaken. Deze stenen kunnen zowel vermetst worden met traditionele mortel, met dunbedmortel of verlijmd worden.

Formaat aantal stenen/m² LF 275x85x50 58

Als verankering van het buitenspouwblad met het binnenspouwblad van de samengestelde muren, worden ingemetselde gegalaniseerde spouwhaken gebruikt. Gemiddeld twee stuks per m². Boven de ramen wordt het gevelmetselwerk opgevangen door gegalaniseerde L profielen deze blijven "in het zicht", in sommige gevallen wordt dit anders uitgevoerd.

2.4.3 BINNENSPOUWBLAD EN BINNENMUREN

Het binnenspouwblad, welke het dragend gedeelte van de buitenmuur vormt, en de binnenmuren op het gelijkvloers en eerste verdiep worden in halfsteens verband met snelbouwstenen gemetseld. Bij puntgevels wordt het binnenspouwblad opgemetseld tot nokhoogte. Als eerste steen wordt een isolerende marmox steen voorzien, deze is drukvast en isolerend.

2.4.4 BUITENMUURISOLATIE

Tijdens het metselen van spouwmuren worden isolatieplaten in de spouwruijme geplaatst tegen het binnenspouwblad. De gebruikte spouwisolatie is Recticel 12 cm (of gelijkwaardig). En 4 cm partywall tussen de scheidingsmuren.

2.4.5 GEVENTILEERDE SPOUW

Een ruimte van ongeveer 20 mm wordt gelaten tussen het buitenspouwblad en de spouwisolatie met binnenspouwblad.

2.4.6 LINTELEN EN OVERWELVINGEN.

Boven raam- en deuropeningen (binnenwerk) worden geprefabriceerde stalen lintelen geplaatst. De afmetingen worden berekend op hun belasting en overspanning.

De overwelving boven gelijkvloers bestaat uit betonwelfsels.

Druklaag in gewapend beton, dikte zoals voorzien door de fabrikant. De uitsparingen zullen worden voorzien voor de trappen.

2.4.7 VENSTER- EN DEURDORPELS BLAUWE HARDSTEEN.

De dorpels van ramen, deuren en poorten zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dorpels zijn aan de bovenzijde en zijkant geschuurd. De dikte is 5 cm. Aan de zijkanten van de venstertabletten zijn geen opkanten voorzien

Geen arduinen portieken voorzien.

2.4.8 SCHEIDINGSGEVELS

De scheidingsmuren gebouwd op de grenzen van de percelen zijn slechts voor de helft in de verkoop begrepen, vermits de andere helft in de verkoop zal begrepen worden van het aanpalend lot. Elke woning heeft een eigen scheidingsmuur met een dikte van 14 cm.

2.5 GEVELVOEGWERK – OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK

2.5.1 VOEGWERK BUITENGEVELS

Voor het gevelmetselwerk wordt voegwerk voorzien. Kleur wordt bepaald door de bouwpromotor.

2.5.2 OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK

Dit gebeurt met een elastische voegmassa.

2.6 DAKWERKEN

2.6.1 HELLENDE DAKEN

De dakconstructie bestaat uit houten spanten, geplaatst om de 45 cm. Houtsoort Europees douglas timmerkwaliteit gedrenkt (categorie S2) Plankenspanen 35x225 ruw. Steunen, stekers en trekkers 32 x 175 ruw
Nokken en muurplaten 65 x 175. Schaliebord al kniklat 25x100 ruw gedrenkt. Gootplank onder helling in multiplex.

Op het binnenspouwblad worden muurplaten, bestaande uit houten balken verbonden met het ruwbouwmetselwerk door middel van moer en draadstang. Deze muurplaten vormen de draagbasis van kapconstructie. De spanten worden aan de muurplaten verankerd.

Er worden wind- en stabiliteitsverbanden geplaatst om een onvervormbaar geheel te bekomen. De houtsektie van de spant is afhankelijk van de op te richten constructie en wordt aangeduid op de plannen. De spantbenen, vormen samen met de tussengeplaatste stekers en trekkers een onvervormbaar gebint.

De horizontale trekkers op plafondhoogte van het dakverdiep zullen dienst doen ter bevestiging van de afwerking van de plafonds van de kamers. Boven deze trekkers is geen nuttige bergruimte voorzien.

Plaatsing van daktimmer en onderdak wordt voorzien door:

Algemene Schrijnwerken Boons

Gunther Boons

03 711 11 94

info@boonsg.be

Duitslandstraat

9140 Temse

Openingsuren: op afspraak

2.6.2 DAKBEDEKKING HELLENDE DAKEN

Ter verzekering van een volledig stof- en waterdicht dak, wordt op het gehele dakoppervlak een onderdak geplaatst in Biplax. Dwars op de spanten, boven het onderdak worden stof- en panlatten genageld. Daarop komt de dakbedekking in en met de bijbehorende gevelpannen en nokken geplaatst op pvc ondervorsten. Deze is voorzien in Brugse plan of vlakke pan zwart

2.6.3 HANGGOTEN, AFLOPEN EN DAKDICHTING

Hanggoten in zink worden met gootbeugels bevestigd. De zinken aflopen diameter 80 mm (ronde buizen) worden aan voor- en achtergevel bevestigd met beugels. Deze beugels worden met inslagpennen in het gevelmetselwerk vast geankerd. Het dak af te werken met lood of zink bij dakdoorgang van de schouwen om met de pannen een waterdicht geheel te vormen.

2.6.4 PLATTE DAKEN

argexuitvulling of chape onder helling met afstrijklaag te voorzien.

Vervolgens : 1 laag kleefvernis
 Roofing 2 lagen (ifv bouwvergunning)
 12 cm isolatie of ifv EPB voorschriften
muren af te boorden met polyester of alu dakrandprofiel.

Plaatsen dakramen, dakpannen, hanggoten, afvoeren en zonnepanelen wordt uitgevoerd door:

MV dak & MV solar

Mireille Vercauteren
03 780 69 88
0494 500899
info@mvdak.be
Europark Oost 19
9100 Sint-Niklaas
Openingsuren: op afspraak

2.7 BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

2.7.1 HOUTWERK - SCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren zijn vervaardigd in pvc Deceuninck Zendow(*) 70mm (of gelijkwaardig) kleur **zwart /antraciet** draairichtingen volgens plan.

Alle raamtypes worden getest wat water- en winddichtheid betreft. De ramen worden vakkundig bevestigd.

(*)De zendow 70 mm reeks met het meerkamer systeem garandeert een uitstekende U-waarde die voldoet aan de strenge eisen door de energieprestatieregelgeving (EPB).

- De zendow profielen worden voorzien van het nodige veiligheidsbeslag een extra centrale barriere verhoogt de inbraakwerendheid.
- Fabrieks garantie op kleurvastheid 10 jaar.
- Garantie op het beslag 1 jaar.

De voordeur wordt eveneens voorzien in PVC uitvoering. Standaard voorzien wij hier een deur met mat of helder glas in 1 geheel. Verticale trekker over de gehele hoogte van de vleugel in inox.

Voor uw keuze van buitenschrijnwerk kunt u terecht bij:

Algemene Schrijnwerken Boons

Gunther Boons
03 711 11 94
info@boonsq.be
Duitslandstraat
9140 Temse
Openingsuren: op afspraak
Gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

2.7.2 HANG- EN SLUITWERK

Alle hang- en sluitwerk is tegen corrosie beschermd. De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alles feilloos functioneert. Het cilinderslot van de buitendeuren is gekoppeld aan drie sluitpunten, die verdeeld zitten over de totale deurhoogte en die automatisch vergrendelen bij het afsluiten. Deze driepuntsluiting verhindert het kromtrekken van de deur en verbetert de veiligheid tegen inbraak.

2.7.3 SUPER ISOLERENDE BEGLAZING K WAARDE 1,1

Voor ramen en deuren met een glaspaneel wordt een isolerende dubbele beglazing voorzien. De dubbele beglazing met een K-waarde van 1.1 merk polypane type isol K1.1 (of gelijkwaardig) met een glasdikte die aangepast wordt op het formaat van de ramen.

Garantie:

- Op condensatie en stofvorming 10 jaar
- Op glasbreuken en krassen en barsten geen garantie

De norm NBN S 23-002 schrijft ons voor gelaagd glas te voorzien voor deuren en ramen met glasvolumes die zich onder de grens van 90 cm tov de vloerpas bevinden. DWZ dat alle ramen en deuren die tot op de grond komen voorzien moeten worden met gelaagd glas. Raamoppervlakken in een deur groter dan 0,5 m², moeten eveneens voorzien worden van gelaagd glas.

2.7.4 VELUX RAMEN

Indien op plan voorzien worden de veluxramen geplaatst volgens plan. Extra veluxen zijn NIET mogelijk.

2.7.5 ROLLUIKEN :

Rolluiken zijn NIET mogelijk.

2.8 VERDIEPINGSVLOER- EN WANDEN

2.8.1 VERDIEPINGSVLOER

De overwelling boven gelijkvloers en verdieping bestaat uit betonwelfsels. Druklaag in gewapend beton, dikte zoals voorzien door de fabrikant. De uitsparingen zullen worden voorzien voor de trappen.

Indien de klant zelf de elektriciteit voorziet is hij tijdens het boren van spotjes en verlichting zelf verantwoordelijk voor stabiliteit van de gewelven!!

Als door rechtstreeks gevolg van de keuze van de klant, (bvb weglaten van binnenmuren gelijkvloers) er door de betoningenieur beslist wordt om een volle plaat te voorzien als verdiepingsvloer, dan worden de meerkosten doorgerekend aan de klant.

2.8.2 VERDIEPINGSBINNENWANDEN

Alle binnenwanden te voorzien in snelbouwsteen, dikte te voorzien volgens plan.

2.9 PLAFONDISOLATIE

Er wordt een dakisolatie geplaatst bovenop de uitvulling van het plat dak van 12 cm. Er is een Rochwool flensdeken voorzien voor de hellende daken met een dikte van 23 cm. Dit Rochwool flensdeken is eenzijdig bekleed met een aluminium laminaat (dampscherm), de andere zijde is bekleed met een dampopen papier. De isolatie wordt met het dampscherm naar onder geplaatst om condensatie te voorkomen.

2.10 BEZETWERKEN

De muren van het gelijkvloers hoofdgebouw en verdiepingen worden van twee lagen bepleistering voorzien, uitgezonderd de wanden waar wandtegels zijn voorzien. Deze worden voorzien van één laag ruwe bepleistering om een betere hechting te waarborgen voor de wandtegels.

Het plafond van gelijkvloers en verdiepingen wordt van twee lagen pleisterwerk voorzien.
Ook voorzien voor de hellende daken : pleisterwerken op de volledige zolder.

Bepaalde zettingsbarsten zijn absoluut normaal en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor. De schuine wanden van de zolder worden niet gepleisterd maar afgewerkt met gyproc.

Voor woonblokken B tot F zijn er geen pleisterwerken voorzien op de zolder

Voor woonblokken G & H zijn er pleisterwerken voorzien op de volledige zolder

Op de kelderverdieping/ garage verdiep niveau-1 worden er geen pleisterwerken en schilderwerken voorzien.

2.11 VLOER- EN TEGELWERKEN

2.11.1 CHAPE- VLOER

Er wordt een PUR isolerend schuim conform epb voorschriften voorzien met een gemiddelde dikte van 6 cm of voorzien van een isolerende uitvullingslaag met gelijkwaarde isolatiewaarde. (vb Betopor 12 cm)

Er wordt in de slaapkamers en nachthall een chape-vloer met een dikte van minstens 6 cm voorzien. Het oppervlak ligt ongeveer 1,3 cm onder de pas van de dorpel. De chape dient volledig effen, vlak en waterpas geplaatst te zijn.

Ook de zolder van blokken G&H wordt voorzien van chape (STANDAARD !)

2.11.2 VLOERTEGELS

In de gelijkvloerse vertrekken en badkamer boven, zijn vloertegels voorzien met een afmeting van 60/60, en met een aankoopwaarde van 30 €/m². In de vertrekken waar vloertegels voorzien zijn, worden muurplinten geplaatst met een aankoopwaarde van 10 € / Lm. De vloertegels en muurplinten zijn te kiezen bij de leverancier.

Prijzen exclusief BTW.

*** opm. plaatsing van kleinere dan 20/20 of grotere tegels dan 60/60 maken deel uit van een verrekening, ook het diagonaal of in verband leggen vormt een meerkost***

Doordat we werken met een individuele warmtepomp is er op het gelijkvloers en het 1^e verdiep vloerverwarming voorzien. De klant is verantwoordelijk voor de vloerbekleding. De juiste materiaalkeuze is een must. Dit mbt vloerverwarming/vloerkoeling.

2.11.3 MUURTEGELS

Tegen de wanden van de badkamer worden geen muurplinten doch muurtegels aangebracht thv bad en douche in combinatie met een waterwerende kerdimat. Verrekenbare voorziening 15 m². Minimale afmeting 15/15, en met een aankoopwaarde van 30 €/m², te kiezen bij de leverancier. Opmettelen en betegeling van het bad is inbegrepen. De rest van de badkamer wordt wit gepleisterd.

In de keuken en toilet worden door ons geen muurtegels voorzien.

Prijzen exclusief BTW

*** opm. plaatsing van kleinere dan 15/15 of grotere tegels dan 40/40 maken deel uit van een verrekening. ook het in verband leggen vormt een meerkost ***

vloeren en faience, zijn te kiezen bij

Troubleyn - Van Dijck NV te Temse,

hoogkamerstraat 308

www.troubleyn-tegels.be

telefoon 03/711.06.06

toonzaal van 8-12 en van 13-18 uur zaterdag van 9-17 uur

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

chapewerken en vloerder van dienst :

Stefaan Robyn 03/776.31.75 of 0473/866.023 Mail : stefaan.robbyn@skynet.be

2.11.4 VENSTERTABLETTEN EN TUSSENDORPELS

Aan de ramen met borstwering zijn venstertabletten voorzien in mokka, Jura, travertin of gelijkwaardig. Onder alle binnendeuren zijn tussendorpels voorzien in mokka, Jura, travertin of gelijkwaardig. Gemiddelde prijs 170 €/m² Te kiezen bij de leverancier.

Het weglaten van tussendorpels geeft geen verrekening in min tot gevolg.

Prijzen exclusief BTW

raamtabletten en eventuele tussendorpels zijn te kiezen bij

Angelo natuursteen

gsm 0468/216.916

angelo_sciacca@outlook.com

openingsuren: op afspraak

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

3. BINNENSCHRIJNWERK

3.1 BINNENDEUREN

Op het gelijkvloers en de verdieping zijn

Beschrijving binnendeur:

Volledig afgewerkte deur, met bijhorende kassementen en omlijstingen; cromat paumellen; sleutelslot; alu kruk.

Geleverd en geplaatst particuliere prijs: 325,00 €/stuk, excl BTW

Te kiezen bij

ES interieur

telefoon 03/772.47.01

info@es-interieur.be

op dit adres kan u ook terecht voor eventuele levering en plaatsing van parket !

openingsuren: op afspraak

*** deze voorziene waarde is een verrekenbare waarde afhankelijk van uw keuze ***

3.2 AFWERKING RAMEN

De ramen worden aan de zijkanten en de bovenzijde worden voorzien van pleisterwerk. Ze worden dus witgepleisterd in combinatie met stijve isolatieplaten en hoekprofielen.

3.3 BINNENTRAP

De binnentrappen worden uitgevoerd in prefab betonnen trappen, geen keuzemogelijkheden.

3.4 KEUKEN

Een verrekenbare stelpost voor de keuken is voorzien van € 5.000 exclusief BTW, keukens te kiezen bij de leverancier. Indien de keuken uit de aanneming wordt getrokken zal ook de doorboring van de dampkap niet door ons voorzien zijn. Eveneens zal slechts 3500 euro in mindering gebracht worden. (exclusief BTW)

De keukens kan gekozen worden bij :

keukens Bogaert Stekene

Naomi Bogaert

Voorhout 69 a te 9190 Stekene

naomi@keukensbogaert.be

telefoon 03/790.10.70

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub
dagelijks open van 10 tot 18 uur, zondag van 14 tot 18 uur

of bij :

Demo keukens Sint-Pauwels

Raf Van Mieghem

raf.vanmieghem@demokeukens.be

Potterstraat 167 bus 5

9170 Sint Pauwels

tel: 03 777 76 40

fax: 03 777 36 50

OPENINGSUREN:

maandag tot vrijdag: 10u tot 12u & 14u tot 18u30

zaterdag: 10u tot 18u en zondag: 14u tot 18u

gesloten op dinsdag

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

4. TECHNISCHE UITRUSTING

4.1 ELEKTRICITEIT

4.1.1 UITVOERING

De elektrische installatie moet voldoen aan de normen van de Algemene Reglementering van de Elektrische Installaties (A.R.E.I.); Voor de ingebruikname wordt de installatie gekeurd door de bevoegde technische keuringsmaatschappij. Zowel de bouwheer als de elektriciteitsmaatschappij krijgen een afschrift van het goedkeuringsverslag.

4.1.2 VOORZIENINGEN

Het verdeelbord omvat de dag/nacht stroominstallatie met de nodige kringen met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar.

LOCATIE	LICHTPUNTEN	STOPCONTACTEN	ANDERE VOORZIENINGEN
GARAGE	1 lichtpunt dubbele richting	1 dubbel stopcontact onder verdeelkast voor eventueel TV versterker of aansluiting Telenet/Belgacom	
WASPLAATS	1 lichtpunt dubbele richting	1 aansluiting voor wasmachine 1 aansluiting voor droogkast	
INKOM	1 lichtpunt dubbele richting		
WC's	1 lichtpunt enkele richting		
LIVING	2 lichtpunten dubbele richting	4 dubbele stopcontacten	voorziening TV distributie en telefoon + kabel Voorziening UTP + kabel leiding thermostaat
KEUKEN	1 lichtpunt dubbele richting	1 dubbel stopcontact 2 enkele stopcontacten	1 voeding voor dampkast 1 voeding voor ijskast 1 voeding voor kookvuur 1 voeding voor oven
NACHTHAL	1 lichtpunt dubbele richting		
SLAAPKAMERS	1 lichtpunt enkele richting	2 enkele stopcontacten	1 UTP aansluiting 1 kabel tv aansluiting
BADKAMER	1 lichtpunt enkele richting	1 enkel stopcontact	
ZOLDER	1 lichtpunt enkele richting	1 enkel stopcontact	1 voeding voor CV ketel 1 voeding voor ventilatieunit
BUITENVERLICHTING	1 lichtpunt enkele richting aan voordeur. 1 lichtpunt enkele richting aan achterdeur		
BELINSTALLATIE			1 drukknop voor bel op gang 1 beltransformator

TIJDELIJKE ACTIE VOOR PLANVERKOOP !

Niko Home Control: de elektrische installatie van de toekomst !

Niko Home Control? Daarmee bedien je alle technieken in je woning mee via drukknoppen, een touchscreen, smartphone of tablet. De verwarming een graadje hoger, de rolluiken naar beneden, de lichten dimmen voor een gezellig avondje... Met Niko Home Control kan het allemaal.

Als je dat wilt, heb je met Niko Home Control ook een perfect zicht op je energieverbruik. Je bespaart actief energie zonder aan veiligheid of comfort in te boeten. Bovendien bouw je de installatie verder uit in functie van je behoeften en je budget. Komt er een baby bij, start je thuis je eigen zaak of word je een dagje ouder? Niko Home Control groeit mee met je gezin en woning.

Standaardfunctionaliteiten :

Stuur en dim je verlichting

Met Niko Home Control schakel je de verlichting aan/uit en dim je waar nodig. Met onze dimmers dim je alle dimbare lamp types, zoals gloei-, halogeen-, led- en spaarlampen. Je stelt de minimale lichtintensiteit en het type verlichting dat je wilt dimmen zelf in. Met onze enkel-, twee-, vier- en zesvoudige knoppen bedien je verschillende lichtpunten of –kringen vanop één plek.

Wanneer je 's nachts een verdacht geluid hoort, schakel je met één druk op de knop alle verlichting in huis aan. En wanneer je je huis verlaat, is één druk op de alles-uitknop voldoende om alle verlichting en toestellen die niet moeten werken uit te schakelen.

Elk moment zijn eigen sfeer

Juiste verlichting bepaalt voor een groot deel de sfeer in huis. Wil je languit tv kijken, een gezellig etentje met vrienden of heb je een romantische avond gepland? Via een drukknop, je smartphone/tablet of het touchscreen kies je bij elke gelegenheid de juiste sfeer. Zo branden de lichten volop en gaat de verwarming wat lager wanneer er gepoetst wordt. Of net andersom wanneer je een avondje voor de tv gepland hebt.

Verhoog je veiligheid

Hoor je 's nachts iets verdachts? Met één druk op de panieктоets naast je bed schakel je automatisch alle verlichting op het gelijkvloers en/of alle buitenverlichting aan.

En wil je met een gerust gevoel op vakantie? Met de aanwezigheidssimulatie laat je je verlichting automatisch branden om bijvoorbeeld 20 uur 's avonds en weer doven om middernacht.

Verwarm efficiënt

Niets is zo onaangenaam als 's morgens douchen in een koude badkamer of in een koud huis thuiskomen. Met de Niko Home Control thermostaat stuur je de verwarming in verschillende zones of kamers aan. Je plaatst hem centraal in je woning, bijvoorbeeld in de woonkamer. Maar ook elke ruimte die je apart wilt verwarmen – zoals je badkamer – krijgt een thermostaat.

Voor je Niko Home Control installatie voorzien we standaard 2 thermostaten. Jij beslist welke kamers je op welke tijdstippen verwarmt. Want je gebruikt immers niet alle ruimtes in huis op hetzelfde moment. Zo verwarm je bijvoorbeeld je badkamer enkel tussen 7 en 8 uur 's morgens en vanaf 20 uur 's avonds.

Stuur je verlichting via detectoren

In het toilet of de bergruimte blijft de verlichting wel eens ongemerkt branden. Een bewegingsmelder schakelt de verlichting aan wanneer iemand binnenkomt. Wanneer er geen beweging meer is, gaat de verlichting automatisch weer uit.

Bedien je installatie met een touchscreen

Het touchscreen brengt de bediening van alle functionaliteiten samen op één centraal punt. Via het gebruiksvriendelijke scherm schakel je de lichten in en uit of dim je ze, zet je de verwarming een graadje hoger of lager, ...

Stuur je installatie in huis met je tablet of smartphone

We sluiten je Niko Home Control installatie aan op het wifi-netwerk van je woning. Zo bedien je met je smartphone of tablet binnen het wifi-bereik je verlichting en verwarming van eender waar in huis of in je tuin. De verlichting in je woonkamer dimmen en de verwarming een graadje hoger zetten vanuit je luie zetel: heerlijk toch?

Opties !

Weet hoeveel je verbruikt

Het ecodisplay vertelt je op elk moment van de dag hoeveel elektriciteit, water en gas je verbruikt en hoe hoog het sluimerverbruik in de woning is. Je ziet ook hoeveel stroom de zonnepanelen produceren. Op je touchscreen, smartphone of tablet roep je eenvoudig de geschiedenis van je verbruik en de energieproductie op. En met 1 druk op de alles-uit-toets doe je jouw verbruik aanzienlijk dalen. Je schakelt er tegelijkertijd alle verlichting en specifieke stopcontacten mee uit en zet je verwarming in eco-stand.

Controleer de toegang tot je huis

Met de Niko Home Control videobuitenpost aan je voordeur of toegangspoort beslis je vanuit bijvoorbeeld de woonkamer wie je binnenlaat. Via het touchscreen maak je een praatje met je bezoeker, en laat je hem binnen. Bij je thuiskomst bekijk je de automatische opnames om te zien wie er tijdens je afwezigheid aanbelde. De videobuitenpost is beschikbaar met 1, 2 of 4 beltoetsen.

Bedien je installatie met je tablet of smartphone vanop afstand

Wil je je woning bedienen of op zijn minst checken vanop je werk of vakantiebestemming? Dan gebruik je de remote control service. Met één tik op je smartphone of tablet heb je volledige controle, waar je ook bent. Zo zet je de verwarming enkele graden hoger voor je op je werk vertrekt en bedien je de rolluiken vanop je vakantiebestemming om inbrekers af te schrikken. Of volg je je elektriciteits-, gas- en waterverbruik op tijdens een avondje uit.

Je installatie mobiel bedienen doe je via de gratis Niko Home Control app. Deze kun je downloaden in de App Store of via Google Play.

Laat je buitenverlichting automatisch aanspringen

Wanneer je 's avonds thuiskomt en de oprit oprijdt, schakelt de verlichting bij de voordeur automatisch aan. Een buitenbewegingsmelder zorgt ervoor dat het licht aan blijft zolang er beweging is. Hij verhoogt je comfort en je veiligheid, en helpt je meteen ook om energie te besparen.

Bedien ook je elektrische rolluiken, zonwering of gordijnen

Bedien je elektrische rolluiken, gordijnen en zonwering ook via Niko Home Control. En met onze enkele en dubbele drukknoppen stuur je ze vanop het punt dat jij wilt.

Makkelijke bediening sferen

Wanneer je vrienden of familie op bezoek hebt, wil je een gezellige sfeer in huis. Met de sfeerbediening heeft elke sfeer (dineren, poetsen, lezen, ontbijten...) zijn eigen icoontje op het display. Zo roep je met één druk op de knop de juiste sfeer op. Voor een avondje tv-kijken bijvoorbeeld dimt de verlichting, gaat de verwarming wat hoger en sluiten de rolluiken.

4.2 SANITAIRE INSTALLATIE

4.2.1 LEIDINGEN

Wateraansluiting :

De aansluiting gebeurt vanaf de reeds geplaatste waterleiding in de berging tot:
De toestellen zoals voorzien in het lastenboek .

Omschrijving toebehoren sanitaire leiding:

De collectoren worden voorzien van aansluitingen 16 x 2 volgens de diameter van de leiding.
De collectoren zijn in koper uitgevoerd en de inbouwdozen voor muurbevestiging zijn in kunststof.
De aansluitingen zijn voorzien volgens de diameter van de leidingen.

Afvoerleiding :

In PVC van alle toestellen naar de reeds geplaatste hoofdleidingen.
Voor lavabo's en keuken worden temperatuurbestendige afvoerleidingen voorzien.

4.2.2 VOORZIENINGEN

aankoopwaarde sanitaire toestellen,
verrekenbare aankoopwaarde 3.500 euro exclusief BTW (21%)

voorzien aansluitingen :

- sanitaire aansluitingen volgens plan
- warmwatervoorziening gecombineerd via cv-ketel.
- Wasmachineaansluiting.
- Buiten kraan aansluiting.
- Keukenvoorziening alsook aansluiting vaatwasmachine
- Keuzes kunnen later bepaald worden bij de leverancier.

Alle meerwerken worden rechtstreeks met de loodgieter verrekenend.

sanitair te kiezen bij

Schrauwen NV

Sint –Niklaas, Oostjachtpark 6
Telefoon 03/766.18.17 www.schrauwen.be

Openingsuren alle dagen van 9-18 uur, zaterdag tot 17 uur
Gelieve uw bouwplan & lastenboek mee te nemen aub

De plaatsing van sanitair & verwarming zal met zorg uitgevoerd worden door

Tom Laureys,

Brandstraat 39
9140 Temse
www.tlbvba.be
veerle@tlbvba.be
Telefoon 03/777.94.82

4.3 VERWARMING

4.3.1 VERWARMING

Vloerverwarming op gelijkvloers en 1^e verdiep met warmtepomp. Een thermostaat is voorzien in de leefruimte. In de badkamer is een elektrische sierradiator voorzien.

De temperaturen van de te verwarmen lokalen worden als volgt samengesteld.

leefruimte	22 gr.C
Keuken	22 gr.C
badkamer	24 gr.C
Slaapkamers - bureel	18 gr.C

Keuringen gas & water :

Het keuringsattest voor gas en water worden door TL BVBA uitgeleverd NA het betalen van de meerwerken. TL BVBA stelt een derde partij aan om deze installaties te laten keuren.

Het keuren van beide installaties heeft een waarde van 115 € en is inbegrepen in de koopsom.

De plaatsing van sanitair & verwarming zal met zorg uitgevoerd worden door

Tom Laureys,
Brandstraat 39
9140 Temse
www.tlbvba.be
veerle@tlbvba.be
Telefoon 03/777.94.82

4.4 VERLUCHTINGSSYSTEEM D

de woningen voldoen aan de nieuwe norm inzake EPB verluchtingen

Wij voorzien systeem D, een ventilatiesysteem met warmte recuperatie.

Een verluchting van 9 mm onder de binnendeuren zorgt dan voor een optimale ventilatie.

4.5 ZONNEPANELEN.

Leveren en plaatsen van 2600 Wattpiek zonnepanelen VIESSMANN /BenQ vitovolt 200

10j fabrieksgarantie BenQ 25j opbrengstgarantie BenQ

Met omvormer SMA of gelijkwaardig (fabrieksgarantie 5 jaar), met bekabeling, zekering, GSC teller, frame, opstart en in dienst stelling.

Constructie: schüco/vitovolt 300

5. ALGEMENE INFO

* Na de werken volgt een voorlopige en een definitieve oplevering plaats, de definitieve oplevering is een jaar na de voorlopige.

Er is 1 jaar garantie op kleine gebreken, 2 jaar garantie op elektrische toestellen, 10 jaar garantie op constructieve gebreken van de ruwbouwwerken.

*De werf wordt tijdens en na de werken volledig opgekuist, de gronden worden klaargelegd voor uw tuinaanleg ttz., wij trekken de grond mooi effen

*Alle voornoemde prijzen zijn exclusief BTW (21 %)

*Zijn inbegrepen : Kosten van architect, veiligheidscoördinator, epb verslaggever, betonstudie, legplannen welfsels, werftoilet

*Zijn niet inbegrepen : eventuele bouwdrogers (15 €/dag + btw), aansluitingen nutsvoorzieningen riolering, aardgas, elektriciteit (eandis 078/35.35.34), wateraansluiting, kabel TV telenet aansluiting (015/66.66.66), de kabels voor de aansluiting TV en elektriciteit

*Onze prijzen zijn niet gebonden aan index aanpassingen van lonen, staal enz.. maw de overeengekomen prijzen zijn vast en onveranderlijk, ze zijn evenwel slechts bindend na ondertekening van de overeenkomsten.

*Bepaalde bouwpremies zijn mogelijk, hiervoor kan u zich best bevragen op het stadsbestuur zelf aangezien dit regelmatig veranderd.

Kijk ook eens op www.premiezoeker.be

*Onze verzekering draagt geen enkele verantwoordelijkheid mbt ongelukken met mensen die de werf op eigen risico betreden. Ons advies .. maak een afspraak voor een begeleidt bezoek aub.

Aangezien U eigenaar wordt naargelang de vordering der werken is het aangewezen uw brandpolis op tijd af te sluiten voor "gebouw in oprichting", normaal kan u hiervoor een korting bekomen bij uw makelaar.

6. OVERZICHT AANNEMERS AFWERKING :

AANNEMER	CONTACTGEGEVENS	ACTIVITEIT
MV Dak	Europark Oost 19 9100 Sint Niklaas 0494 500899 mireille@mvdak.be	dakwerken zonnepanelen
Gunther Boons	Duitslandstraat 13 9140 Temse 0497 213.506 boons1@telenet.be	buitenschrijnwerk ramen, voordeur, garage, vliegenramen rolluiken, laminaat, parket
ES interieur Stefaan Suy	Nieuwe Baan 88/1 9111 Belsele 03 772 47 01 info@es-interieur.be	binnendeuren, laminaat, parket
Leon Smet Andy/Wim	Pareinpark 11 9120 Beveren-Waas 03 750 91 40 info@leonsmetbvba.be	Elektriciens
TL bvba Tom Laureys	Brandstraat 39 9140 Temse 03 777 94 82 info@tlbvba.be	plaatser sanitair, verwarming
Schrauwen NV	Oostjachtpark 6 Sint Niklaas 03/766.18.17	keuze badkamer, handenwasser, ...
Keukens Bogaert	Voorhout 69a 9190 Stekene Naomi@keukensbogaert.be 03/790.10.70	woensdag sluitingsdag
DEMO keukens	Potterstraat 167-B5 9170 Sint Pauwels 03 777 76 40 info@demokeukens.be	dinsdag sluitingsdag
Trappen Smekens	Europark oost 38 9100 Sint Niklaas 03 778 13 77 info@robbysmekens.be	binnentrap
Troubleyn-Van Dijck NV Temse	Hoogkamerstraat 308 9140 Temse 03/711.06.06	vloeren, wandtegels,
AS natuursteen Angelo Sciacca	Schoenstraat 11 9140 Temse 0468 21 69 16 angelo_sciacca@outlook.be	venstertabletten, tussendorpels showroom op afspraak

Stefaan Robyn

03/776.31.75

0473/866.023

stefaan.robyn@skynet.be

vloerisolatie, chape, tegelwerken