HOOGBOUW
klassiek

Leliestraat 16-18

2490 Balen

TECHNISCHE BESCHRIJVING

VERKOOPLASTENBOEK

Woningen

loten 21 en 22

architectenbureau :
Architectenbureau Loots³
Kapelstraat 27 – 3920 Lommel

realisatie :
bouwbedrijf RDK
Merksplassesteenweg 18 - 2310 Rijkevorsel

1.	**INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS**	4
2.	**FUNDERINGSWERKEN**	5
2.1	Graafwerken	5
2.2	Aardingselectrode	5
2.3	Funderingssleuven	5
2.4	Funderingsmetselwerk kruipruimte	6
2.5	Waterdichtingsfolie	6
2.6	Welfsels boven kruipruimte	6
3.	**RIOLERING EN VOORZIENINGEN**	7
3.1	Rioleringsbuizen	7
3.2	Wachtbuizen en nutsleidingen	7
3.3	Regenwaterput	7
4.	**METSEL- EN BETONWERKEN**	8
4.1	Vochtisoleerlaag in muren	8
4.2	Gevelmetselwerk	8
4.3	Buitenmuurisolatie	8
4.4	Binnenspouwblad van de buitenmuren	8
4.5	Binnenmuren	9
4.6	Dorpels	9
4.7	Vloerplaat boven het gelijkvloers en de verdieping	9
4.8	Toegangsluiken	9
5.	**DAKCONSTRUCTIE**	10
5.1	Dakconstructie	10
5.2	Dakbedekking	10
5.3	Goten en afvoerbuizen	11
5.4	Dakisolatie	11
6.	**BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING**	12
6.1	Buitenschrijnwerk	12
6.2	Beglazing	12
7.	**VOEGWERKEN**	13
7.1	Voegwerk gevelmetselwerk	13
7.2	Opspuiten van buitenmetselwerk	13
8.	**BEZETTINGSWERKEN**	14

9.	**VLOER- EN TEGELWERKEN**	15
9.1	Vloerisolatie	15
9.2	Chapevloer	15
9.3	Bevloering met vloertegels	15
9.4	Muurtegels	16
9.5	Venstertabletten	16
9.6	Zetvoegen en tussendeurdorpels	16
9.7	Laminaat op de slaapkamers en nachthal	17
9.8	Verrekeningen en uitvoeringstermijn	17
10.	**BINNENAFWERKING**	18
10.1	Binnendeuren	18
10.2	Verdiepingstrap	18
10.3	Keuken	18
10.4	Meubilair en kasten	19
10.5	Schilderwerken	19
11.	**ELEKTRICITEIT**	20
11.1	Elektrische installatie	20
11.2	Voorzieningen elektrische installatie	20
11.3	Rookmelders	22
11.4	Zonnepanelen	22
12.	**SANITAIR**	23
12.1	Sanitaire installatie	23
12.2	Sanitaire toestellen	23
13.	**VERWARMINGSINSTALLATIE**	25
14.	**VENTILATIE – SCHOUWEN EN VERLUCHTINGEN - LUCHTDICHTHEID**	26
14.1	Rookkanalen	26
14.2	Verluchtingen	26
14.3	Luchtdichtheid	26
15.	**TUINAANLEG EN BUITENAFWERKING**	27
15.1	Tuinaanleg	27
15.2	Bestratingen	27
15.3	Tuinafsluitingen	27
15.4	Uitvoeringstermijn tuinaanleg en buitenafwerking	28
15.5	Garantie op tuinaanleg en buitenafwerking	28
16.	**ALGEMENE VOORWAARDEN**	29
16.1	Aanvaarding en oplevering	29
16.2	Materialen - Leveringen - Wijzigingen	30
16.3	Plannen	31
16.4	Aansluiting riolering en nutsvoorzieningen	31
16.5	Algemene bepalingen	32

1. 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.

De aannemer zorgt er voor dat de werf in een zindelijke staat wordt onderhouden.
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.

2. FUNDERINGSWERKEN

2.1 Graafwerken

Over de volledige oppervlakte van de te bouwen woning wordt de grond afgegraven.
De afgegraven grond wordt zo veel als mogelijk ter plaatse gestockeerd om later te gebruiken als aanvulgrond. De overtollige grond wordt afgevoerd.

Er wordt een kruipruimte uitgegraven tot op een minimum diepte van 1,00 meter onder de pasaanduiding van het gelijkvloers.

De pasaanduiding van het gelijkvloerse woonkamerniveau is afhankelijk van de inplanting van de woning op het terrein en van de afstand van de woning tot de weg.

De funderingssleuven worden uitgegraven met een breedte van 0,6 meter voor omtreksmuren en 0,5 meter voor binnenmuren; tot op de vaste dragende grond met een voldoende grondweerstand om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen.
De gemiddelde diepte van deze sleuven wordt voorzien tot op 0,25 meter onder het niveau van de kruipruimte.

2.2 Aardingselectrode

Conform de terzake geldende reglementering (A.R.E.I.) wordt op de bodem van de funderingssleuven van de buitenmuren een aardingselectrode in koper, bekleed met lood 35 mm², aangebracht.
Beide uiteinden komen samen op de plaats waar later de elektriciteitsteller zal worden geplaatst.

2.3 Funderingssleuven

De uitgegraven sleuven worden met beton volgestort.
Er wordt aldus een monoliete funderingszool gevormd van 0,6 meter breed voor de buitenmuren en 0,5 meter voor de binnenmuren.
De hoogte van deze zool bedraagt +/- 0,25 meter.
De betonsamenstelling is op basis van 250 kg cement per m³.

Er is een zuiveringslaag in lichte beton voorzien van ongeveer 5 cm dikte.

2.4 Funderingsmetselwerk kruipruimte

De funderingen worden gemetseld met betonblokken.
De breedte van de funderingsmuren worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op de plannen.
Boven de doorgangen in de kruipruimte worden waar nodig balkjes geplaatst.
Indien nodig worden putten voor de nutsvoorzieningen geplaatst volgens de geldende normen.
De omtreksmuren worden langs de buitenzijde gecementeerd met metsmortel.

De verluchtingen van de kruipruimte worden voorzien in PVC met een diameter van 125 mm, met T-stuk.

De uitgegraven grond rond de woning wordt nadien terug aangevuld.

2.5 Waterdichtingsfolie

Op de funderingsmuren wordt een waterdicht membraan geplaatst om opstijgend vocht naar de vloerplaat te verhinderen.

2.6 Welfsels boven kruipruimte

Op de funderingsmuren worden ruwe holle welfsels geplaatst met een nuttige overlast van 300 kg/m².

De naden tussen de welfsels worden volgestort met beton met een betonsamenstelling op basis van 350 kg cement per m³.

3. RIOLERING EN VOORZIENINGEN

3.1 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, keukeninstallatie, wasmachine en regenwater worden geplaatst volgens de aanduidingen op de uitvoeringsplannen van riolering. Ze worden in lichte helling geplaatst.
De leidingen worden uitgevoerd met pvc-buizen. Ze worden gekoppeld d.m.v. mofspie verbindingen, voorzien van vaste neopreen dichtingsringen. De buizen hebben een diameter 110 mm en een wanddikte van 2.2 mm.

3.2 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.

3.3 Regenwaterput

De afvoeren van het regenwater worden opgevangen in een betonnen regenput met aangepaste inhoud.
Er wordt een mangat gemetst met een mandragend deksel tot op niveau van het maaiveld.
Er wordt een wachtbuis voorzien tot in de woning. Een vulleiding met kraantje met open sifon is voorzien.

4. METSEL- EN BETONWERKEN

4.1 Vochtisoleerlaag in muren

In de samengestelde buitenmuur wordt folie ingemetseld om eventuele zijdelingse en opstijgende waterindringing naar binnen toe, tegen te gaan.
In alle buitenmuren bevindt dit membraan zich op ongeveer 0,20 meter boven de betonnen welfsels.
Ook boven de raamopeningen wordt waar nodig deze waterkering voorzien.

4.2 Gevelmetselwerk

Het langs buiten gelegen gedeelte van de samengestelde buitenmuur wordt in paramentsteen opgetrokken.
Dit gevelvlak wordt loodrecht, pas en in verband gemetseld.
De voegen worden naderhand op de vereiste diepte uitgekrabd.
Thermisch onderbroken 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 wordt waar nodig folie geplaatst 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 wateropslorping.
Boven iedere raam- en deurpoortopening wordt een L-ijzer of een gemetste kantlaag geplaatst.

4.3 Buitenmuurisolatie

Tijdens het optrekken van de spouwmuren worden isolatieplaten aangebracht tussen binnen- en buitenspouwblad. Ze worden gehecht aan het binnenspouwblad door middel van spouwankers.

De buitenmuurisolatie wordt uitgevoerd met harde polyurethaanplaten, bekleed met kraftpapier.
De muurisolatie heeft een R-waarde van 5,5 m²K/W.

De spouwbreedte bedraagt ongeveer 16 cm.

4.4 Binnenspouwblad van de buitenmuren

Het dragend gedeelte van de spouwmuur wordt gemetseld of gelijmd met PLS lijmblokken van 14 cm breedte.
De eerste laag van deze muren van het gelijkvloers worden daarbij uitgevoerd in Ytong blokken.
Bezijden en bovenaan de dagopeningen wordt een aanslag gelaten voor het buitenschrijnwerk.

4.5 Binnenmuren

De eerste laag van de binnenmuren van het gelijkvloers worden uitgevoerd in Ytong blokken. Verder worden de binnenmuren van het gelijkvloers en de verdieping gemetseld of gelijmd met snelbouwbakstenen met een breedte van 14 cm voor de dragende muren en een breedte van 14 of 10 cm voor de niet-dragende muren. Volgens de aanduidingen op het uitvoeringsplan worden binnendeuropeningen voorzien.
De lintelen boven de deuropeningen worden uitgevoerd met balkjes.

De gemeenschappelijke scheidingsmuren tussen de woningen worden uitgevoerd met een dubbele muur. Deze muur bestaat uit 2 PLS lijmblokken met een breedte van 14 cm elk, waartussen akoestische glaswolisolatie wordt geplaatst met een dikte van 6 cm.

De geluidsisolatie van de gemeenschappelijke scheidingsmuur (akoestische isolatie) voldoet aan de normen "voor normaal akoestisch comfort".

4.6 Dorpels

De buitendorpels onder de ramen tot op de grond en de deuren worden vervaardigd uit arduin.
Zij behoren tot de klasse B. De bovenzijde en de zichtbare zijkanten zijn geschuurd.
De dorpels worden links en rechts ingemetseld in het paramentwerk en ze steken ongeveer 4 cm uit het paramentvlak.
De raamdorpels zijn onderaan voorzien van een druipgroef.

Voor de ramen niet tot op de grond kan ook gebruik gemaakt worden van aluminium plaatdorpels die tussen de dagkant worden geplaatst.
De dorpels worden met een lichte helling naar buiten toe geplaatst voor de afwatering.

4.7 Vloerplaat boven het gelijkvloers en de verdieping

De vloerplaat boven het gelijkvloers en de verdieping wordt opgebouwd uit betonnen welfsels met een nuttige overlast van 300 kg/m².
Hierop wordt een netbewapening geplaatst van 6/6/15/15 en een druklaag in beton van ongeveer 5 cm. De betonsamenstelling is op basis van 350 kg/m³.

De vloerplaat in het tipje van de zolder wordt uitgevoerd in houten roostering.

4.8 Toegangsluiken

De toegang tot de kruipruimte wordt afgedekt met een gegalvaniseerd metalen rooster, geplaatst in een arduinen kader.

5. DAKCONSTRUCTIE

5.1 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 geperforeerde PVC-folie 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 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 belastingen.
De spanten worden eventueel verhoogd met (een) bijkomende lat(ten) om voldoende hoogte te bekomen voor het plaatsen van de dakisolatie.
Het gebruikte hout is naaldhout, epicia, geïmpregneerd om bescherming te geven tegen aantasting door insecten en schimmels.

5.2 Dakbedekking

De dakbedekking is voorzien met pannen en hulpstukken van 1ste keus, bestaande uit microbeton, homogeen ingekleurd in de massa.
De oppervlakte van de pannen is afgewerkt met een duurzame coating op basis van acrylaten.

De pannen zijn van het sneldek-model met asymmetrisch profiel en dubbele zijsluiting.

De pannen worden met de neus achter de panlat geplaatst en zijdelings met tand en groefprofilering in elkaar gelegd. Dit alles volgens de voorschriften van de fabrikant.
Aan de dakranden van de paramentgevels wordt gebruik gemaakt van zijgevelpannen. Aan de nokken van het dak worden vorstpannen zodanig geplaatst, dat ze de twee dakvlakken overlappen.
Onder de nokken worden aangepaste ondernokken geplaatst.

Indien de gevelpannen niet volledig uitkomen omwille van het verband, de beperking van de dakvlakken, enz., wordt dit aangepast met de plaatsing van een boenselplank, of door het aansmeren met een cementboord.

5.3 Goten en afvoerbuizen

Waar voorzien op de plannen worden hanggoten in zink geplaatst.
Hiervoor worden aan de horizontale dakranden op de kepers of spanten gootbeugels bevestigd. Hierin worden gootstukken geplaatst, die samengevoegd een goot vormen. De uiteinden worden gesloten met speciale eindstukken.
De goot heeft een plaatdikte van 0,8 mm.
De goothaken, geplooid in de vorm van de goot, zijn verzinkt.
Op de aangewezen plaatsen worden in de goten tapgaten voorzien om te kunnen aansluiten met de afvoerbuizen.
Het regenwater wordt via zinken afvoerbuizen van de dakgoot naar de riolering geleid. Deze buizen zijn rond (diameter 80 mm) en worden verticaal tegen het gevelmetselwerk bevestigd met beugels. Deze beugels worden met de nodige inslagpennen in het metselwerk vastgeankerd.
Bij afdakjes boven de voordeuren worden geen goten geplaatst.

5.4 Dakisolatie

De isolatie van de schuine daken van de woningen wordt uitgevoerd met een veerkrachtig glaswoldeken, geïmpregneerd met kunstharsbindmiddel en bekleed met alu-kraftpapier.
Deze glaswolflensdekens hebben een R-waarde van 5,50 m²K/W.
Ze worden aangebracht in de borstweringen en de schuine dakgedeeltes van de kamers op de verdieping, en in de dakvlakken van de zolderruimte.
De isolatie wordt tussen de houten onderregels van de dakconstructie geplaatst, en aangebracht met het dampscherm aan de onderzijde om condensatie te voorkomen.
De brandveiligheid van de dakisolatie is voorzien volgens de geldende normen.

6. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

6.1 Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren van de woning worden vervaardigd uit PVC -profielen van het merk Deceuninck, type Elegant Infinity, of gelijkwaardig.
De uitvoering is crème, gekleurd in de massa.

Het model en de uitvoering van de ramen en deuren is volgens de plannen en verder volgens de keuze van de architect.

De voordeur en eventuele omlijsting, volgens model op plan, wordt uitgevoerd in hout
Het geheel van de houten voordeur wordt geschilderd met twee lagen grondverf in RAL 7030. (steengrijs)

Het eventuele afdakje boven de voordeur wordt uitgevoerd in hout, dark red meranti, geschilderd met twee lagen grondverf, kleur volgens keuze architect of PVC.
Afhankelijk van het model van het afdakje boven de voordeur wordt dit bekleed met pannen of met leien of plat dakje in zink.

Op de raamkaders worden roosters , type Renson invisivent voorzien , voor de toevoer van verse buitenlucht volgens aanduiding op plan met RTO.

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 parementmetselwerk 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 hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in gecromatiseerd staal.
In iedere bewoonbare kamer is minstens één draai-kip-systeem voorzien, tenzij anders vermeld op het plan.

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 en/of met de kruk gebeuren.

Op de klassieke houten deuren wordt volgende deurkruk geplaatst: Siertrekker: Inox deurbol Tonic Line TL0403.

De klant verbindt er zich toe om na de oplevering de nodige eindlagen op het houten schrijnwerk aan te brengen. Eventuele verstekken en nagelgaatjes dienen zelf bijgewerkt te worden. Gezien de grote diversiteit van verven is het aan te raden vooraf een hechtingstest op de siliconen uit te voeren.

6.2 Beglazing

Alle glaswerken van de ramen en deuren worden uitgevoerd in dubbele extra-isolerende beglazing Thermobel advanced 4/15 premium /4 met U-waarde 1.0 W/m²K.

De beglazing hiervan wordt met een glaslat vastgezet en afgewerkt met rubbers.
De dikte van het glas is aangepast volgens de normen geldig op het moment van het opmaken van de plannen en het indienen van de bouwaanvraag

7. VOEGWERKEN

7.1 Voegwerk 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 is volgens de keuze van de architect.

7.2 Opspuiten van buitenmetselwerk

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en paramentmetselwerk worden dichtgespoten met een plastische voegspecie.

8. BEZETTINGSWERKEN

De bezettingswerken met witte gipsmortel of spuitplamuur, zijn voorzien op het volledige gelijkvloers en op de eerste verdieping.

De traphal op de zolderverdieping, van de woningen met een zoldertrap, wordt bezet aan de zijde van de trap.
De zolderruimtes zelf worden niet bezet.

Er wordt een mengsel aangemaakt bestaande uit het merk Knauf, Lambert, of gelijkwaardig, en aanmaakwater.
Deze massa wordt krachtig op het draagvlak aangebracht of gespoten, met behulp van een regel door opwaartse bewegingen uitgestreken en daarna glad afgewerkt volgens de regels van de kunst.

Aan alle buitenhoeken van de muren die bezet dienen te worden zullen verzinkte hoekprofielen inbezet worden.

In de badkamer, waar muurtegels geplaatst worden, wordt een cementbezetting voorzien.

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

Door de huidige luchtdichte manier van bouwen is de droogtijd van de bezetting teruggenomen en verloopt deze moeilijker dan vroeger. Daardoor is het mogelijk dat er verkleuringen van de bezetting optreden, en dat er zich in sommige gevallen schimmels ontwikkelen op het pleisteroppervlak.

Vooraleer over te gaan tot het uitvoeren van schilderwerken en het aanbrengen van wandbekledingen, is het aangewezen om goed te controleren dat alle wanden en ook de bezetting voldoende zijn uitgedroogd.
Om eventuele schimmelvorming te verwijderen zal een grondige reiniging met water, waaraan een zekere hoeveelheid javel is toegevoegd, nodig zijn. Deze reiniging is niet voorzien, en zal door de kopers zelf dienen te gebeuren, of door hun schilder, ter voorbereiding van de schilderwerken.

Ook het optreden van lichte zettingsbarsten, zelfs na enige tijd, is een normaal fenomeen, eigen aan het bouwproces.
Het bijwerken hiervan behoort bij de schilderwerken naderhand, en is niet voorzien.

9. VLOER- EN TEGELWERKEN

9.1 Vloerisolatie

Voor de vloerisolatie op het volledige gelijkvloers wordt +/- 11 cm PUR gespoten.

9.2 Chapevloer

Op de vloerisolatie van het gelijkvloers, op de welfselvloer van de eerste en de zolderverdieping wordt een chapevloer geplaatst van ongeveer 6 cm dikte.
Het oppervlak is vlak, effen en regelmatig.

De chape op het gelijkvloers wordt uitgevoerd plus/minus 13 mm onder de vloerpas van de inkomdorpel.

Alleszins bedraagt de maximum dikte van de vloerafwerking, tegels, parket, laminaat of dergelijke, 12 millimeter.

9.3 Bevloering met vloertegels

Het plaatsingssysteem van de vloertegels is in functie van het materiaal en de gegeven situatie.
De bevloering wordt in alle richtingen horizontaal en vlak gelegd volgens de regels van de kunst. De tegels worden met een kleefmortel op de chape gekleefd.

De voorziene aankoopprijs van de vloertegels op het gelijkvloers in de inkomhal, de woonkamer, de keuken , de berging en het toilet, en op de verdieping in de badkamer en het eventuele aparte toilet; bedraagt **30 euro/m²**, exclusief BTW en plaatsing

De vloertegels dienen te worden gekozen in de toonzaal bij de promotor.

Het plaatsen van de vloertegels, gelijmd op de chape in de bovenvermelde ruimtes is in de aannemingssom inbegrepen voor een bedrag van **25 euro/m²**.

Overal waar op het gelijkvloers in de inkomhal, de woonkamer, de keuken en het toilet, en op de verdieping het eventuele aparte toilet; vloertegels voorzien zijn en waar geen muurtegels geplaatst worden, zullen onderaan tegen de muren plinten in MDF aangebracht worden. Deze plinten hebben een hoogte van ongeveer 10 cm.
De voorziene prijs voor het leveren en plaatsen van deze MDF-plinten bedraagt **10 euro/lm**, exclusief BTW

In de berging en badkamer, worden onderaan tegen de muren bijpassende plinten met lijm aangebracht.
De voorziene aankoopprijs van deze plinten bedraagt **11,50 euro/lm**, exclusief BTW en plaatsing. Het plaatsen van deze plinten in de berging en badkamer is in de aannemingssom begrepen voor een bedrag van **5 euro/lm**.

9.4 Muurtegels

De betegeling in de badkamer is voorzien als volgt:

De 2 muren van de douche worden betegeld (indien douche voorzien op de plannen).

De zichtbare voor- en zijkant van het bad wordt afgewerkt gelijk met de badrand, en bekleed met tegels.
Boven het bad wordt er een boord van +/- 60 cm betegeld. De juiste hoogte daarvan is afhankelijk van het formaat van de muurtegels.

In de keuken zijn muurtegels voorzien boven het werkblad tot tegen de bovenkastjes.
De tegels worden vlak en verticaal op het bezetwerk aangebracht met cementlijm.
De zichtbare voor- en zijkant van het bad wordt afgewerkt gelijk met de badrand, en bekleed met tegels.
De voegen tussen bad en/of douche en het muurvlak worden met siliconenmastiek gedicht.

De voorziene aankoopprijs van de muurtegels bedraagt **25 euro/m²**, BTW en plaatsing exclusief.

Het plaatsen van gewone wandtegels, gelijmd op de bezetting, van het formaat 20/20 tot 60/60, op de hoger voorziene plaatsen, is in de aannemingssom inbegrepen voor de prijs van 35 euro/m².

De plaatsingsprijs voor een niet-standaard muurtegel gepresenteerd in de toonzaal van RDK wordt vooraf besproken.

9.5 Venstertabletten

Aansluitend met het kozijn worden onderaan de ramen tabletten in MDF +/- 2cm met witte grondlaag geplaatst.
Deze worden aan beide zijden tussen de muur geplaatst en steken lichtjes uit de muur.

Waar de ramen tot op de grond komen en in niet-bezette ruimtes (zolders) zijn er geen tabletten voorzien.

9.6 Zetvoegen en tussendeurdorpels

Er zijn geen tussendeurdorpels voorzien.

Aan de binnendeuren, waarbij aan beide zijden vloertegels zijn voorzien, wordt onder de deur een zetvoeg voorzien tussen de verschillende ruimtes.

Volgens de technische noodwendigheden kan het nodig zijn dat er een zetvoeg wordt geplaatst in te grote ruimtes.

Typ hier uw

9.7 Laminaat op de slaapkamers en nachthal

In de slaapkamer en op de overloop van de verdieping(en) is geen levering en/of plaatsing van vloertegels, vloerbekleding of laminaat voorzien.

Op de zolder is enkel plaatsing van chape voorzien. Levering of plaatsing van vloertegels, vloerbekleding of laminaat is niet voorzien.

9.8 Verrekeningen en uitvoeringstermijn

De kopers worden er op gewezen dat de verrekening 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 vloerbekleding kunnen de afgesproken uitvoeringstermijnen niet worden gewaarborgd, gezien de langere droogtijd van de chape. Volgens de wens 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.

10. BINNENAFWERKING

10.1 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd met vlakke effen standaard schilderdeuren (honingraat).

Deze worden geplaatst in een omkasting in MDF.
Hierrond worden deuromlijstingen geplaatst.

De schildering van de binnendeuren en de bijhorende omkasting en deuromlijstingen is niet in de aannemingssom voorzien.

De binnendeuren met bijhorende omkasting, voorzien van 3 scharnieren in argenta inoxkleurig mat, zijn voorzien voor een prijs van **240,00 €/deur**, exclusief btw, levering en plaatsing inbegrepen.
Het beslag van de binnendeuren, deurkruk, krukplaat en slotplaat, is voorzien in standaard uitvoering, deurkruk: type Artitec L-vorm diam. 16 mm – Lima – met sleutelrosas, voor een prijs van **23,00 €/deur**, exclusief btw.

10.2 Verdiepingstrap

Naar de eerste verdieping wordt een gesloten trap in rubberwood geplaatst, en dit volgens hetgeen aangeduid op het plan.
Naar de tweede verdieping wordt een open trap in rubberwood geplaatst, en dit volgens hetgeen aangeduid op het plan.
De trap wordt voorzien in een standaard uitvoering, het model is volgens het plan, en ze worden uitgevoerd zoals het model in de toonzaal van RDK.
De trappen zijn, waar nodig, voorzien van een vertrekstijl, en een tussenstijl bij hoekverdraaiing.
De trap en de overloop zijn, waar nodig, voorzien van een handgreep of een balustrade in rubberwood.
De handgreep en de eventuele balusters hebben een rechthoekig profiel met profilering zoals het model in de toonzaal van RDK.

10.3 Keuken

De keukens zijn voorzien volgens de plannen als volgt:
- Kasten en legplanken in melamine
- Deuren in laminaat, uitvoering greeploos
- Werkbladen in laminaat, 4 cm dikte, afgerond
- Zelfsluitende metalen potscharnieren op deuren
- Hangkasten 90 cm hoog, rest aangewerkt tot tegen het plafond.
- Kolom voor spoelbakkast voorzien van pvc bodemplaat tegen vochtindringing
- Lichtlijsten met verlichting onder de hangkasten
- Keuken voorzien van 1 vuilemmer, 1 handdoekrek en 1 bestekindeling

De volgende toestellen zijn daarbij voorzien:
- Koelkast Pelgrim PKS 2088 (ZONDER VRIESVAK) nis 88 cm
- Inductiekookplaat (60 cm) Pelgrim IK1264 (MET TIPTOETSEN)
- Onderbouw dampkap Pelgrim SLK635RVS met koolstoffilter
- Combi magnetron-oven met hete lucht functie Pelgrim MAC 214 GLS (nis 45 cm)

- Spoelbak (één bak en verlek) Reginox Diplomat 10 opbouw
- Eéngreepsmengkraan Geda System 50, verchroomd
- Vaatwasser: Pelgrim GVW 200 L

De aannemer voorziet de levering en de plaatsing van de materialen, de keukenkasten en de toestellen, in de hoger vermelde uitvoering, volgens het model zoals voorzien op de plannen..

De keukens zijn voorzien in de kleur pastelgrijs (waarbij de kasten worden uitgevoerd in pastelgrijs en het werkblad in viking 2), ofwel in de kleur wit (waarbij de kasten uitgevoerd in wit silk – SAC 000.06 en het werkblad in Belgian blue lava).

Voor de levering en de plaatsing van de keuken is een budget voorzien van **7.500,00 euro** per woning (prijs exclusief btw).

10.4 Meubilair en kasten

Met uitzondering van de keukens en het badkamermeubel zijn er geen kasten noch meubilair voorzien.
Eventuele tekeningen hiervan op de plannen zijn louter indicatief.

Wanneer de meters van de nutsvoorzieningen in de inkomhal worden geplaatst, dan worden deze afgesloten met een omkasting of wand uitgevoerd in laminaat.

10.5 Schilderwerken

Er zijn geen schilder- of behangwerken voorzien van buitenschrijnwerk, binnendeuren, binnenschrijnwerk, trappen, muren, plafonds, enzovoorts.
Ook de voorbereidende werkzaamheden voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van nagelgaten, bijwerken van kleine mankementen in de bezetting, afschuren, ontstoffen, enzovoorts, zijn niet voorzien.

11. ELEKTRICITEIT

11.1 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 elektriciteitsleverende maatschappij.

Waar voorzien op de plannen, of volgens de geldende voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij, wordt het verdeelbord 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 plaatsing van de meterkast en de kosten voor een gewone huishoudelijke aansluiting van de woning aan het openbaar elektriciteitsnet zijn begrepen in de prijs.

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

De leidingen worden in pvc-buizen of flexibels getrokken, die samen met de dozen voor schakelaars en stopcontacten in de muren worden geplaatst.

Het merk van schakelaars en stopcontacten die voorzien zijn in standaard uitvoering is Niko of gelijkwaardig, origineel wit.

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

11.2 Voorzieningen elektrische installatie

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

- Inkomhal en overloop:
  - 2 lichtpunten met dubbele aansteek
  - 1 stopcontact
- Belinstallatie:
  - belknop
  - bel (tring-geluid)
  - beveiligingstransfo
- Living:
  - 1 lichtpunt met dubbele aansteek
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
  - 2 dubbele stopcontacten
  - 3 enkele stopcontacten
  - 1 stopcontact voor TV-aansluiting
  - 1 stopcontact voor telefoonaansluiting
  - 1 stopcontact UTP-aansluiting
  - Wachtbuis voor de thermostaat van de centrale verwarming.

- Keuken:
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek onder de keukenkasten
  - 1 stopcontact voor kookfornuis
  - 1 stopcontact voor dampkap
  - 1 stopcontact voor ijskast
  - 1 stopcontact voor oven
  - 1 stopcontact voor vaatwasser
  - 1 dubbel stopcontact
  - 2 enkele stopcontacten
- Berging:
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 stopcontact voor wasmachine
  - 1 stopcontact voor droogkast
  - 1 stopcontact voor ventilatie
  - 1 stopcontact voor pomp
  - voeding voor de centrale verwarming
- Toilet gelijkvloers:
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
- Badkamer:
  - 1 centraal lichtpunt met enkele aansteek
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek aan wastafel
  - 1 dubbel stopcontact
- Slaapkamer 1:
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
  - 3 stopcontacten
  - 1 stopcontact kabel-TV
  - 1 stopcontact UTP-aansluiting
  - 1 stopcontact afzonderlijk afgezekerd
- Slaapkamers 2 en 3 :
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
  - 3 stopcontacten
  - 1 stopcontact afzonderlijk afgezekerd
- Zolder: (aparte kring 20A)
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
  - 1 stopcontact
- Buiten:
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek vooraan
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek achteraan
  - 1 stopcontact
  - 1 lege flexibel naar kruipruimte voor uitbreiding circuit tuin

11.3 Rookmelders

Op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de zolder (indien een vaste trap naar de zolder voorzien is op het plan) wordt er telkens één rookmelder op batterijen geplaatst.

11.4 Zonnepanelen

Er worden per woning zonnepanelen geplaatst met een piek vermogen van minimum 3.250 Watt.
Deze worden geleverd, geplaatst en aangesloten met het bijhorende montagemateriaal en bekabeling. De installatie is voorzien van een omvormer en aangesloten op de zekeringskast.

De aanduiding op de plannen is symbolisch en kan in de praktijk afwijken.

Typ hier uw tekst

12. SANITAIR

12.1 Sanitaire installatie

Vanaf de waterteller worden toevoerleidingen geplaatst naar alle sanitaire toestellen en naar de verwarmingsketel.
De aankoppeling met de waterteller gebeurt conform de algemene reglementering met terugslagklep, aftapkraantje en afsluitkraan.

Als warm watertoestel is een doorstroomtoestel op gas voorzien met een maximum debiet van 16 l/min, bij een temperatuurverschil (Δt) van 25°C en een gassamenstelling G20. Dit doorstroomtoestel is gecombineerd met de condenserende gaswandketel van de verwarming.
Vanuit het warmwatertoestel vertrekken de warmwaterleidingen via de collector(en) naar de gootsteen van de keuken, de eventuele uitgietbak en naar de badkamertoestellen nl. lavabo, ligbad en douche indien voorzien.

Vanuit het warmwatertoestel vertrekken de warmwaterleidingen via de collector(en) naar de gootsteen van de keuken, de eventuele uitgietbak, en naar de badkamertoestellen nl. lavabo, ligbad en douche indien voorzien.
De toevoerleidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in kunststofbuizen van het merk Henco, of gelijkwaardig, en voorzien van de nodige hulpstukken. Koud en warm water worden vanuit aparte collectoren verdeeld.

De hoofdleidingen naar de collectoren worden uitgevoerd met buizen met een diameter van 20mm, en de leidingen van de collectoren naar de aftappunten en sanitaire toestellen worden uitgevoerd met buizen met een diameter van 16mm.
De afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de wasmachine en de gootsteen, worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Deze leidingen zijn van PVC en/of PP, of gelijkwaardig, en worden bij iedere mof-spieverbinding met de aangewezen specie verlijmd.
De binnensecties 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. Maar de stijgleidingen van het gelijkvloers naar de verdiepingen, en ook de collectoren, worden in opbouw geplaatst.

12.2 Sanitaire toestellen

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

- 1 hangwc + witte bedieningsplaat met 2 toetsen gelijkvloers : K
  papierhouder chroom
  aangesloten op regenwaterpomp
- 1 hangwc + witte bedieningsplaat met 2 toetsen verdieping : K
  papierhouder chroom
- 1 fonteinmeubel van 40 cm glanzend gelakt wit met spiegel in wc beneden : K
- 1 gootsteen keuken : K + W
- 1 lavabomeubel met 1 of 2 wastafels in badkamer : K + W
  (afhankelijk van de aanduiding op de plannen)
- 1 ligbad in acryl van 170 x 75 cm in badkamer : K + W
  (indien voorzien op de plannen)
  met opbouw bad/douchemengkraan chroom + handdouche en douchehouder chroom
- 1 witte douchetub van 120 x 90 x 4 cm in acryl in badkamer : K + W

(indien voorzien op de plannen)

met vrijstaande douchewand van 120 x 195 cm met muurstaaf en afvoer chroom
showerpipe chroom en handdouche 3 stralen
thermostatische kraan

- 1 vorstvrije buitenkraan aangesloten op regenwaterpomp: K
- 1 vaatwasser : K
- 1 wasmachine : K
- 1 aanzuigpomp voor regenwater + 2 K aansluitingen

Voor de levering en de plaatsing van de sanitaire toestellen is budget voorzien van **2.650,00 euro** (prijzen exclusief btw).

Iedere woning is bovendien voorzien van één badkamermeubel.
Dit meubel wordt vervaardigd in melamine, met deuren in laminaat, greeploos, in standaard witte uitvoering.
Het badkamermeubel is, volgens de aanduidingen op de plannen, voorzien van een enkele of een dubbele wastafel, 1 of 2 ééngreepsmengkranen, kastdeurtje(s) met legkasten onderaan, spiegelkast(en) bovenaan, en 1 of 2 lichtarmaturen in aluminium.
Indien de wastafel in de badkamer onder de schuine kant van het dak moet worden geplaatst, dan is het mogelijk dat er geen spiegelkasten kunnen worden geplaatst.
Voor het geheel van dit badkamermeubel bedraagt het budget **550,00 euro** indien er een enkele wastafel is voorzien, of **750,00 euro** wanneer er een dubbele wastafel is voorzien.
(Voormelde bedragen zijn exclusief btw).

Typ hier uw tekst

13. VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie is voorzien van een gasgestookte condenserende hoogrendementsketel met gedwongen afvoer van het merk Vaillant of gelijkwaardig.

Deze gaswandketel is in combinatie met het warm water voor de sanitaire toestellen.

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

De ketel is voorzien van alle vereisten en toebehoren zoals klokthermostaat, aquastaat, circulatiepomp, gasbrander en alle veiligheidsuitrustingen.

De warmteregeling van de ketel gebeurt door een digitale klokthermostaat, geplaatst in de living.

Het leidingstelsel wordt uitgevoerd met collectoren en kunststofleidingen, met vernette polyethyleen (Henco), of gelijkwaardig.

In de woningen wordt op het volledige gelijkvloers en op de badkamer op de eerste verdieping vloerverwarming geplaatst.

In de slaapkamers, nachthal en op zolder is geen vloerverwarming voorzien. In de slaapkamers wordt wel telkens 1 stopcontact op afzonderlijke zekering voorzien om elektrisch te kunnen verwarmen.

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een sierradiator van het type Stelrad Dahlia E-Vento voorzien.

Er wordt rekening gehouden met volgende minimum comforteisen:
Bij een buitentemperatuur van -10 graden celcius dienen de hiernavolgende binnentemperaturen per lokaal gegarandeerd te worden (uitgedrukt in graden celcius):

- living: 22°C
- keuken: 22°C
- badkamer: 24°C

14. VENTILATIE - SCHOUWEN EN VERLUCHTINGEN - LUCHTDICHTHEID

14.1 Rookkanalen

De centrale verwarming wordt uitgevoerd met een gaswandketel met gedwongen afvoer.
De afvoer hiervan is voorzien door de gevel of door het dak.
Er zijn geen andere schouwen of rookkanalen voorzien dan deze voor de gaswandketel.

14.2 Verluchtingen

Voor deze woningen wordt een vraaggestuurd "ventilatiesysteem C" voorzien :

Via regelbare toevoeropeningen (RTO) in droge ruimtes zoals de woonkamer en de slaapkamer(s), wordt verse lucht aangevoerd.

Deze aangevoerde lucht wordt via doorvoeropeningen (DO) geleid naar de natte ruimtes zoals keuken, badkamer, wasplaats en wc. Het deurblad tussen de verschillende ruimtes zal +/- 12mm van de grond worden geplaatst om voldoende doorvoerdebiet te bekomen.

Vervolgens wordt de lucht via regelbare afvoer openingen (RAO) in de natte ruimtes afgevoerd door een centraal geplaatste mechanische ventilatiebox naar de buitenlucht via het dak of de gevel. Deze modulerende ventilatiebox wordt op zolder geplaatst.

De startmelding, de verslaggeving en het opmaken van energieprestatiecertificaat (EPC) zijn voorzien volgens de EPB norm.

Voor de droogkast is er een luchtafvoer-mogelijkheid voorzien door de buitengevel of via de kruipruimte.

Eventuele omkastingen of verlaagde plafonds rond stijgleidingen of voor het wegwerken van verluchtingsbuizen zijn enkel voorzien in de bewoonbare ruimtes, m.n. in de hall, living, keuken en slaapkamers. Deze worden uitgevoerd met MDF- of gyproc-platen.

In het ontwerp en de uitvoering van het ventilatiesysteem kan geen rekening gehouden worden met externe omgevingsfactoren zoals geluid, geuren,...Op geen enkele manier kan de ontwerper of uitvoerder hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

14.3 Luchtdichtheid

Er wordt er een luchtdichtheidsmeting uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, en dit volgens de normen geldig op het moment van het indienen van de bouwaanvraag van de woning,
Het gemeten lekdebiet wordt ingevoerd in de EPB-software voor de bepaling van het E-peil van de woning.

15. TUINAANLEG EN BUITENAFWERKING

15.1 Tuinaanleg

De aannemer zorgt voor het opruimen van de terreinen rondom de woningen.
De grond die werd afgegraven voor de funderingen wordt uitgespreid rondom de woningen en het geheel wordt geëgaliseerd voor het aanleggen van de tuinen.
Gezien het hergebruik van de grond bestaat de mogelijkheid dat er een kleine hoeveelheid steenslag of sporadisch kleine partikels bouwpuin achterblijft.

De private achtertuinen van de woningen, worden door de zorgen van de aannemer ingezaaid met gras. Het ontstaan van onkruid na het inzaaien van het gazon is onvermijdelijk. Het verwijderen van het onkruid wordt niet voorzien .

De voortuinen van de individuele woningen, worden door de zorgen van de aannemer éénmalig aangeplant.
De uitvoering hiervan zal gebeuren op een sobere wijze en eenvormig voor het hele project.

Voor de private zij- en achtertuinen is geen beplanting voorzien, deze worden ingezaaid met gras.

15.2 Bestratingen

Het geheel van de bestratingen, opritten en paden, wordt door de aannemer uitgevoerd volgens een afzonderlijk ontwerp van de architect.

De opritten, de toegangspaden voor de woningen en het terras achter de woning, zoals afgebeeld op de uitvoeringsplannen, worden uitgevoerd met rechthoekige betonnen klinkers, getrommeld model, grijskleurig. Hiervoor is een prijs van **35 euro/m²** voorzien in de aannemingsprijs, inclusief levering en plaatsing, exclusief BTW. Voor de boordstenen is er een prijs voorzien van **25 euro/lm**, levering en plaatsing inbegrepen, exclusief BTW.

De klinkers worden geplaatst op een funderingsbed van gestabiliseerd zand of breekzand, van voldoende dikte, aangepast aan het gebruik als particuliere woning.
De nodige aangepaste betonnen boordstenen zijn daarbij voorzien.

15.3 Tuinafsluitingen

Bij de private achtertuinen van de woningen wordt op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen tussen de woningen van het project, vanaf de achtergevels, een haag in beuk aangeplant.

De soort of het type van de haag kan eventueel worden aangepast aan de situatie van omgevende beplanting of volgens opgelegde voorschriften uit de omgevingsvergunning.

Eventuele poortjes aan tuinen of terrassen zijn enkel indicatief getekend op de plannen. Deze worden niet uitgevoerd.

15.4 Uitvoeringstermijn tuinaanleg en buitenafwerking

Beplantingswerken en buitenafwerking kunnen enkel worden uitgevoerd in het gepaste seizoen.
De woningen zullen dan ook al kunnen worden opgeleverd zonder dat deze werken zijn uitgevoerd.
De buitenafwerking en de beplantingswerken zullen dan na de oplevering in het eerstvolgend plantseizoen worden uitgevoerd.
Het uitstellen van deze werken zal geen verwijlvergoeding met zich meebrengen.

15.5 Garantie op tuinaanleg en buitenafwerking

Op de aanleg van tuinen, m.n. op planten en gazon, wordt door de aannemer geen waarborg gegeven.

De kopers staan onmiddellijk in voor het onderhoud ervan, met name onkruidvrij houden, begieten enzovoorts.

De buitenbestrating en de tuinaanleg vallen niet onder de tienjarige aansprakelijkheid van de woning.

16. ALGEMENE VOORWAARDEN

16.1 Aanvaarding en oplevering

Het geheel is op te leveren, bezemschoon opgekuist, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken, enz., valt ten laste van de kopers.

De voorlopige oplevering van de woningen zal plaats hebben na de uitnodiging door de aannemer aan de koper en zal tegensprekelijk gebeuren tussen de koper en de aannemer. Indien een eigendom wordt aangekocht door meerdere kopers, ongeacht of ze al dan niet gehuwd zijn, zal de oplevering steeds geldig kunnen gebeuren tegenover één van hen. Voor zoveel als nodig geven de kopers elkaar hiertoe de nodige volmacht om alleen en afzonderlijk optredend de oplevering te aanvaarden en hiertoe alle stukken te tekenen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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 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 de 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, evenwel onder voorbehoud van hetgeen vermeld op het proces-verbaal van de voorlopige oplevering.

De eindoplevering of definitieve oplevering vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering, en zal gebeuren tussen de koper en de aannemer. Verder gelden hiervoor dezelfde procedureregels als voor de voorlopige oplevering.
Indien een eigendom wordt aangekocht door meerdere kopers, ongeacht of ze al dan niet gehuwd zijn, zal ook de definitieve oplevering steeds geldig kunnen gebeuren tegenover één van hen. Voor zoveel als nodig geven de kopers elkaar hiertoe de nodige volmacht om alleen en afzonderlijk optredend de oplevering te aanvaarden en hiertoe alle stukken te tekenen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

De vaststelling van eventuele gebreken zal ook bij de definitieve oplevering niet kunnen worden ingeroepen om de oplevering uit te stellen of te weigeren. Het verslag van de oplevering zal dan melding maken van deze gebreken, en de termijn nodig voor de uitvoering van eventuele werken of herstellingen.

16.2 Materialen - Leveringen - Wijzigingen

De koper dient alle materialen van de afwerking, waarvoor stelposten voorzien zijn, te kiezen 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 15% 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 handelswaarden 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. Wanneer er wordt gekozen voor de uitvoering van houten vloeren, parket of laminaat, kan op vraag van de aannemer de uitvoering hiervan uitgesteld worden tot na de voorlopige oplevering.
De verkoper kiest, in samenspraak met de architect, de kleur en het uitzicht van alle materialen van de ruwbouw, de buitenafwerking, het buitenschrijnwerk, enzovoorts.
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.
Er worden geen garanties gegeven op waterdichtheid en duurzaamheid op houten beplankingen, schrijnwerk of delen van de woning die de bouwheer laat vergrijzen en verweren.
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.
Het is de promotor altijd toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan het uitzicht van de gebouwen, om decoratieve elementen zoals bijvoorbeeld muurankers e.d. aan te brengen of weg te laten, om zichtbare kolommen e.d. aan te brengen of weg te laten, om de juiste positionering en afmetingen van ramen en deuren te wijzigen, en dit alles zonder verrekening van een min- of meerprijs op de koopsommen.
De aanduiding van meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven bij de keukens en badkamermeubel.
Ingeval van onduidelijkheid, en/of tegenspraak tussen de plannen en het lastenboek, dan hebben de bepalingen van dit lastenboek voorrang op de plannen.

16.4 Aansluitingen riolering en nutsvoorzieningen

De aansluiting van de riolering van de woning aan het openbaar rioleringsnet is in de prijs inbegrepen.
De kosten voor de aansluiting van de woning op de openbare distributienetten van gas, water en elektriciteit zijn begrepen in de totale prijs.
Deze aansluitingen worden voorzien zoals gebruikelijk bij een particuliere woning.
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.

De koper verbindt er zich toe om na de oplevering de overeenkomst van EBEM, of anders vermeld, betreffende gas en elektriciteit voor één maand over te nemen.

De koper kan nadien kosteloos overschakelen naar een andere maatschappij/leverancier.

16.5 Algemene bepalingen

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 uitvoering en de kosten van de bepalingen i.v.m. de aanstelling van een veiligheids-coördinator (coördinator-ontwerp en coördinator verwezenlijking), en het opmaken van het veiligheidsplan en het postinterventiedossier, zoals voorzien in het KB 30.5.1999, zijn begrepen in de verkoopprijs.

Alle hiervoor vermelde bedragen en prijzen zijn vermeld exclusief de belasting over de toegevoegde waarde, die ten laste van de koper is.
Bij de afrekening zal dan ook de BTW dienen te worden bijgeteld.

Architect Sophie Loots, 20/06/2022