HOOGBOUW
klassiek

Zwaluwstraat
2490 Balen

TECHNISCHE BESCHRIJVING

VERKOOPLASTENBOEK

woningen

loten van 3 tot 8

architectenbureau :
Parallel Architecten
Koolmijnlaan 201 – 3582 Beringen

realisatie :
bouwbedrijf RDK
Merksplassesteenweg 18 - 2310 Rijkevorsel

1. INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS 4
2. FUNDERINGSWERKEN OP VOLLE GROND 5
2.1 Graafwerken 5
2.2 Aardingselectrode 5
2.3 Funderingssleuven 5
2.4 Betonnen vloerplaat 5
3. RIOLERING EN VOORZIENINGEN 6
3.1 Rioleringsbuizen 6
3.2 Wachtbuizen en nutsleidingen 6
3.3 Regenwaterput 6
4. METSEL- EN BETONWERKEN 7
4.1 Vochtisoleerlaag in muren 7
4.2 Gevelmetselwerk 7
4.3 Buitenmuurisolatie 7
4.4 Binnenspouwblad van de buitenmuren 7
4.5 Binnenmuren 8
4.6 Dorpels 8
4.7 Vloerplaat boven het gelijkvloers en de verdieping 8
5. DAKCONSTRUCTIE 9
5.1 Dakconstructie 9
5.2 Dakbedekking 9
5.3 Goten en afvoerbuizen 10
5.4 Dakisolatie 10
6. BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING 11
6.1 Buitenschrijnwerk 11
6.2 Beglazing 12
6.3 Sierluiken 12
6.4 Carport (indien voorzien op plan) 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 24
13. VERWARMINGSINSTALLATIE 25
14. VENTILATIE - SCHOUWEN EN VERLUCHTINGEN - LUCHTDICHTHEID 26
14.1 Verluchtingen 26
14.2 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
15.6 Aansluitingen riolering en nutsvoorzieningen 28
16. ALGEMENE VOORWAARDEN 29
16.1 Aanvaarding en oplevering 29
16.2 Materialen - Leveringen - Wijzigingen 30
16.3 Plannen 31
16.4 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 OP VOLLE GROND

2.1 Graafwerken

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

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.

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 funderingsbeton volgestort.

2.4 Betonnen vloerplaat

De funderingen worden aangezet tot op de nodige draagkrachtige grond en vorstvrije diepte. Hierop komt een gewapende massieve betonplaat met de nodige dikte volgens de studie.

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 leidingen worden geplaats in een bedding van gestabiliseerd zand.
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 afhankelijk van de debieten en hebben 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.
Ze worden geplaatst 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.

De overloop van het regenwater wordt aangesloten op een zichtbare open infiltratiekom in de tuin.
De open uitvoering van deze kom is een gemeentelijke verplichting.
De grootte hiervan wordt aangepast in functie van het dakoppervlak van de betreffende woning.

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 0,22 meter boven de vloerplaat.
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- , 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 thermisch onderbroken spouwankers.

De buitenmuurisolatie wordt uitgevoerd met harde polyurethaanplaten, bekleed met aluminium folie.
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.
Aan de zijkant 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 kimblokken. Verder worden de binnenmuren van het gelijkvloers en de verdieping gemetseld of gelijmd met snelbouwbakstenen. 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 4 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 geplaatst tussen dagkanten en gelijk met de voorzijde van de gevelsteen met een dikte van 8 cm.

De dorpels van deze ramen hebben een dikte van 5 cm en zijn links en rechts +/- 5 cm ingemetseld in de gevelsteen en worden met een lichte helling naar buiten toe geplaatst voor de afwatering.
Voor de ramen niet tot op de grond kan ook gebruik gemaakt worden van aluminium plaatdorpels die tussen de dagkant worden geplaatst.

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.

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 een meerlaagse PP folie gebruikt.
Het onderdak wordt dwars op de spanten of kepers geplaatst.
Boven het onderdak worden tengellatten en planlatten op de spanten of kepers 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 9005 – gitzwart

Het eventuele afdakje boven de voordeur wordt uitgevoerd als volgt: de dakconstructie wordt getimmerd met een roostering in hout, met aangepaste sectie. Rondom wordt deze dakconstructie afgewerkt met boenselplanken in hout, geschilderd met twee lagen grondverf in dezelfde RAL-kleur als de voordeur.
Boven de roostering worden OSB-platen aangebracht, waarop de dakdichting in roofing wordt geplaatst. De dakranden worden afgewerkt met een dakrandprofiel in zink of aluminium. Aan de onderzijde wordt de roostering bekleed met hout, geschilderd met twee lagen grondverf in dezelfde RAL-kleur als de voordeur.
Bij een insprong wordt de onderkant afgewerkt met een volkernplaat met nodige speling (ventilatie).

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 een witte kleur.
In iedere bewoonbare kamer is minstens één draai-kip-systeem voorzien, tenzij anders vermeld op het plan. Ramen niet tot op de grond worden op arduin geplaatst.

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.
Glasnorm: NBN S23-002

Ramen en deuren tot op de grond worden uitgevoerd in gelaagd glas langs een zijde. De gelaagde zijde wordt aan de binnenkant geplaatst.

6.3 Sierluiken

De eventuele luiken worden uitgevoerd waar voorzien op de plannen.
Het zijn sierluiken, vast gemonteerd aan de gevel.
De uitvoering gebeurt met een PVC-kader en vlakke vulling in een zwarte kleur.

6.4 Carport (indien voorzien op plan) - enkel bij Lot 3

De palen van de carport worden voorzien in galva staal, gemonteerd op een gegalvaniseerde stalen voet. Enkel de palen worden gefundeerd.

De dakconstructie wordt getimmerd met een roostering in hout, met aangepaste sectie. Rondom wordt deze dakconstructie afgewerkt met boenselplanken in PVC of aluminium.

Boven de roostering worden OSB-platen aangebracht, waarop de dakdichting in roofing wordt geplaatst. De dakranden worden afgewerkt met een dakrandprofiel in aluminium zwarte kleur RAL 9011 coatex.
Aan de onderzijde wordt de roostering bekleed met beplating in volkernplaat.

In de omgevingsvergunning is opgenomen dat de carport zoals deze werden ingetekend op de vergunde plannen verplicht is te bouwen.
De vergunning van deze carport is mee opgenomen in het project maar de realisatie van deze carport is niet voorzien bij alle loten in deze verkoop en zal door de koper zelf worden uitgevoerd in een volgende fase.

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 binnenzijde van de traphal op de zolderverdieping is volledig bezet
De puntgevels en alle andere snelbouwmuren op zolder worden ook bezet.

De schuine zijden van de zolderruimtes 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.

Tegen de schuine plafonds op de eerste verdieping, en op de getimmerde borstweringen in de kamers, wordt een verzinkte staaldraadbewapening vastgespijkerd, waarbij tussen de langs- en dwarsdraden geperforeerd karton is verwerkt (merk Stucanet of gelijkwaardig). Hierop wordt dan bepleisterd zoals hiervoor beschreven.

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 12 mm onder de vloerpas van de inkomdorpel.

Alleszins bedraagt de maximum dikte van de vloerafwerking, tegels, parket, laminaat of dergelijke, 11 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/of wasplaats) 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/wasplaats 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).

Achter de muurtegels wordt steeds een barstoverbruggende doek geplaatst.

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 30 euro/m², BTW en plaatsing exclusief.

Het plaatsen van gewone wandtegels, gelijmd op de bezetting, van het formaat 60/30 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.

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.

Indien tipje van de zolder voorzien is van welfsels, dan zal er een opening gelaten worden, om dit tipje te kunnen bereiken. Deze opening wordt dicht gelegd met een houten plaat.

10.3 Keuken

De keukens zijn voorzien volgens de plannen als volgt:
- Kasten en legplanken in melamine
- Deuren en fronten in laminaat, uitvoering greeploos
- Werkbladen in laminaat, 18mm/40mm
- Zelfsluitende metalen potscharnieren op deuren
- Hangkasten 85 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 27088 (ZONDER VRIESVAK) nis 88 cm
- Inductie kookplaat (60 cm) Pelgrim IK1264 (MET TIPTOETSEN)
- Onderbouw dampkap Pelgrim SLK635RVS met koolstoffilter
- Combi magnetron-oven met hete lucht functie Pelgrim OM 140GLS (nis 45 cm)
- Spoelbak Houston RVS (één bak van 34 x 40) Reginox - opbouw
- Eéngreepsmengkraan Logan RVS - Reginox
- Vaatwasser: Pelgrim GVW 201 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 wit (waarbij de kasten en fronten uitgevoerd worden in UNILIN wit 018 SST)
Voor het werkblad kan gekozen worden uit verschillende kleuren laminaat:

- LIME MIDNIGHT (40 of 18 mm dik) donkergrijs van kleur
- ROBINSON OAK Light Natural (40 of 18 mm dik) houtlook
- UNILIN OF253/BST (18 mm dik) Carrara Creamy
- UNILIN CF252/BST (18 mm dik) Carrara Frosted White

Er kan ook gekozen worden voor een spatwand in Robinson Oak, Carrara Creamy of Carrara Frosted White en dit voor dezelfde prijs als de bovenaan omschreven witte muurtegels.

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 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.

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)
  - transfo
- 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
- 1 dubbel stopcontact keukeneiland (indien eiland afgebeeld op plan)

- 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 en eventuele berging verdiep:
  - 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
- Slaapkamers 2 en 3:
  - 1 lichtpunt met enkele aansteek
  - 3 stopcontacten
- 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 wachtbuis in PVC 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 minimaal 5400 WP.
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.

De installateur kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het uitvallen, beperken of niet correct functioneren van de injectie van elektriciteit op het net als gevolg van externe factoren buiten zijn controle.

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het regelmatig opvolgen en controleren van de werking, opbrengst en injectie van de PV-installatie via de beschikbare apps, monitoringplatformen en meldingen. Eventuele storingen of afwijkingen dienen tijdig door de eigenaar te worden vastgesteld en gemeld.

De installateur is niet aansprakelijk voor gemiste opbrengsten of financiële verliezen door het niet opvolgen van deze gegevens, behoudens de wettelijke aansprakelijkheid voor eigen fouten of tekortkomingen.

12. SANITAIR

12.1 Sanitaire installatie

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

Er wordt een boiler van 185 liter voorzien die wordt opgewarmd door de lucht-water warmtepomp.

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 verticaal 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 :
(KW = koud water, WW = warm water, RW = Regenwater via regenwaterpomp)

- 1 hangwc + witte bedieningsplaat met 2 toetsen gelijkvloers : RW
  papierhouder chroom
- 1 hangwc + witte bedieningsplaat met 2 toetsen verdieping : RW
  papierhouder chroom
- 1 fonteinmeubel van 40 cm glanzend gelakt wit met spiegel in wc beneden : KW
- 1 gootsteen keuken : KW + WW
- 1 lavabomeubel met 1 of 2 wastafels in badkamer : KW + WW
  (afhankelijk van de aanduiding op de plannen)
- 1 ligbad in acryl van 170 x 75 cm in badkamer : KW + WW
  (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 : KW + WW
  (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 : RW
- 1 vaatwasser : KW
- 1 wasmachine aangesloten op regenwaterpomp: RW + extra aansluiting KW
- 1 aanzuigpomp voor regenwater

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).

13. VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie is voorzien van een lucht-water warmtepomp met buitenunit volgens aanduiding op plan.

De positie van de buitenunit van de warmtepomp kan om technische redenen afwijkend geplaatst worden tov vergunde plannen.

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

In de woningen wordt op het volledige gelijkvloers (met uitzondering op de bergplaats), op de badkamer en op de slaapkamers van de eerste verdieping vloerverwarming geplaatst.

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

Op de nachthal en op de zolder is geen vloerverwarming 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
- slaapkamers: 18°C

14. VENTILATIE - SCHOUWEN EN VERLUCHTINGEN - LUCHTDICHTHEID

14.1 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.

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.

14.2 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 verdeeld rondom de woning en het geheel wordt uitgespreid voor het aanleggen van de tuin.

Oneffenheden en niveauverschillen op het eigen perceel zijn mogelijk.
Eventuele zettingen of kleine verzakkingen na het inzaaien behoren tot de mogelijkheden en geven geen aanleiding tot weigering.

Gezien het hergebruik van de grond bestaat de mogelijkheid dat er een kleine hoeveelheid steenslag of sporadisch kleine partikels bouwpuin achterblijft.

De private voor- en 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 uitvoering van de tuinen zoals hagen en gazon, kan afwijken t.o.v. de commerciële plannen of allerhande presentaties.

Voor de private voor-, zij- en achtertuinen is geen beplanting voorzien.

15.2 Bestratingen

Het geheel van de bestratingen en opritten wordt door de aannemer uitgevoerd volgens plan.

De opritten en het terras achter de woning, zoals afgebeeld op de uitvoeringsplannen, worden uitgevoerd met waterdoorlatende donkergrijze klinker 22x22cm, niet getrommeld. 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

De soort of 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.

15.6 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 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 elektriciteit voor één maand over te nemen.

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

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 (enkel bij aankoop onder de wet Breyne), 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.

De positie van de buitenunit van de warmtepomp wordt geplaatst volgens de aanduiding op het inplantingsplan van de uitvoeringsplannen . Er kan om technische redenen worden afgeweken van deze positie. De koper is op de hoogte van het geluidsniveau en de geluidsdruk die deze buitenunit kan produceren en valt niet onder aansprakelijkheid van de verkoper/promotor.

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.

De aanduiding van de inrichting van tuinen op commerciële plannen of op verkoopsfolders zoals bomen, hagen en aanplantingen zijn indicatief. Het staat de promotor vrij hiervan af te wijken.

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 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.

Sophie Loots, 16/02/2026


