

BRiX² BUIlD

Verkoopslastenboek

Bouwen van 15 woningen



Inhoudsopgave

1	- Inleiding	3
2	- Omschrijving woning	5
3	- Opbouw woning	7
1.	Algemeen	7
2.	Grond- en rioleringswerken	8
2.1.	Inplanting gebouw.....	8
2.2.	Nivelleren terrein.....	8
2.3.	Funderingen	8
2.4.	Aarding.....	8
2.5.	Gescheiden rioleringsstelsel.....	8
2.5.1.	Regenwaterput.....	9
2.5.2.	Zinkput.....	9
2.5.3.	Sifonput, controleput.....	9
2.5.4.	Rioleringsbuizen	9
2.5.5.	Aansluitbocht.....	10
2.5.6.	Aansluiting straatriolering.....	10
3.	Metselwerken.....	11
3.1.	Werfinrichting.....	11
3.2.	Buitenmuren.....	11
3.3.	Binnenmuren.....	11
3.4.	Algemeen	11
3.5.	Spouwisolatie.....	12
3.6.	Staal.....	12
3.7.	Gewelven	12
3.8.	Gewapend beton	12
3.9.	Dorpels en vensterbanken	13
4.	Dakconstructie.....	13
4.1.	Hellingschape	13
4.2.	Dakisolatie.....	13
5.	Dakwaterafvoeren	13
6.	Dakbedekking.....	13

7.	Voegwerken	14
7.1.	Gevelsteen	14
7.2.	Opspuiten buitenschrijnwerk	14
8.	Ventilatie.....	14
9.	Buitenschrijnwerk	14
9.1.	Ramen en deuren.....	14
9.2.	Balustrades buiten	15
9.3.	Rolluiken	15
10.	Pleisterwerken	15
11.	Dekvloer.....	15
12.	Vloer- en muurbekleding	15
13.	Elektrische installatie	16
14.	Sanitaire installatie.....	18
15.	Centrale verwarming met gaswandketel	18
16.	Binnen schrijnwerk.....	19
17.	Keukeninstallatie.....	19
18.	Terras	19
19.	Zonnepanelen.....	19
20.	Blowerdoortest.....	20
21.	Extra afwerkingsmogelijkheden	20
4 -	Opmerkingen.....	21
5 -	Algemeenheden	24

1 - Inleiding

Ten einde de toekomstige eigenaars een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving, werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Iedere woning wordt volledig afgewerkt met duurzame, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke materialen. Er wordt aan de energieprestatieregelgeving voldaan met een E-peil ≤ 30 en een S-peil ≤ 31 .

Dit wil zeggen dat de meeste woningen **BEN-woningen** (Bijna-EnergieNeutraal) zijn, de norm voor nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwaanvraag ingediend wordt in 2021.

Meer info hierover vind je terug op volgende website : www.iedereenben.be

Voorlopige EPB berekeningen (definitieve EPB berekening pas na uitvoering woning)

De doordachte planopbouw en binnen-indeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om u een optimaal comfort en woongenot te verzekeren. De verdere binnen-afwerking is volgens de keuze van de klant.

Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding van de architect, de ingenieur stabiliteit en de eigen projectleiding.

Dit verkoops-lastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De individuele kopers kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen omtrent de door hen gekochte woning.

Alle vermelde prijzen zijn excl. BTW.

Bouwheer: Brix 2 Build
Grasheide 5, 2460 Kasterlee
info@brix2.build
T 014 75 78 98
www.brix2.build

Project begeleiding: Brix 2 Build - An Wuyts
an@brix2.build
T 014 75 78 98

Architect: D&A Architecten
info@d-a.be

Adviesbureau: VESTAD ingenieursgroep
Info@vestad.be
T 014 41 08 90

EPB / Veiligheid: VESTAD ingenieursgroep
Info@vestad.be
T 014 41 08 90

2 - Omschrijving woning

BRIX2BUILD realiseert 15 energiezuinige woningen in de nieuwe verkaveling gelegen tussen de Meldertsesteenweg en de Vredestraat op loopafstand van het bruisende centrum van Paal.

De verkaveling betreft een mengeling van open en half-open bebouwingen die zowel ontworpen zijn in een moderne als een eerder hedendaagse stijl?

Elke woning bestaat uit 2 of 3 bouwlagen. De woningen met een moderne uitstraling genieten van een plat dak, terwijl de hedendaagse woningen beschikken over een hellend dak.

Een hedendaagse woning heeft onder het dak heel wat extra ruimte beschikbaar en is bereikbaar via een vaste trap.

Elke wooneenheid is voorzien van een carport op eigen perceel aan de zijkant van de woningen. Met uitsluiting van lot 12.

Op het gelijkvloers bevindt er zich een inkomhal, gastentoilet, open keuken, berging/wasplaats, eetruimte en een zithoek. Een grote glaspartij (groot schuifraam en/of groot draaikip raam) op de achtergevel geeft uit op de private tuin.

De eerste verdieping bestaat uit drie slaapkamers, 1 of 2 badkamers met bad en/of douche en bij bepaalde woningen is er ook een berging/dressing aanwezig. Deze ruimte kan eventueel omgevormd worden tot douchekamer.

De woningen zijn verder uitgerust met TV-distributie, water, elektriciteit, telefonie, gas en een regenwaterput met pompinstallatie in de regenwaterput.

Inbouwen van gashaarden, tuinaanleg, terrassen, opritten, ... zijn niet voorzien, deze worden individueel besproken en zijn te verrekenen.

Zolang de woning niet in opbouw is, is het steeds mogelijk om de bouwplannen te wijzigen naar eigen wens. Dit steeds in overleg met de architect en aan een tarief van 90€/uur.



3 - Opbouw woning

1. ALGEMEEN

De bouwplaats wordt verondersteld vrij toegankelijk te zijn voor vrachtwagens en bouwkranen. Het terrein is ontdaan van alle hindernissen, putten, puin, stronken en bomen.

Het perceel dient gelijklopend of hoger gelegen te zijn dan het straatniveau. Indien het terrein hoger of lager ligt dan de straat, wordt op het bouwperceel, in samenspraak met de architect een nieuw vloerpad bepaald.

Indien ondergrondse of bovengrondse leidingen de werken zouden hinderen, moeten deze aangeduid en verplaatst worden op kosten van de bouwheer/opdrachtgever.

De woning wordt uitgezet volgens de plannen van de architect. Daartoe dienen de wettelijke eigendom-paaltjes zich te bevinden op iedere hoek van het bouwperceel. Kunnen de perceelsgrenzen niet exact worden gedefinieerd, dan is het noodzakelijk voor de bouwheer/opdrachtgever om de eigendoms-paaltjes te laten uitzetten door een erkend landmeter. Bij de opmaak van deze offerte werd er vanuit gegaan dat de wettelijke eigendoms-paaltjes duidelijk zichtbaar werden gemaakt.

Alle ontstane afval ten gevolge van de bouwwerkzaamheden worden verwijderd door de aannemer(s), op het einde van de werf.

De veiligheidscoördinator stelt een veiligheids- en gezondheidsplan op dat bijgehouden en opgevolgd wordt. De werf wordt, in het kader van deze veiligheidscoördinatie, afgesloten na de werkuren.

Principieel is het de koper niet toegelaten de woning te betreden vóór de voorlopige oplevering van het verkochte goed.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaandelijke aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de projectleider die het uitvoeringsdossier beheert en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf. Wij zijn niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen indien hieraan verzaakt wordt.

2. GROND- EN RIOLERINGSWERKEN

2.1. INPLANTING GEBOUW

De inplanting en de uitpaling van het gebouw gebeurt overeenkomstig de gegevens van de uitvoeringsplannen en volgens de aanduidingen van de gemeentelijke administratie en/of van de landmeter.

2.2. NIVELLEREN TERREIN

Een bronbemaling is niet voorzien in deze overeenkomst (bronbemaling = verlagen van de waterstand in de ondergrond) aangezien er in basis geen kelders voorzien worden.

De afgestoken graszoden en uitgegraven grond van funderingen en putten blijft op het bouwperceel, deze wordt afzonderlijk gestockeerd voor latere aanvulling.

Omgevingswerken zoals aanvullingen voor tuinaanleg en uitvoering van werken voor terrassen kunnen niet worden uitgevoerd voorafgaand aan de voorlopige oplevering van de woning tenzij heel uitzonderlijk met de voorafgaande tijdige schriftelijke toestemming van de bouwheer en de architect.

2.3. FUNDERINGEN

De aard van de funderingswerken wordt ontworpen in functie van de bodemtoestand, die onderzocht wordt door middel van sonderingen op bepaalde weloverwogen plaatsen in de verkaveling. Het ontwerp van de fundering en het dimensioneren ervan wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit.

2.4. AARDING

Een geïsoleerde koperen aardingslus met diam. 35 mm² wordt onder de funderingen geplaatst volgens de voorschriften van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Deze aardingsgeleider mag niet in contact komen met het funderingsbeton en wordt via een flexibele PVC-buis doorheen de fundering en vloerplaat gebracht. De uiteinden zijn voorzien van een aardingsklem om een aansluiting met elektrische installaties mogelijk te maken.

2.5. GESCHEIDEN RIOLERINGSTELSEL

De woningen zijn voorzien van een gescheiden rioleringstelsel, dit wil zeggen dat het afvalwater gescheiden van het regenwater afgevoerd wordt naar de riolering.

Bij het beëindigen van de grondwerken wordt er een definitieve staat van bevinding van het gelegde rioleringstelsel (=as-built plan) opgemaakt. Dit plan maakt een latere aanpassing, controle, uitbreiding of onderhoudswerken mogelijk. Deze wordt door middel van een rioleringskeuring gecontroleerd door een erkend organisme.

2.5.1. REGENWATERPUT

Ondergronds wordt er een betonnen regenwaterput voorzien met een inhoud van 5000 liter. De toegangsopening wordt opgemaakt tot een toegangsschacht, die afgedicht wordt door middel van een ijzeren deksel.

De regenwaterput wordt voorzien van een pers- en vulleiding in socarex. In de regenwaterput wordt de regenwaterpomp met vlottende aanzuig geïnstalleerd. Via een kraantje aan de vulleiding kan de regenwaterput gevuld worden wanneer deze leeg zou komen te staan.

De opzetstukken van de putten worden ongeveer op hoogte gebracht met t.o.v. de definitieve aanleg van de oprit of tuin. Deze dienen nog juist te gemaakt te worden bij de aanleg van de oprit of tuin en is niet inbegrepen.

2.5.2. ZINKPUT

Alle regenwater komende van de horizontale vlakken, dat na het opvullen van de regenwaterput overvloeit, zal op eigen terrein infiltreren via een zinkput in de private tuin.

2.5.3. SIFONPUT, CONTROLEPUT

Alle putten worden geplaatst zoals voorzien op het rioleringsplan, opgemaakt door de architect. Ze zijn vervaardigd uit PVC, benor gekeurd. Een dubbele sifonput wordt op de straatriolering geplaatst. Op deze put zijn verhoogstukken voorzien met een ijzeren deksel. De lengte van deze opzetstukken kan worden aangepast bij de aanleg van de oprit/tuin.

2.5.4. RIOLERINGSBUIZEN

De rioleringsleidingen in volle grond zijn in PVC-buizen, BENOR gekeurd en met aangepaste diameter. Ze worden gelegd met de nodige helling op voldoende steunen, voorzien van alle bijstukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders enz. conform de gemeentelijke verordeningen en de plannen van de architect.

2.5.5. AANSLUITBOCHT

Het binnenbrengen van de nutsleidingen gebeurt via een aansluitbocht in de berging of inkomhal. De prefabbocht bestaat uit vijf aan elkaar gegoten PVC bochten waarop vermeld staat welke nutsleiding (water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel distributie) er via de respectievelijke bocht kan binnen gebracht worden.

Vanaf deze aansluitbocht worden 5 PVC wachtbuizen voorzien tot aan de rooilijn.

2.5.6. AANSLUITING STRAATRIOLERING

De aansluiting van het rioleringsstelsel op het straatrioleringsstelsel is voorzien (max. 6m). In uitzonderlijke gevallen dient dit door de gemeente zelf te worden uitgevoerd. Dit is niet opgenomen.

Het is evident dat bij deze opmaak er vanuit gegaan is dat de straatriolering op voldoende diepte steekt t.o.v. afvoeren van de woning opdat alles met voldoende helling zou kunnen afvloeien naar de straatriolering.



3. METSELWERKEN

3.1. WERFINRICHTING

Bevat het oprichten van een bouwkeet, toilet en het aanvoeren van de nodige materialen en materiëlen.

3.2. BUITENMUREN

De opgaande buitenmuren worden goed geïsoleerd en worden als volgt opgebouwd:

- De buitenzijde in gevelsteen: Wienerberger PAGUS grijs-zwart en PAMPAS Forum donkerrood, deze is benor gekeurd en onder garantie. De gevelsteen wordt traditioneel vermitseld en wordt toon op toon opgevoegd.
- De spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur is voorzien van PUR/PIR - isolatie (dikte 140 mm), die vastgehecht is aan de binnenmuur.
- Het binnenspouwblad bestaat uit isolerende snelbouwblokken in gebakken aarde, 14cm dik. Er wordt tevens een waterkering voorzien om het opstijgend vocht tegen te gaan.

3.3. BINNENMUREN

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in een snelbouwsteen in gebakken aarde, dikte 14 cm. De overige binnenmuren worden opgetrokken in een snelbouwsteen in gebakken aarde, dikte 9 cm.

Het binnen- en buitenspouwblad worden onderling met elkaar verbonden met gegalvaniseerde spouwhaken.

3.4. ALGEMEEN

De muren zijn volledig onderbroken door een vochtisolatie in de spouwmuren voor de afvoer van regen – en condensatiewater en tegen opstijgend vocht.

Voor de aansluiting van opgaand metselwerk met de platte daken, wordt de nodige slabben geplaatst in het opgaand metselwerk.

Boven de binnendeuren worden stenen of betonnen lintelen geplaatst.

3.5. SPOUWISOLATIE

In de spouw is er 14 cm PUR/PIR - isolatie voorzien teneinde het thermisch comfort te verhogen. Deze isolatie heeft een thermische geleidbaarheid van 0.022 W/mK.

De ventilatie in de spouw wordt gegarandeerd door opengelaten stootvoegen in het buitenspouwblad.

In de spouw van de gemene muren worden akoestische isolatie platen geplaatst met een dikte van minimum 3 cm.

3.6. STAAL

De dimensionering en profilering van de nodige staalementen worden berekend en ontworpen door het bevoegd studiebureau.

Alle koudebruggen worden vermeden door een isolerende verloren bekisting of een doorlopende spouwisolatie.

Alle metalen liggers worden voor de verwerking eerst behandeld met roestwerende verf.

Boven alle raam- en deuropeningen in het gevelmetselwerk worden gegalvaniseerde L-ijzers geplaatst.

3.7. GEWELVEN

De gewelven boven het gelijkvloers bestaan uit prefab welfsels of predallen, inclusief de nodige druklaag en wapening. De gewelven worden geplaatst volgens het opgemaakte legplan door de leverancier of ingenieur.

3.8. GEWAPEND BETON

De nodige kolommen en/of liggers worden voorzien in gewapend beton. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur, overeenkomstig de voorschriften terzake.

De dimensie van deze balken, metalen liggers, kolommen, wordt bepaald door het studiebureau, dat instaat voor de stabiliteit.

Alle koudebruggen worden vermeden door een isolerende verloren bekisting of een doorlopende spouwisolatie.

De overspanningen in binnenmuren worden opgevangen door lintelen, of bij grotere overspanningen door ter plaatse gegoten betonbalken of stalen liggers.

De betonbalken, metalen liggers en betonkolommen worden in de leefruimtes – waar constructief mogelijk – ingewerkt in het plafond en de muren.

3.9. DORPELS EN VENSTERBANKEN

De buitendorpels op vloerniveau gelijkvloers worden vervaardigd uit blauwe hardsteen.

Deze ramen, deuren en poorten zijn voorzien van een dorpel, dikte 5cm.

De dorpels zijn langs beide zijden 5 cm ingemetst, steken 5 cm uit de gevel en zijn waar nodig.

De buitendorpels van ramen met een schoot of op het verdiep worden uitgevoerd in aluminium, in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

4. DAKCONSTRUCTIE

4.1. HELLINGSCHAPE

Om de dakhelling te creëren wordt bij de woningen met platte daken gebruik gemaakt van een hellingschape of isolatiechape. Deze wordt geplaatst op de gewelven en dit na het plaatsen van de leidingen technieken. De nodige opstand van 10 cm (minimum) ter hoogte van de dakopstanden is voorzien.

4.2. DAKISOLATIE

Bij de woningen met platte daken wordt op de hellings-chape een PUR/PIR isolatie voorzien met een minimum dikte van 16 cm of gelijkwaardig materiaal, deze volgt de helling van de hellingschape. Ter hoogte van de regenwaterafvoeren is er plaatselijk een verlaging voorzien.

Bij de woningen met hellende daken worden de daken geïsoleerd met thermische isolatie van 22 cm dik in de dakconstructie.

5. DAKWATERAFVOEREN

De afvoerbuizen zijn voorzien in aluminium en worden met beugels in de voegen van het gevelmetselwerk verankerd. De vorm van de afleider is vierkant 80/80 mm of 100/100 mm, volgens de berekening van de ontwerper.

6. DAKBEDEKKING

De woningen met platte daken worden uitgevoerd in epdm of roofing. De woningen met hellende daken worden voorzien van een pannendak. Bij de regenwaterafvoer is bovendaks steeds een bladvanger voorzien teneinde indringen van bladeren te vermijden. Rondom rond bij de platte daken zijn de nodige alu dakrandprofielen voorzien in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk. Deze worden geplaatst rekening houdend met de nodige afstand om druipsporen op de gevelstenen te vermijden. De isolatie wordt overbrugd door middel van een multiplexplaat waarop het dakrandprofiel dan bevestigd wordt.

Bij de woningen met hellende daken zijn goten in aluminium voorzien in de kleur van het buitenschrijnwerk.

7. VOEGWERKEN

7.1. GEVELSTEEN

Het gevelmetselwerk wordt traditioneel gemetseld met een voegafstand van 10-15mm. Deze worden toon op toon opgevoegd.

7.2. OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK

De voegen tussen metselwerk en buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voeg in een kleur passend bij het buitenschrijnwerk.

8. VENTILATIE

Het gehanteerde Renson (of gelijkwaardig) ventilatiesysteem type C+ healthbox III bestaat uit natuurlijke aanvoer en mechanische afvoer. Via regelbare toevoerroosters in de ramen (invisiventroosters Renson) wordt er verse lucht in de kamer geleid. In de badkamer, douchekamer, keuken en toilet wordt de lucht mechanisch afgezogen met een gelijkstroommotor, wat tot minder verbruik leidt. De binnendeuren zijn voorzien van doorvoeropeningen, in de vorm van spleten onder de deur.

9. BUITENSCHRIJNWERK

9.1. RAMEN EN DEUREN

Alle buitenschrijnwerk (ramen en deuren) zijn op maat gemaakt.

Deze worden opgemeten door de aannemer buitenschrijnwerk na plaatsing van de dorpels. Alle ramen worden voorzien zoals aangeduid op het bouwplan, opgemaakt door de architect.

Het buitenschrijnwerk wordt in Aluminium uitgevoerd. De binnenzijde is mat zwart gekleurd alsook de buitenzijde in harmonie met de andere materialen en volgens de keuze van de architect. Het schrijnwerk is aan de binnenzijde voorzien om te worden in-gepleisterd.

De constructie en de plaatsing van de ramen gebeurt volgens:

- de voorschriften van de fabrikant van het raamsysteem
- de specificaties van de geldende B.Utgb goedkeuring op het raamsysteem of gelijkwaardig

De beglazing is een superisolerende hoogrendements dubbele beglazing, samengesteld uit twee bladen floatglas. De dikte van de glasbladen is afhankelijk van de grootte van de glasoppervlaktes en wordt bepaald door de glasleverancier.

Beide glasbladen zijn gescheiden van elkaar door een luchtsponw.

Het glas heeft een Ug-waarde van maximum 1.5 W/m²K.

9.2. BALUSTRADES BUITEN

Er worden geen balustrades voorzien op de verdiepingen maar ramen met slotjes betreft de veiligheid. Dit omwille van het gebruik van vliegenhorren niet te verhinderen

9.3. ROLLUIKEN

In basis is er geen mogelijkheid voorzien om rolluiken te plaatsen. Indien rolluiken gewenst zijn, moeten er enkele aanpassingen gebeuren aan de standaard voorziene waarden. De boven de ramen voorziene betonbalken moeten vervangen worden door metalen profielen, bij het schrijnwerk moeten er bijkomend rolluikgeleiders geplaatst worden en dienen eveneens de dorpels verbreed te worden. Dit kan enkel op uitdrukkelijke vraag door de koper en indien dit voor de aanvang der werken gemeld wordt. De nodige meerwerken zijn ten laste van de koper en zullen verrekend worden.

10. PLEISTERWERKEN

De muren en plafonds van de woning worden uitgevoerd in spuitpleister of een gipsbepleistering met voorbereide mortel die glad wordt afgewerkt. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers. De bepleistering wordt vlak en schilderklar afgewerkt. Dit wil zeggen " klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

11. DEKVLOER

Op de verdieping wordt een zwevende dekvloer in cementchape uitgevoerd door middel van isolerende randstroken. Op de gelijkvloerse betonplaat en de badkamer wordt een PUR - isolatie gespoten van 10 cm met daarboven een zwevende gewapende dekvloer

12. VLOER- EN MUURBEKLEDING

De vloertegels zijn keramisch met een handelswaarde tot 35 €/m² (excl. btw, excl. plaatsing. Plaatsing is voorzien), formaat 30/30 t.e.m. 45/45, recht legpatroon, niet geresectificeerd.

De bijhorende plinten hebben een handelswaarde tot 7,5 €/lm (excl. btw). Deze vloer wordt overal in de woning voorzien, behalve in de slaapkamers en nachthal.

In de slaapkamers, nachthal en eventuele zolder is laminaat voorzien met handelswaarde tot 20€/m² en bijhorende ondervloer met handelswaarde tot 1,2€/m² (aan te kopen per rol van 15m²).

In de badkamer zijn boven het bad een strook van 60 cm en/ of de douche betegeld. Bestaande uit verglaasd gres, niet geresectificeerd, formaat 20/20 t.e.m. 25/40 of 20/45, met een handelswaarde tot 35 €/m² (excl. btw, excl. plaatsing).

In de douchekamer wordt standaard enkel de douche betegeld (van vloer tot plafond).

Alle plinten en binnenhoeken van de keramische plinten en faience worden elastisch opgespoten. De raamtabletten worden gepleisterd en dienen later mee geschilderd te worden.

Indien tijdig gemeld kan er gekozen worden voor massief of semi-massief parket (meerprijs wordt opgegeven na keuze). Woning dient voldoende uitgedroogd te zijn alvorens parket kan geplaatst worden. De plaatser is verantwoordelijk en bepaalt of de chape voldoende uitgedroogd is om de parket te plaatsen. Wij zijn dan ook niet verantwoordelijk mocht dit voor vertraging zorgen in de afwerking.

13. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko wit of crème of gelijkwaardig. Deze worden geplaatst volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De inbouwdozen worden ingewerkt wanneer de muur nog onbepreisterd is. De stopcontacten zijn voorzien van een aarding. De stopcontacten in de badkamer zullen op voldoende veilige afstand van bad en douche gesitueerd worden.

Er wordt een zekeringkast met verliesstroomschakelaars en automatische zekeringen geplaatst. De tellerkasten worden door de nutsmaatschappij aangesloten.

In de carport wordt een stopcontact, schakelaar en lichtpunt voorzien.

De deurbel wordt in de inkom of living geplaatst. De telefoonkabels worden uitgevoerd in UTP zodat deze ook als computeraansluiting kunnen dienen.

In samenspraak met de klanten-begeleider wordt er overlopen waar wat voorzien is in de basis en waar ev. stopcontacten, lichtpunten, ... dienen te komen. Verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien, tenzij mee inbegrepen bij het badkamermeubel.

De installatie omvat:

- tellerkast, voedingskabel teller tot aftakpunt buiten voorzien
- verdeelkasten
- belinstallatie
- telefooninstallatie (aansluiting nutsmaatschappij door klant alsook de verbindingkabel naar binnen toe)
- radio- & TV distributie (aansluiting nutsmaatschappij door klant alsook de verbindingkabel naar binnen toe)
- voeding regenwaterpomp in regenwaterput
- keuring van de elektrische installatie

Inkom: -

- 1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact met aarding

Living:

- 6 stopcontacten met aarding op plinthoogte
- 1 aansluiting voor radio/tv (inclusief UTP voor digitale tv)
- 2 lichtpunten, bediend door 2 schakelaars
- 1 aansluitingspunt telefonie (UTP)

- 1 thermostaat aansluitpunt
- Keuken:
- 1 lichtpunt onder hangkasten, bediend door 1 schakelaar (verder te bespreken bij keukenbouwer)
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 2 dubbele stopcontacten met aarding boven werkblad
 - 1 stopcontact met aarding frigo
 - 1 stopcontact met aarding vaatwasmachine
 - 1 stopcontact met aarding oven
 - 1 stopcontact met aarding dampkap
 - 1 voeding fornuis (vitrokeramisch)
- Toilet
- 1 lichtpunt (plafond of wand), bediend door 1 schakelaar
- Nachthal
- 2 lichtpunten, bediend door 3 schakelaars
 - 1 stopcontact met aarding
- Slaapkamers
- 1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars
 - 3 stopcontacten met aarding op plintheogte
 - 1 toevoer voor de TV (inclusief UTP voor digitale tv)
- Hoofdslaapkamer
- 1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars
 - 3 stopcontacten met aarding op plintheogte
 - 1 toevoer telefoon wandcontactdoos (UTP)
 - 1 toevoer voor de TV (inclusief UTP voor digitale tv)
- Badkamer
- 1 lichtpunt of voeding boven de wastafel
 - 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 3 dubbelpolige stopcontacten met aarding
- Wasplaats/berging
- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 1 voeding voor cv-ketel
 - 1 voeding ventilatie
 - 1 voeding regenwaterpomp
 - 1 stopcontact droogkast
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact
- Voordeur
- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar met verklikkerlicht (schakelaar wordt voorzien in de inkomhal)
- Terras
- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar met verklikkerlicht (schakelaar wordt voorzien in woonkamer of keuken)
 - 1 waterdicht stopcontact achtergevel
- Tuinberging/carport
- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
 - 1 stopcontact met aarding

Zolder (bij woningen met een hellend dak)

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar
- 4 stopcontacten

In de woningen dient er in de algemene inkomhal en in de nachthal een Europees gekeurde rookmelder geplaatst te worden. Deze wordt bij oplevering aan de koper afgeleverd. De koper dient deze zelf te plaatsen.

Indien bijkomende stopcontacten, lichtpunten, voeding tuinverlichting, lichtarmaturen, ... gewenst zijn, wordt dit besproken met de klanten-begeleider.

14. SANITAIRE INSTALLATIE

De kranen zijn ééngreepsmengkranen met keramische schijven.

De woning is voorzien van volgende sanitaire toestellen, voor zover aangeduid op plan.

- Gastentoilet met handenwasser
- Toilet (1^{ste} verdiep)
- Badkamer met dubbel meubel met spiegelkast, bad en/of douche

Voor de sanitaire toestellen is er een handelswaarde tot 5500€ incl btw voorzien.

Deze kunnen in samenspraak met de kopers voorzien worden na prijsopgave.

De leidingen bestaan uit kunststof (buis in buis) en worden aangesloten op leidingwater via een collector.

Wasmachine, toiletten en vorstvrije buitenkraan worden aangesloten op regenwater via een collector. Indien gewenst kan er aan de wasmachine ook een 2^{de} kraan gezet worden op leidingwater tegen meerprijs.

15. CENTRALE VERWARMING MET GASWANDKETEL

Het leidingnet wordt op het gasnet aangesloten. Alle leidingen worden aangebracht in kunststofbuizen NIRON PP-R, buis in buis systeem of alupex.

De condenserende hoogrendements-gaswandketel is uitgerust met een elektronische ontsteking en een vlamcontrole door middel van ionisatie. Iedere gaswandketel is tevens voorzien van een atmosferische corrosiebestendige brander en van een modulerende gasdebiet-regeling van 35% tot 100% vermogen. Het type is ACV Kompakt (doorstroom HR+) / Vaillant ECO (doorstroom HR+) of gelijkwaardig.

Voor de verwarming wordt er vloerverwarming voorzien op de gelijkvloerse verdieping met uitzondering van de berging en op het verdiep enkel de badkamer.

Deze installatie is voorzien van 1 thermostaat.

De warmwaterproductie wordt gerealiseerd door middel van de gaswandketel met dubbele werking. De kranen aan het bad, de douche, de lavabo en in de keuken zijn voorzien van zowel koud als warm water.

De kraan van de handenwasser, het vorstvrije gevelkraantje (regenwater) en de wasmachine (regenwater) zijn voorzien van koud water. De spoeling van de toiletten gebeurt door regenwater.

16. BINNEN SCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn van het type 'volle schilderdeuren – tubespaan' en hebben een hoogte van 211,5 cm.

Alle deuren zijn voorzien van scharnieren in roestvrij staal. De standaardkrukken zijn in inox design of naargelang de keuze van de klanten mits eventuele opleg. De omlijsting wordt uitgevoerd in hout, multiplex of MDF.

De gesloten binnenhuistrap wordt vervaardigd uit rubberwood en wordt voorzien een bijhorende houten muurhandloper op de binnen-omtrek. De trap en handloper zijn niet afgewerkt en dienen door de koper nog vernist of geschilderd te worden.

17. KEUKENINSTALLATIE

Er worden verschillende types keuken aangeboden door de bouwheer, waaruit de koper kan kiezen. Inbegrepen zijn de toestellen (frigo, oven, vaatwasser) keukenkasten, aanrecht, gootsteen met ééngreepsmengkraan met afdruip, dampkap en vitro ceramische kookplaat met vier kookzones en tiptoetsen.

De keuken heeft een handelswaarde van 10.000 € voor de woning (prijzen zijn excl. btw, inclusief plaatsing). De toestellen zijn van het merk AEG of Siemens (of gelijkwaardig).

18. TERRAS

Standaard zijn geen terrassen voorzien. Deze kunnen in samenspraak met de kopers voorzien worden na prijsopgave.

19. ZONNEPANELEN

Op het dak van de woning worden zonnepanelen geplaatst met een vermogen van 3400 WP, een opbrengst dat voldoende is om het normaal eigen verbruik van een doorsnee gezin te compenseren.

De stroom die niet wordt gebruikt, wordt teruggegeven aan het elektriciteitsnet. Uw elektriciteitsmeter registreert digitaal en afzonderlijk de elektriciteit die u op het net injecteert en afneemt, en stuurt de meterstanden automatisch door naar uw netbeheerder

20. BLOWERDOORTEST

Teneinde de luchtdichtheid van de woning te meten, is er standaard een 'blowerdoortest' voorzien indien nodig, met wettelijk conformiteitsattest.

Deze wordt uitgevoerd na de voorlopige oplevering van de woning.

21. EXTRA AFWERKINGSMOGELIJKHEDEN

Terrassen, tuinpaden, opritten, muggenramen, dressingkasten, raamdecoratie, schilderwerken,... kunnen op aanvraag bijgeplaatst of uitgevoerd worden (steeds vooraf prijsopgave).





4 - Opmerkingen

Deze opdracht is een gemengde opdracht, omvattende:

- Een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten.
- Een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.
Na het vastleggen van de keuzes wordt door de aannemer-promotor een verrekening voorstel opgemaakt dat voor akkoord wordt ondertekend door de koper. Voor elke nadien aangepaste wijziging t.o.v. deze overeenkomst zal een administratieve kost van 10% van de verrekening worden aangerekend (met een minimum van 125 €).
- Een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming gelicht worden. In voorkomend geval heeft de promotor het recht een administratieve kost van 10% en een winstderving van 20% aan te rekenen op het verrekende bedrag.

De contractuele leveringstermijn van de woning vangt ten vroegste aan bij de authentieke akte van verkoop, en na ondertekening van de uitvoeringsplannen.

De getekende meubels op de uitvoeringsplannen zijn enkel illustratief.

Alle foto's en bemating op plannen die in dit verkooplastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkooplastenboek op het verkoopplan.

De erelonen architectuur, stabiliteit, EPB en veiligheidscoördinatie zijn begrepen in de verkoopprijs. Met uitzondering van de kosten van die voortvloeiën uit wijzigingen van de bouwplannen. Deze omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de architect met uitzondering van deze die betrekking hebben op alle versieringswerken of deze die voortvloeiën uit wijzigingen van de oorspronkelijke plannen die eventueel aangevraagd worden door de koper, en die ten laste van de koper vallen.

Meerwerken door de klant aangevraagd worden bijkomend aangerekend aan de klant.

Wijzigingen door de klant dienen schriftelijk meegedeeld te worden en voorgelegd ter goedkeuring aan de bouwheer. Meerwerken en minwerken gebeuren steeds na schriftelijke mededeling van prijzen zodat er met alle kennis van zaken kan beslist worden. Door het aanbrengen van een wijziging kan ook de opleveringstermijn gewijzigd worden.

Wijzigingen worden slechts uitgevoerd wanneer de bijhorende uitvoeringsplannen door de koper ondertekend zijn ter goedkeuring.

Er dient gelet te worden op het feit dat er mogelijks zettingen van het gebouw kunnen voorkomen of uitzettingen van materialen ten gevolge van temperatuurschommelingen waardoor lichte scheurtjes zichtbaar kunnen zijn. Hiervoor kan de architect, ingenieur en aannemer niet aansprakelijk gesteld worden. Ook voor te vroegtijdige schilderwerken of behangwerken door de koper kunnen bovenstaande partijen niet verantwoordelijk geacht worden.

Er wordt een postinterventiedossier (P.I.D.) opgesteld. Dit bevat de voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Dit wordt bezorgd, uiterlijk 6 maanden na voorlopige oplevering.

Het bevat tenminste:

- De architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- De informatie voor de uitvoerders van de te voorziene latere werkzaamheden, meer bepaald de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;
- De relevante verantwoording van de keuzen in verband met de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Indien het gaat om een bouwplaats van minder dan 500 m² volstaat een vereenvoudigde versie van het postinterventiedossier.

Dit document is verplicht op alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd. Het is aan de veiligheidscoördinator om het dossier te openen, aan te vullen en bij te werken.

De bouwheer is verantwoordelijk voor het voldoen van de woning aan de gestelde EPB-eisen. Samen met de EPB-aangifte levert de verslaggever ook het verplichte energieprestatiecertificaat af aan de koper.

De eigenaar moet het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf. (op vraag verkrijgbaar en ingevoegd in PID)
Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd bij de voorlopige oplevering.

Voor verdere uitleg in verband met kopen op plan, verwijzen we naar de Wet Breyne.

5 - Algemeenheden

De leidingen voor nutsvoorzieningen zijn berekend op een afstand van 6 m van de voorkant van de woning tot aan het openbaar domein

De nutsaansluitingen (water, gas en elektriciteit) worden aangevraagd door de aannemer. Deze zijn niet mee inbegrepen in de verkoopprijs en hiervoor wordt de kost + 20% aangerekend.

De nodige wachtbuizen zijn voorzien tot aan het openbaar domein, alsook de tellerkast elektriciteit en houten paneel voor montage nutsaansluitingen.

De teledistributie dient aangevraagd te worden door de koper zelf.

De werken worden uitgevoerd volgens de hier bovenvermelde beschrijving, waarop deze overeenkomst is gesteund, ook al zouden andere vermeldingen zijn aangebracht op het plan.

Opgemaakt te Kasterlee op

Beide partijen verklaren zich hiermee akkoord en tekenen,

De bouwheer,
Brix2build Kasterlee

De opdrachtgever/koper,

.....

.....

