

SARKOHEEM

LASTENBOEK: ALGEMENE EN TECHNISCHE BESCHRIJVING

Twee energiezuinige nieuwbouwwoningen

PROJECTGEGEVENS

Project

SARKOHEEM

Twee energiezuinige nieuwbouwwoningen

Adres

Sarkoheemstraat 1A & 1B
8490 Jabbeke

Grondeigenaars

Algemene Bouwwerken Bart Crombez BV

Claventweg 41
8470 Gistel

Grond- en Wegeniswerken Martens Dries BV

Bekegemstraat 34
8490 Jabbeke

Bouwheer

Bouwbroeders BV

Mosselstraat 39
8490 Jabbeke

Architect

Architectenbureau Vanhoorn – Maeckelbergh

Gistelsteenweg 298
8490 Jabbeke

ALGEMENE UITVOERING

Algemeen

Onderhavig lastenboek beschrijft de materialen, technieken en uitvoeringswijze van het nieuwbouwproject **SARKOHEEM**, bestaande uit twee energiezuinige eengezinswoningen.

De panden worden verkocht sleutel op de deur.

Het lastenboek heeft als doel de koper een duidelijk overzicht te geven van de voorziene constructie, afwerking en technische installaties.

Alle werken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, overeenkomstig de goedgekeurde plannen van de architect, de stabiliteitsstudie, de EPB-verslaggeving en de geldende Belgische normen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, indien noodzakelijk, materialen of uitvoeringswijzen te wijzigen door gelijkwaardige alternatieven zonder afbreuk te doen aan kwaliteit, uitzicht of duurzaamheid.

Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit technische noodzaak, leveringsproblemen of verbeteringen tijdens de uitvoering.

De architect en ingenieur kunnen wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

Plannen

De architectuurplannen worden te goeder trouw opgemaakt.

De afmetingen op de plannen zijn indicatief. Kleine afwijkingen die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, geven geen aanleiding tot prijsvermindering, schadevergoeding of ontbinding van de koop.

Het meubilair dat op de plannen wordt weergegeven dient uitsluitend ter illustratie en behoort niet tot de verkoop, tenzij uitdrukkelijk vermeld.

Materialen

Alle gebruikte materialen zijn nieuw, van eerste kwaliteit en beantwoorden aan de geldende Belgische normen.

Waar in dit lastenboek een merknaam vermeld wordt, mag deze beschouwd worden als een referentie. De bouwheer behoudt zich het recht voor gelijkwaardige producten toe te passen indien beschikbaarheid of technische redenen dit vereisen.

Coördinatie van de werken

De bouwheer stelt de aannemers aan en coördineert de uitvoering van de werken.

De koper mag geen rechtstreekse opdrachten geven aan aannemers of leveranciers zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Alle communicatie betreffende wijzigingen verloopt uitsluitend via de bouwheer.

Wijzigingen door de koper

Eventuele wijzigingen aangevraagd door de koper worden uitsluitend uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring.

Meerwerken worden afzonderlijk verrekend.

Minderwerken geven enkel aanleiding tot terugbetaling wanneer de bouwheer hiervoor een effectieve besparing realiseert.

Wijzigingen kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Na elke definitieve materiaalkeuze van de koper worden deze gegevens opgenomen in een definitief uitvoeringsdossier. Dit uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief.

Opmerking: Als een woning in uitvoering komt vooraleer het wordt verkocht (standaard-uitvoering), kunnen door de koper, mits een meerprijs, nog wijzigingen aangebracht worden voor zoverre nog mogelijk.

1. RUWBOUW

1.1 Algemeen

De woningen worden opgetrokken volgens de plannen van de architect en de studie van de stabiliteitsingenieur.

De volledige draagstructuur wordt gerealiseerd met duurzame materialen die beantwoorden aan de huidige eisen inzake veiligheid, stabiliteit, energieprestatie en wooncomfort.

Alle constructieonderdelen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant en de regels van goed vakmanschap.

1.2 Werfinrichting

De bouwheer staat gedurende de volledige bouwperiode in voor de inrichting en beveiliging van de werf.

De werf wordt afgesloten zodat onbevoegden geen toegang hebben.

De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente.

Publiciteit kan enkel worden toegelaten mits akkoord van de bouwheer.

Om veiligheidsredenen mogen kandidaat-kopers de werf uitsluitend bezoeken na afspraak en onder begeleiding van de bouwheer of zijn afgevaardigde.

Kinderen worden niet toegelaten op de werf.

1.3 Diverse aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen op elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting en abonnement(en) op gas, water, elektriciteit, radio/TV distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

1.4 Grondwerken

Alle noodzakelijke grondwerken worden uitgevoerd overeenkomstig de aard van het terrein en de funderingsstudie. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

De aanneming omvat onder meer:

- uitgraven van funderingen;
- uitgraven van leidingsleuven;
- afvoer van overtollige grond;
- aanvullen van funderingen;
- nivelleren van het terrein rondom de woning.

De grondwerken worden uitgevoerd zodat een stabiele en duurzame fundering gegarandeerd wordt.

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen.

1.5 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

Naargelang de eigenschappen van de ondergrond worden funderingszolen, funderingsbalken en vloerplaten uitgevoerd in gewapend beton.

Alle funderingen voldoen aan de geldende normen inzake stabiliteit en duurzaamheid.

Indien de bodemgesteldheid bijkomende maatregelen vereist, worden deze uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie.

1.6 Riolering

De volledige rioleringsinstallatie wordt uitgevoerd in BENOR-gekeurde PVC-buizen met aangepaste diameter.

De afvoerleidingen worden geplaatst met voldoende helling zodat een optimale werking verzekerd wordt.

Het project wordt aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel overeenkomstig de gemeentelijke voorschriften.

Iedere woning beschikt over:

- regenwaterput;
Halfopen bebouwing 10.000 liter
Gesloten bebouwing 7.500 liter
- inspectieputten;
- septische put;
- aansluiting op de openbare riolering;
- wachtleidingen voor nutsmaatschappijen.

Het regenwater wordt maximaal hergebruikt voor de spoeling van de toiletten, de wasmachine en de buitenkraan.

1.7 Draagstructuur

De dragende muren worden uitgevoerd in metselwerk, beton of andere constructieve elementen volgens de stabiliteitsstudie.

De vloerplaten bestaan uit geprefabriceerde predallen of welfsels met druklaag, of een technisch gelijkwaardig systeem.

Lateien, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

1.8 Gevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in kwalitatieve gevelsteen overeenkomstig het architecturaal ontwerp.

Het voegwerk wordt verzorgd uitgevoerd in een kleur die aansluit bij de gekozen gevelsteen.

Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

De buitenzijde wordt afgewerkt met een gevelsteen Regio Lona WF en een plint in grijze/zwarte façade.

Boven de raamopeningen zitten zichtbare metalen L-ijzers, gegalvaniseerd om roesten tegen te gaan. De kleur is lichtgrijs gegalvaniseerd.

Tegen de binnenmuur wordt PUR-isolatie geplaatst. Dit alles conform de geldende EPB regelgeving.

Alle spouwmuren worden voorzien van een conforme thermische isolatie en een correct geventileerde luchtspouw.

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk in snelbouwblokken of in volle/holle betonblokken, naargelang de noodwendigheid en te bepalen door de architect.

1.9 Natuursteen

Eventuele blauwsteen natuursteenplaten voor de dorpels zijn afkomstig van één en dezelfde steengroeve voor het volledige gebouw. Kleur, structuur en herkomst zijn te bepalen door de architect. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform eventuele schetsen, profielen en tekeningen.

1.10 Gewapend beton

De betonstudie gebeurt conform aan de Belgische normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden.

Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.11 Vochtisolatie

Op alle noodzakelijke plaatsen worden waterkeringen aangebracht om opstijgend vocht te vermijden.

De funderingsmuren en aansluitingen worden uitgevoerd volgens de geldende normen zodat een duurzame bescherming tegen vocht wordt gegarandeerd.

2. DAKWERKEN

2.1 Dakconstructie

De dakconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de plannen van de architect en de stabiliteitsstudie.

De draagconstructie bestaat uit een houten kapconstructie of een technisch gelijkwaardig systeem, vervaardigd uit Europese Douglas Pine, Epicia of gelijkaardig.

Alle dragende elementen worden geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant en de regels van goed vakmanschap.

De constructie wordt berekend op de voorziene belastingen, waaronder wind-, sneeuw- en eigen gewicht.

2.2 Dakbedekking

De hellende daken worden afgewerkt met kwalitatieve dakpannen of leien, conform het architecturale ontwerp van het project.

Deze worden aangebracht op latwerk met onderdak en isolerende spijkerflensdekens.

De kleur en uitvoering worden bepaald door de architect en de bouwheer zodat een harmonieus geheel ontstaat. De dakpan is een stormpan zwart/antraciet.

Alle hulpstukken zoals nokken, gevelafwerkingen, kilgoten en aansluitingen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de fabrikant.

De dakbedekking wordt volledig water- en winddicht afgewerkt.

2.3 Platte daken

Waar platte daken voorzien zijn, worden deze opgebouwd met een damp scherm, thermische isolatie en een hoogwaardige waterdichtingsmembraan.

De dakranden worden afgewerkt met aluminium dakrandprofielen.

Alle platte daken worden voorzien van een correcte afwatering naar hemelwaterafvoeren, namelijk voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

Opmerking:

Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen is eigen aan platte daken en kan geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

2.4 Dakgoten en regenwaterafvoer

Dakgoten en afvoerbuizen worden uitgevoerd in duurzaam aluminium of zink, afhankelijk van het architecturale ontwerp met aangepaste diameter.

De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de waterdichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

De afvoer van hemelwater gebeurt naar de regenwaterput overeenkomstig de geldende regelgeving.

De hemelwaterafvoeren worden zorgvuldig geïntegreerd in het gevelbeeld.

3. ISOLATIE

3.1 Algemeen

Alle isolatiematerialen voldoen aan de actuele EPB-regelgeving en dragen bij tot een energiezuinige woning met een laag energieverbruik.

De diktes van de isolatie worden bepaald volgens de geldende normen op het ogenblik van uitvoering.

3.2 Vloerisolatie

De vloer op volle grond wordt voorzien van een drukvaste thermische isolatie.

Op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping om de warmteverliezen naar de onderliggende grond op te vangen wordt er Starbeads 14 cm gegoten of een verwant product die voldoet aan de EPB-normen.

Dit kan eveneens worden voorzien boven de dakplaat of in de dakstructuur van de dakverdiepingen mits meerprijs.

Hierdoor worden koudebruggen beperkt en wordt een aangenaam wooncomfort gegarandeerd.

3.3 Gevelisolatie

De buitenmuren worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren.

De isolatieplaten worden zorgvuldig geplaatst zodat een doorlopende isolatieschil ontstaat zonder onderbrekingen.

De isolatiewaarde voldoet aan de huidige EPB-eisen, namelijk PUR-isolatie dikte 140 mm.

3.4 Dakisolatie

Het dak wordt voorzien van hoogwaardige thermische isolatie met een voldoende dikte om aan de geldende energieprestatie-eisen te voldoen.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan de luchtdichtheid van de dakconstructie.

Tussen de houten spanten of kepers worden isolatiedekens met aangepaste diktes aangebracht conform de geldende EPB regelgeving (dikte 220 mm).

3.5 Akoestische isolatie

Waar noodzakelijk worden scheidingsconstructies voorzien van akoestische isolatie om geluidsoverdracht tussen ruimtes maximaal te beperken.

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatie gelegd. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

4. BUITENSCHRIJNWERK

4.1 Algemeen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk PVC, kleur zwart aan buitenkant/wit aan binnenkant.

De profielen beschikken over meerkamerconstructies en uitstekende thermische prestaties.

Alle ramen en deuren worden geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant.

4.2 Beglazing

Alle beglaasde elementen bestaan uit heldere isolerende dubbele beglazing met k-waarde van 1.0 W/m²K (conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning). Dikte in functie van de grootte van het chassis. De soort beglazing kan variëren afhankelijk van de EPB-berekening. (De k-waarde blijft echter altijd 1.0 W/m²K.)

4.3 Ramen

Alle draai-, kip- en schuiframen worden uitgevoerd met kwalitatief beslag.

De bediening gebeurt vlot en alle bewegende onderdelen zijn regelbaar.

De raamindelingen, de schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen worden uitgevoerd volgens de architectuurplannen.

4.4 Voordeur

De inkomdeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde veiligheidsdeur.

De deur wordt voorzien van:

- meerpuntssluiting;

- veiligheidscilinder;
 - inox of zwart beslag volgens de gekozen afwerking;
 - tochtwerende dichtingen.
-

4.5 Terrasdeur

De terrasdeur wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal en dezelfde kleur als het overige buitenschrijnwerk.

Waar voorzien worden schuiframen geplaatst voor een optimale lichtinval en een directe verbinding met de tuin.

5. PLEISTERWERKEN

5.1 Binnenbepleistering

Alle muren en plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt met een éénlagige machinale pleister.

De afwerking is schilderklar, wat betekent dat beperkte voorbereidende werken zoals schuren, plamuren en primeren nog noodzakelijk zijn vóór het schilderen.

Deze werken kunnen geenszins op de bouwheer verhaald worden.

5.2 Hoekprofielen

Alle uitwendige hoeken worden beschermd met verzinkte of aluminium hoekprofielen.

Hierdoor wordt een duurzame en strakke afwerking verzekerd.

5.3 Dagkanten

De dagkanten van ramen en deuren worden volledig mee bepleisterd zodat een uniforme afwerking ontstaat.

6. CHAPE

Na het plaatsen van de technieken wordt een zwevende cementchape aangebracht.

De chape vormt de vlakke ondergrond voor de uiteindelijke vloerafwerking.

Waar vloerverwarming voorzien is, wordt de chape aangepast aan dit verwarmingssysteem.

Na uitvoering wordt de nodige droogtijd gerespecteerd alvorens vloerbekleding kan geplaatst worden.

7. VLOERAFWERKING

De vloerafwerking wordt uitgevoerd met volle keramische vloertegels van hoogwaardige kwaliteit.

De koper kan een keuze maken binnen het voorziene budget bij een door de bouwheer aangeduide leverancier.

De tegels worden geplaatst met smalle voegen en aangepast voegwerk.

Voor de beneden vloer en de badkamer boven:

Handelswaarde: 54,50 €/m² incl. plaatsing excl. BTW

Handelswaarde zonder plaatsing: 30,00 €/m² excl. BTW.

Gebaseerd op tegels 45/45 in normaal verband geplaatst evenwijdig met de muur, de plinten hebben een handelswaarde van 10 €/lm excl. plaatsing, excl. BTW

De voegen worden standaard uitgevoerd in grijze kleur.

De slaapkamers en nachthal zijn door klant te voorzien in laminaat (totale dikte 13 mm).

Eventuele meerprijzen ten gevolge van afwijkende formaten of keuzes worden afzonderlijk verrekend. Voor de verrekening van dit en de eventuele meerprijs voor de plaatsing zal een offerte opgemaakt worden door de bouwheer en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de koper.

De aannemer, plaatser van de bevloeringen bepaalt eventuele posities van uitzettingsvoegen volgens de regels der kunst. Zelfs bij doorlopende vloertegels zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk, deze bevinden zich meestal in de deuropeningen. Hierdoor kunnen volle doorlopende tegels onderbroken worden.

De gekozen bevloeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde.

Bij eventuele laminaatbevloering en parket wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de totale uitdrogingsperiode van de chape.

Wanneer de klant de bevloering niet laat uitvoeren en enkel de chape laat plaatsen wordt enkel de handelswaarde van de bevloering verrekend.

8. WANDBETEGELING

De koper maakt zijn keuze binnen het voorziene handelsbudget.

De muurtegels zijn faiencetegels met verglaasd oppervlak. De voegen worden standaard uitgevoerd in witte of grijze kleur. Er is een vrije keuze van faiencetegels met een handelswaarde van 62,00 €/m² inclusief plaatsing (exclusief btw).

Afwijkende handelswaarden en/of uitvoeringen worden in meer verrekend.

Handelswaarde tot 30,00 €/m² excl. plaatsing, excl. BTW.

Alle betegelingswerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

Detailtering badkamer: Douche langs één korte en één lange zijde. Op andere plaatsen is er geen muurbetegeling voorzien. Er is 8 m² gerekend.

De faiencetegels stuiten onmiddellijk op de vloer.

9. BINNENSCHRIJNWERK

9.1 Binnendeuren

Alle binnendeuren worden uitgevoerd als schilderdeuren of decoratieve vlakke deuren, afhankelijk van de gekozen afwerking van het project.

De deuren worden geplaatst in een omkasting met bijpassend beslag en voorzien van kwalitatieve scharnieren en deurkrukken. De deurkozijnen en omlijstingen zijn in meranti of MDF. Het hang- en sluitwerk is in messing of gelijkwaardig.

De koper kan een keuze maken binnen het voorziene handelsbudget bij de aangeduide leverancier.

9.2 Trap

Indien van toepassing wordt de trap uitgevoerd volgens de architectuurplannen.

De trapconstructie wordt vervaardigd uit kwaliteitsvolle materialen en afgewerkt volgens het voorziene ontwerp.

Trapleuningen en balustrades voldoen aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

9.3 Venstertabletten

De binnenvensterbanken worden uitgevoerd in natuursteen, composiet of een gelijkwaardig duurzaam materiaal.

De kleur wordt afgestemd op het interieur en de gekozen afwerking.

10. KEUKEN

Elke woning wordt voorzien van een volledig ingerichte standaard keuken met een particuliere handelswaarde van 10.000 € excl. BTW.

De koper kiest de opstelling, kleuren en afwerking binnen het voorziene handelsbudget bij de door de bouwheer aangeduide keukenleverancier.

De keuken wordt uitgerust met kwaliteitsvolle kasten en een duurzaam werkblad.

De standaarduitrusting omvat onder meer:

- spoelbak;
- mengkraan;
- inductiekookplaat;
- dampkap;
- combi-oven;
- koelkast;
- vaatwasser.

Afhankelijk van de gekozen keukenopstelling kunnen kleine wijzigingen aan de leidingen noodzakelijk zijn. Eventuele meerkosten worden vooraf besproken.

De aanduidingen op de plannen of visualisatie zijn illustratief. Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.



11. SANITAIR

11.1 Algemeen

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd met kwaliteitsmaterialen en volgens de geldende technische voorschriften.

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunstofbuizen.

Het sanitaire leidingnet is opgebouwd met Alpex (aluminium/kunststof) buizen of evenwaardig. Het watertoevoernet is compleet gescheiden voor wat betreft stads- en regenwater.

De warmwaterproductie gebeurt via de gaswandketel Vaillant EcoTec Plus VCW-32 CS. De sanitaire afvoerbuizen worden opgebouwd met PP-buizen of gelijkwaardig.

Alle leidingen worden verwerkt in de vloeren en muren uitgezonderd in ruimtes waar geen pleisterwerk komt.

De keuring van de waterinstallatie is ten laste van de klant maar wordt door de bouwheer aangevraagd.

Verdeling stadswaternet:

- o Toilet inkom: Fontein (koud)

- Fontein + koudwaterkraan.

- o Keuken: Spoeltafel (koud en warm)

- o Wasplaats: Bijvulling regenput (koud)

- o Technische ruimte: CV-installatie (koud)

- o Badkamer: Lavabo (koud en warm)

- Badkamermeubel + Lavabokraan

- o Badkamer: Douche (koud en warm)

- Inloopdouche 120x90cm + thermostatische kraan & glijstang met handsproeier

Verdeling regenwaternet:

- o Toilet inkom: Toilet (koud)

- Hangtoilet

- o Terras: Buitenkraan (koud)

- Vorstvrije buitenkraan

o Wasplaats: Wasmachine (koud)

- Dienstkraan

o Toilet nachthal: Toilet (koud)

- Hangtoilet

o Regenwaterpomp:

- Meertraps pomp (zelfaanzuigend) + Pumpcontrol

De leidingen beschikken over voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een normale lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

De installatie wordt volledig getest alvorens oplevering.

U wordt gecontacteerd om volgens uw specifieke wensen de opstelling van de sanitaire toestellen uit te werken. De voorziene particuliere handelswaarde van de sanitaire toestellen van 4.000 € excl. BTW zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen sanitaire toestellen. Van de sanitaire toestellen zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen (en technische documentatie) van alle toestellen.

De gekozen sanitaire toestellen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene handelswaarde van de woning.

Wanneer de kopers andere toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor bijkomende leidingen en plaatsing.

De keuze van de koper wordt op een uitvoeringsplan aangebracht en wordt na ondertekening definitief. Er wordt een dubbel dienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

11.2 Badkamer

De badkamer wordt uitgerust met modern sanitair.

Standaard worden voorzien:

- inloopdouche met glazen douchewand;
- douchekraan;
- badkamermeubel met wastafel;
- spiegel;
- mengkranen;

- hangtoilet.
-

11.3 Toilet

Elke woning beschikt over minimaal één afzonderlijk toilet.

Het toilet wordt uitgevoerd als een hangtoilet met ingebouwd spoelreservoir en softclose toiletzitting.

De toiletten worden omkast met MDF.

11.4 Buitenkraan

Aan de achtergevel wordt een vorstvrije buitenkraan voorzien, aangesloten op het regenwatercircuit waar technisch mogelijk.

12. VERWARMING

De woningen worden verwarmd door middel van een gaswandketel op gas.

Het systeem levert zowel sanitair warm water als de verwarming van de woning.

De installatie voldoet aan de actuele EPB-eisen.

Vloerverwarming

De volledige gelijkvloerse verdieping wordt uitgerust met vloerverwarming.

Indien voorzien op de plannen worden ook de verdieping(en) uitgerust met vloerverwarming.

13. VENTILATIE

De woningen worden uitgerust met een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie.

Het systeem zorgt voor:

- aanvoer van verse lucht;
- afvoer van vervuilde lucht;
- warmterecuperatie;

- een gezond binnenklimaat.

De installatie voldoet aan de geldende EPB-voorschriften.

De kanalen op de betonplaat worden uitgevoerd met kunststof kanalen die in de chape verwerkt zullen worden. De stijpkolommen en kanalisatie op zolder worden uitgevoerd met gegalvaniseerde spiraliet buizen die in opbouw gemonteerd worden. De stijpkolommen worden met MDF omkast.

De ventilatie-motor wordt opgesteld in de technische ruimte op het verdiep of op zolder. (Op geregelde tijdstippen moeten de filters gereinigd of vervangen worden.)



Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

14. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Aard van de stroom afhankelijk van netbeheerder bij voorkeur 3x400v 25A, tweevoudig uurtarief.

De installatie is conform de voorschriften van de stroom verdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

Voor de ingebruikname wordt de installatie gekeurd door een erkend controleorganisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen.

Stopcontacten en schakelaars

De woningen worden uitgerust met een voldoende aantal stopcontacten, lichtpunten en schakelaars.

Onderstaande configuratie is een voorbeeld van wat inbegrepen is in het elektriciteitsbudget. Dit kan aangepast worden in samenspraak met de werfopvolging:

Living:

Aantal	Omschrijving
2	Lichtpunten, 2 richtingen
6	Stopcontacten
1	TV aansluiting
1	Telefoonaansluiting
1	Thermostaat
1	Aansluiting videofoon

2 x WC:

Aantal	Omschrijving
1	Lichtpunt, enkele richting

Keuken:

Aantal	Omschrijving
7	Stopcontacten
1	Lichtpunt, 2 richtingen
1	Aansluiting elektrische kookplaat

Nachthal:

Aantal	Omschrijving
1	Stopcontact
1	Lichtpunt, 2 richtingen

Per slaapkamer:

Aantal	Omschrijving
3	Stopcontacten
1	Lichtpunt, 2 richtingen

Badkamer:

Aantal	Omschrijving
1	Stopcontact
1	Lichtpunt, enkele richting

Berging:

Aantal	Omschrijving
1	Stopcontact voor wasmachine
1	Stopcontact voor droogkast
1	Extra stopcontact
1	Lichtpunt, enkele richting

De afwerking gebeurt met kwaliteitsvol schakelmateriaal in een moderne uitvoering.

15. ZONNEPANELEN

De woningen worden uitgerust met een fotovoltaïsche installatie zoals vereist volgens de geldende EPB-regelgeving.

Het aantal zonnepanelen wordt bepaald op basis van de EPB-berekening.

De installatie wordt aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

16. OPLEVERING

Voor de voorlopige oplevering wordt de woning bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van puin en afval.

De koper wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek waarbij eventuele opmerkingen worden opgenomen in een proces-verbaal van voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering vindt plaats overeenkomstig de wettelijke bepalingen nadat alle vastgestelde opmerkingen werden verholpen.

17. BUITENAANLEG

17.1 Algemeen

De buitenaanleg wordt uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde omgevingsvergunning en de uitvoeringsplannen.

Na beëindiging van de bouwwerken wordt het terrein genivelleerd zodat een verzorgde oplevering wordt bekomen.

Kleine zettingen van het terrein ten gevolge van de uitvoering van de werken zijn normaal en kunnen geen aanleiding geven tot klachten.

17.2 Terrassen

Indien voorzien op de plannen wordt aan de achterzijde van de woning een terras aangelegd.

De uitvoering gebeurt in kwalitatieve betontegels of een gelijkwaardig materiaal passend binnen het architecturale concept van het project.

De afmetingen zijn conform de vergunde plannen.

17.3 Opritten en wandelpaden

De oprit en toegangspaden worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding, klinkers of een ander duurzaam materiaal overeenkomstig het ontwerp.

De uitvoering houdt rekening met een correcte afwatering.

17.4 Tuin

De tuin wordt bouwrijp opgeleverd.

Na uitvoering van de bouwwerken wordt het terrein geëffend.

Inzaaien van gazon, beplantingen, afsluitingen of tuinhuisen behoren niet tot de standaarduitvoering tenzij uitdrukkelijk vermeld in de verkoopsovereenkomst.

17.5 Afsluitingen

Eventuele perceelsafsluitingen worden uitgevoerd overeenkomstig de vergunde plannen of de afspraken tussen de eigenaars.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om de uitvoering aan te passen indien dit noodzakelijk blijkt.

17.6 Regenwater en infiltratie

Het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de geldende hemelwaterverordening.

De regenwaterput wordt aangesloten op de sanitaire installatie volgens de EPB-voorschriften.

Waar vereist wordt een infiltratievoorziening geplaatst zodat hemelwater maximaal op eigen terrein kan infiltreren.

Regenwater is voorzien voor de beide toiletten en de wasmachine. Er is een regenpomp in de garage/berging.

18. DUURZAAMHEID EN ENERGIEPRESTATIES

De woningen worden ontworpen met bijzondere aandacht voor energiezuinigheid, wooncomfort en duurzaamheid.

De constructie voldoet aan de EPB-regelgeving die van toepassing is op het ogenblik van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De combinatie van hoogwaardige isolatie, luchtdichte uitvoering, vloerverwarming, ventilatiesysteem D en zonnepanelen resulteert in een bijzonder energiezuinige woning met lage energiekosten.

Tijdens de uitvoering wordt bijzondere aandacht besteed aan het vermijden van koudebruggen en het realiseren van een performante gebouwschil.

19. KEURINGEN

Voor de voorlopige oplevering worden alle noodzakelijke keuringen uitgevoerd.

Hieronder vallen onder meer:

- elektrische installatie;
- ventilatiesysteem;
- riolering indien vereist;
- EPB-aangifte;
- eventuele lift- of gaskeuringen indien van toepassing.

De koper ontvangt de nodige attesten bij de oplevering van de woning.

20. NUTSVOORZIENINGEN

Iedere woning wordt aangesloten op de beschikbare nutsvoorzieningen.

Hieronder vallen onder meer:

- elektriciteit;
- drinkwater;
- riolering;

- telecom;
- distributienet.

De kosten van individuele abonnementen en activering van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper, tenzij anders overeengekomen.

21. ONDERHOUD VAN DE WONING

Na de oplevering dient de eigenaar de woning als een goede huisvader te onderhouden.

Een correct onderhoud van onder meer:

- ventilatiefilters;
- verwarmingsinstallatie;
- regenwaterinstallatie;
- dakgoten;
- buitenschrijnwerk;
- siliconenvoegen,

is noodzakelijk om de goede werking en levensduur van de installaties te garanderen.

Schade veroorzaakt door gebrekkig onderhoud valt niet onder de garantie.

22. AFWIJKINGEN EN TOLERANTIES

Tijdens de uitvoering kunnen beperkte afwijkingen ontstaan ten gevolge van technische uitvoeringsmethoden of toleranties eigen aan de gebruikte materialen.

Onder meer volgende afwijkingen worden als normaal beschouwd:

- lichte kleurverschillen;
- nuances in houtstructuren;
- beperkte maatafwijkingen;
- krimp- en zettingsscheuren;
- natuurlijke werking van materialen.

Deze geven geen aanleiding tot schadevergoeding of weigering van de oplevering.

23. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

23.1 Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

23.2 Plannen en tekeningen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door Bouwbroeders BV 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 maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties zijn enkel illustratief en ten titel van inlichting.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht, aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen en kokers al of niet vermeld op de plannen.

23.3 Wijzigingen

Wijzigingen zullen ereloonverrekeningen van de architect en eventueel ingenieur tot gevolg hebben, vermeerderd met een administratief bedrag van minimum 250 euro excl. Btw., dit afhankelijk van de moeilijkheid van de aanpassingen.

Alle wijzigingen worden met de dossierbeheerder besproken, waarna een uitvoeringsplan wordt opgemaakt en ter ondertekening wordt voorgelegd. Pas na ontvangst van het voor akkoord ondertekende uitvoeringsplan wordt de wijziging definitief. Dit uitvoeringsplan moet in het bezit zijn van de dossierbeheerder minstens één maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

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 gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar en dit minimum een maand voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld 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 wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

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 van de woning beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer garandeert.

Tussenkomen voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Indien materialen of werken uit de aanneming gelicht worden heeft de bouwheer het recht om een administratieve kost en een winstderving van 30% aan te rekenen op het te verrekenen bedrag.

23.4 Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect ontwerp en/of uitvoering, noch de ingenieur of de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

23.5 Toegang op de werf

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer 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.

23.6 Uitvoeringvoorwaarden

Het privaat moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaat voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heikracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan

arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enz. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz.) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden(verlengen) de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

23.7 Bouwtaksen / aansluitingen op nutsvoorzieningen / enz.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Bouwtaksen en wegenistaksen
 - De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde
 - De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen (gas en elektriciteit);
 - Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen
 - Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-, gas- en elektriciteitsleverancier zijn niet inbegrepen.
 - De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen tv, radio, telefoon.
 - De verlichtingstoestellen en eventuele zonneweringen van de privatieve delen
 - De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.
-

23.8 Ereloon architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper. Eventuele aanpassingen aan privatieven zijn wel te verrekenen met de koper van het privaatief.

24. SLOTBEPALINGEN

Dit lastenboek is steeds een onderdeel van het tussen partijen opgestelde compromis. Het lastenboek is enkel geldig indien het binnen de 14 dagen, mede ondertekend werd door de bestuurders van beide vennootschappen, de Hr. Martens Dries en de Hr. Crombez Bart.

De koper heeft hierbij de volmacht aan de bouwheer om de nodige nutsvoorzieningen voor zijn privaatief onmiddellijk op zijn naam te kunnen aanvragen.

Dit technisch lastenboek maakt integraal deel uit van de verkoopdocumentatie van het project **SARKOHEEM**.

Het beschrijft de voornaamste materialen en technieken die zullen worden toegepast tijdens de uitvoering van de woningen.

Waar geen specifiek merk of materiaal vermeld wordt, behoudt de bouwheer zich het recht voor om technisch en esthetisch gelijkwaardige producten toe te passen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het project.

De bouwheer streeft naar een hoogwaardige afwerking en een duurzame woning die voldoet aan de hedendaagse normen inzake comfort, veiligheid en energieprestatie.

CONTACT

BOUWBROEDERS BV

Mosselstraat 39
8490 Jabbeke

Project: SARKOHEEM

Adres: Sarkoheemstraat 1A & 1B
8490 Jabbeke
