

LASTENBOEK -VERKOOPSOFFERTE



LOT.....

.....
.....
.....

BOUWADVISEUR

.....

Inhoud	
Architect	3
Ingenieur	3
Veiligheidscoördinator	4
E.P.B. en ventilatie-verslaggever	4
Verzekering	5
Brandbeveiliging	5
Grondonderzoek	6
Werfinrichting en veiligheidsvoorzieningen	7
Inplanting woning & uitzetten voorbouwlijn	7
Grondwerken	7
Putten	7
Riolering	7
Aansluitingen en wachtbuizen	8
Funderingen	8
Metselwerken	8
Akoestiek	9
Draagstructuur	9
Zink & loodwerken	9
Timmerwerken - dakwerken	10
Dakvlakraam	10
Dorpels	11
Buitenschrijnwerk	11
Tuinafsluiting	12
Oprit	12
Carports en tuinbergingen	12
Elektriciteit en lichtpunten	13
Sanitaire leidingen en toestellen	15
Toestellen Van Marcke	17
Centrale verwarming en sanitair warm water	20
Ventilatie	20
Luchtdichtheidstest	21
Pleisterwerken	21
Schilderwerken	21
Daktimmerwerk afwerking stucplaten	21
Zolder	22
Vloeren en wandbetegeling	22
Trap	23
Binnendeuren	24
Keuken	25
Elektrische Apparaten	28
Zonnepanelen	28
Terras	28

ALGEMEEN

ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de kostprijs van de woning. De architect heeft de woningen ontworpen, de plannen getekend en zorgt voor het bouwaanvraagdossier. Conform de wet-Breyne kan je als koper zelf een architect aanstellen voor de werfopvolging. In dat geval betaal jij de kosten.

VAN PARYS ARCHITECTEN

VAN PARYS ARCHITECTEN | Stationsstraat 25, 9160 Lokeren | 0475 38 95 40

Maatschappelijke zetel: ARCHITECTUURATELIER VAN PARYS bvba | Achterstraat 17, 9880 Aalter

INGENIEUR

De kost voor het werk van de ingenieur is inbegrepen in de totaalprijs. De ingenieur stabiliteit zorgt voor de volledige studie, de beschrijving en de controle op de werf.



Sweco Belgium bv/srl

Posthofbrug 2-4, bus 1
BE-2600 Antwerpen
T +32 2 383 06 40
www.swecobelgium.be

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De kost voor de veiligheidscoördinator is inbegrepen in de prijs van de woning.

De veiligheidscoördinator 'ontwerp' checkt de veiligheid van je woning en de veiligheidscoördinator 'uitvoering' controleert de veiligheid op de werf. Vaak doet één persoon beide zaken. Daarom wordt hij van bij het ontwerp bij het project betrokken. Hij detecteert alle mogelijke risico's en ontwerpt een veiligheids- en gezondheidsplan met maatregelen om die risico's weg te nemen. Later controleert hij of de maatregelen uitgevoerd werden. Bij risicovolle werken checkt hij ook tijdens de werken of alles veilig verloopt.

Op het einde van de werken maakt de veiligheidscoördinator een postinterventiedossier op. Dit verplichte wettelijk document bevat gegevens die nuttig zijn bij eventuele latere herstellings-, onderhouds- of renovatiewerken aan het gebouw.

Je houdt dit postinterventiedossier bij want het vormt een noodzakelijk document als je ooit beslist jouw woning te verkopen of te verhuren.

De veiligheidscoördinator is:

Prevebo bvba
Albert I laan 68
8630 Veurne
België



E.P.B. EN VENTILATIE-VERSLAGGEVER

De kost voor het verslag van Energieprestatie en Binnenklimaat (E.P.B.) en de ventilatieverslaggeving is inbegrepen in de prijs van de woning.

De E.P.B.-verslaggever berekent het isolatiepeil van je huis. Het E- en S peil dienen te voldoen aan de normen van 2020.

S-peil

Een duurzame woning heeft in de eerste plaats een goede isolatie en een luchtdichte buitenschil. Dat is ook bij jouw woning het geval. We hebben bovendien gelet op de compactheid én gekozen voor doordachte glaspartijen en zonnewering (indien nodig). Al deze elementen samen bepalen hoe goed de schil is. Een goede buitenschil betekent dat je minder energie nodig hebt om te verwarmen of af te koelen. Hoe lager het S-peil, hoe energiezuiniger de schil en de vorm van je woning zijn.

E-peil (energieprestatie)

Dit cijfer zegt iets over het energieverbruik van je woning en haar vaste installaties in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe lager het energieverbruik.

Bij de berekening van het E-peil houdt men rekening met:

- Schil (S-peil);
- Ventilatie;
- Energie-efficiëntie van de installatie voor verwarming en warm water;
- Hernieuwbare energie: zonnepanelen, ...

Dankzij onze aandacht voor deze punten is jouw huis energiezuinig, gezond en biedt het je veel comfort.

Voor elke woning afzonderlijk voerden we een E.P.B.-berekening uit. Het E-peil van elke woning ligt lager dan E20. Het S-peil is lager dan of gelijk aan S29. Deze S- en E-peilwaarden zijn indicatief en niet-bindend.

De E.P.B.-verslaggever regelt alle administratieve verplichtingen rond E.P.B. Hij controleert of de uitvoering volgens het E.P.B.-verslag en het ventilatierapport gebeurt en binnen zes maanden na de voorlopige oplevering, berekent hij de definitieve E.P.B. Hij stuurt zijn verslag naar het Vlaams Energieagentschap (VEA). Jij krijgt er een kopie van en een energiecertificaat.

Hou het E.P.B.-verslag en het energiecertificaat bij. Je hebt het nodig als je je woning zou verkopen. Het blijft 10 jaar geldig.

Op de website van het Vlaams Energieagentschap (www.vea.be) vind je nog meer informatie over energie sparen en E.P.B.

De E.P.B.-verslaggever is:

Prevebo bvba
Albert I laan 68
8630 Veurne
België



VERZEKERING

We hebben een ABR-polis afgesloten voor het bouwen van je woning. Deze Alle Bouwplaats Risico's vermijdt discussies over wie verantwoordelijk is bij schade tijdens de bouwwerken. De polis dekt bv. een gestutte muur die omvalt, ramen die besmeurd zijn door cement of schade aan de woning van de buur.

Deze polis is geldig tot aan de voorlopige oplevering. Op het moment van de voorlopige oplevering sluit je best een brandverzekering af.

In het kader van de werfmeldingsplicht geven wij een verzekeringsattest aan jou, aan de architect en aan de RSZ. Je moet dit aan je bank bezorgen als je voor de bouwwerken een lening afgesloten hebt. Bij verkoop moet de notaris ervoor zorgen dat de koper het verzekeringsattest krijgt.

Wij zorgen voor een verzekering 10-jarige aansprakelijkheid. Deze verzekering dekt de aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en bouwactoren voor zware gebreken die de stabiliteit, soliditeit of waterdichtheid van het gehele gebouw of een van de hoofddelen ervan aantasten. Deze verzekering gaat in vanaf de voorlopige oplevering en dit voor een periode van 10 jaar.

Esthetische schade en zuiver immateriële schade zijn uitgesloten.

BRANDBEVEILIGING

Je bent wettelijk verplicht om in je nieuwe woning rookmelders te plaatsen die voldoen aan de norm NBN EN 14604. Minstens één op elke bouwlaag, centraal in de hal.

De rookmelders zijn niet inbegrepen in de prijs.

Laat je een offerte opmaken voor het plaatsen van een alarm, vraag dan meteen aan de installateur of hij ook je rookdetectors kan leveren en plaatsen.

RUWBOUW WINDDICHT - GEMENE DELEN - BUITENAFWERKING

Voor dit luik heeft het bouwteam de aanpak en materialen zorgvuldig uitgedacht en geselecteerd op basis van jarenlange praktijkervaring met het bouwen van woningen en appartementen. Deze kunnen dus niet gewijzigd worden.

In dit eerste deel staat alle info over de werken die we uitvoeren om je woning te funderen, te metselen, het dak en buitenschrijnwerk te plaatsen en je woning waterdicht te maken. Het gaat over:

- * Riolering
- * Fundering
- * Positie en grootte van de putten
- * Dakbedekking
- * Dakvlakvensters
- * Grootte van raam- en deuropeningen
- * Gevelsteen of andere gevelbekledingen
- * Gevelvoegwerk
- * Kleur en materiaal van goten en afleiders
- * Buitenschrijnwerk: materiaal, draai- of schuifrichting, kleur aan de buiten- en de binnenkant
- * Dorpels

GRONDONDERZOEK

Tijdens de ontwikkeling van de verkaveling laten we een uitgebreid geotechnisch grondonderzoek uitvoeren voor de volledige verkaveling. Zo kunnen we op voorhand de draagkracht van de ondergrond bepalen, het juiste funderingstype kiezen en worden bijhorende extra kosten vermeden.

Het grondonderzoek bestaat uit:

- Een algemene studie van de bestaande ondergrond gebaseerd op geologische kaarten, kaarten van waterlopen, onderzoek ter plaatse, studie van luchtfoto's, studie van geotechnische gegevens uit grondatabanken,...;
- Een algemeen verkennend grondonderzoek via sonderingen om de conusweerstand te bepalen; en enkele boringen en opmeting van de terreinhoogtes;
- Bijkomende grondonderzoeken met extra sonderingen en boringen als die noodzakelijk blijken voor het verder onderzoeken van afwijkende resultaten.

WERFINRICHTING EN VEILIGHEIDSVORZIENINGEN

Om de werf goed en veilig op te starten, bakenen we op de verkaveling specifieke plaatsen af om materiaal te stockeren en bouwafval te verwerken. Bovendien plaatsen we een werfafsluiting rond een deel van (per bouwfase) of heel de verkaveling en we zorgen voor enkele werf toiletten, werfketen, werfaansluitingen voor elektriciteit, enz. Ook alles om veilig te kunnen werken, valbeveiliging bijvoorbeeld, wordt in gereedheid gebracht.

De kosten voor water- en elektriciteitsgebruik tijdens de ruwbouwwerken zijn ten laste van Durabrik. Het kan gebeuren dat Durabrik water uit de geplaatste regenputten of elektriciteit in de woning gebruikt.

INPLANTING WONING & UITZETTEN VOORBOUWLIJN

Een landmeter bepaalt voor ons de voorbouwlijn en plant je gebouw in op het terrein volgens de voorschriften van de gemeente. Hij zorgt er ook voor dat de uitzetting precies gerespecteerd wordt.

GRONDWERKEN

Het graafwerk voor de fundering en de rioleringsputten is inbegrepen. De teelaarde op de plek van de woning wordt afgegraven. De overtollige grond voeren we af.

PUTTEN

Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput van 10.000 liter uit gewapend beton. Je kan het gebruiken in je woning. We metselen de put op met prefabelementen en werken hem af met een (voorlopig) betonnen putdeksel. Bij de aanleg van je tuin kan je deze vervangen door een deksel naar keuze. De regenwaterpomp plaatsen we in de regenwaterput zodat je ze niet of nauwelijks hoort als ze in gebruik is.

In de betonnen septische put van 2.000 liter komt alleen het afvalwater van je toiletten terecht. Deze put metselen we eveneens op met een prefabelement en we dekken hem af met een (voorlopig) betonnen deksel.

RIOLERING

Regen- en afvalwater worden via rioleringsbuizen gescheiden verzameld en afgevoerd naar de openbare riolering. De rioleringen bestaan uit pvc-buizen (BENOR gekeurd), voorzien van de nodige hulpstukken. Deze rioleringsbuizen bevinden zich onder de vloerplaat van je woning. We plaatsen ze volgens het visgraatsysteem: de centrale buis loopt van voor naar achter en komt achteraan uit voorbij je woning. Op dit buisuiteinde plaatsen we een bocht met pvc-dekseltje zodat de buis bij een eventuele verstopping gemakkelijk ontstopt kan worden.

De overloop van de regenwaterput wordt afzonderlijk afgevoerd (gescheiden rioleringsstelsel) via een rioleringsbuis met sifon. De sifon (al dan niet in combinatie met put) heeft een S-vorm waardoor er altijd water in blijft staan. Zo vormt hij een waterslot dat vervelende geuren uit je woning houdt.

Durabrik sluit de huisriolering aan op de openbare riolering conform de plaatselijke voorschriften. Ook de verplichte keuring van de riolering is inbegrepen.

AANSLUITINGEN EN WACHTBUIZEN

Tijdens de funderingswerken plaatsen we de aansluitbocht voor de nutsvoorzieningen. We verlengen deze buizen tot aan de rooilijn.

Inbegrepen:

- De meterkast

Niet inbegrepen (omdat dit afhankelijk is van de voorwaarden die Fluvius of de netbeheerder oplegt):

- De aansluiting van de coaxkabel voor televisiedistributie;
- De aansluitkosten van de nutsvoorzieningen;
- De inkomkabel;
- Graafwerken bij aansluiting nutsvoorzieningen

Je kan hiervoor tijdens het bouwproces rekenen op advies van je projectleider.

FUNDERINGEN

Het grondonderzoek en het advies van de stabiliteitsingenieur bepalen welk type fundering we gebruiken.

METSELWERKEN

De dragende muren trekken we op in isolerende snelbouwstenen.

We plaatsen vochtwerende folies in alle buitenmuren: ter hoogte van de muuraanzet en boven de ramen. Ze verhinderen dat er spouwwater en water vanaf het maaiveld indringen in je woning. Om opstijgend vocht te voorkomen, plaatsen we bovendien bij alle metselwerkmuren folies op de funderingsplaat.

In de spouw worden harde isolatieplaten geplaatst in het geval van gevelmetselwerk. Bij gevelbekleding worden er ook harde isolatieplaten voorzien. Dikte en type van de isolatieplaten zijn conform het advies van de EPB verslaggever en de muren voldoen steeds aan $U_{\max} = 0.24 \text{ W/m}^2\text{K}$

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in gevelsteen van Floren, type Polaris WF50. Deze steen meet $\pm 210 \times 100 \times 50 \text{ mm}$ en wordt vermetst met dunbedmortel (kleur licht grijs) in zacht wildverband. Onderaan de spouw bevinden zich waterafvoerkanaaltjes voor de evacuatie van het spouwvocht. Het paramentwerk wordt via spouwhaken met het binnenspouwblad verbonden.

Op bepaalde plaatsen in de gevels zijn gevelaccent voorzien dmv verticaal opstaand metselwerk en dmv uitsparingen. De exacte posities van deze uitsparingen worden op de werf aangeduid door de architect.

De geveldraggers ter hoogte van de raamopeningen worden gelakt in kleur RAL 9005.

Tussen de halfopen woningen wordt tussen de terrassen achteraan een tuinmuur van 300 cm voorzien, tot hoogte +170 cm .



AKOESTIEK

Voor een goede akoestische en thermische isolatie plaatsen we tussen de scheidingsmuren en funderingsplaten een 50 mm dikke isolatieplaat. Ze heeft een maximum λ -waarde van 0.035 W/mK en verhindert ook spouwresonanties en contact tussen beide spouwbladen. Het opvullen van de spouw met isolatie reduceert bovendien de effecten van akoestische infiltratie (bijvoorbeeld door onderbrekingen in de binnenafwerking voor stopcontacten). Zo voldoet je huis aan de vereisten voor een 'normaal akoestisch comfort'.

DRAAGSTRUCTUUR

Het plafond boven het gelijkvloers en de eerste verdieping bestaat uit holle, gewapende betongewelven die we plaatsen volgens de instructies van de ingenieur. Hij bepaalt de dikte in functie van de overspanning.

Bovenop de gewelven voorzien we een druklaag in vezelbeton zodat de platen zich als één geheel gedragen en er geen doorbuigingsverschillen optreden tussen de platen onderling.

De noodzakelijke betonbalken en stalen liggers plaatsen we ook volgens de berekeningen van de ingenieur. De zichtbare delen van deze stalen liggers beschilderen we met roestwerende verf. In ruimtes met een gepleisterd plafond worden de zichtbare delen van de stalen liggers mee gepleisterd met het plafond.

Voor de berekening van de draagvloeren en de liggers houden we rekening met het eigen gewicht, de permanente last en de gebruiksbelasting. Deze gebruiksbelasting (variabele last) van 200 kg/m² is conform de norm voor woonvloeren en houdt rekening met de belasting van meubels en van het gebruik door personen.

ZINK & LOODWERKEN

De regenwaterafvoeren zijn gemaakt van antrazink (= gepatineerde zink, kleur antraciet). De afvoerpijpen zijn vierkant en worden zichtbaar ingewerkt in de gevels. Voor het uitwerken van de bakgoten gebruiken we EPDM rubber en een kraal in antrazink.



TIMMERWERKEN - DAKWERKEN

- Voor de dakconstructie gebruiken we spanten, vervaardigd uit Epicia (gedrenkt Europees naaldhout). Voor de dimensionering en de tussenafstand tussen de spanten houden we rekening met de overspanning, het aantal steunpunten en de belasting van sneeuw, wind (in functie van de regio), dakbedekking, binnenafwerking en eigen gewicht.
- Tussen de dakspanten plaatsen we een dakisolatie van 18 cm dik. In de dak tunnel van de verdieping - dit is de omkadering van de nuttige ruimte, afgebakend door de verticale stekers, schuine dakvlakken en de horizontale hanenbalk, gebruiken we als isolatie minerale wol zonder alu-kraft Isoconfort 35 van Isover ($\lambda = 0.035 \text{ W/mK}$). De verloren driehoeken en zolder isoleren we met Rolisol van Isover ($\lambda = 0.040 \text{ W/mK}$) (www.isover.be). De Isoconfort-isolatie werken we na plaatsing af met een dampscherm, dat de lucht- en dampdichtheid verzekert.
- Het onderdak bestaat uit een gewapende onderdakfolie, daarboven komen tengellatten. Zo worden eventuele waterdruppels onmiddellijk afgevoerd naar de dakgoot en ventilatie van de dakpannen mogelijk gemaakt.
- De dakpan is de Signy Double Black Mat van BMI group:.



DAKVLAKRAAM

De dakvlakramen zijn van Velux, type 114x118 GGL SK06 (www.velux.be). Het zijn wentelende vensters met een ventilatieklep en schoonmaakstand. De dakvlakramen worden naar binnen toe schuin afgewerkt in stucplaten, behalve bij niet afgewerkte zolders.



Velux GGL SK06

DORPELS

Onder de ramen tot op de grond, buitendeuren leggen we een dorpel in blauwe hardsteen, klasse “normaal gebouw”.

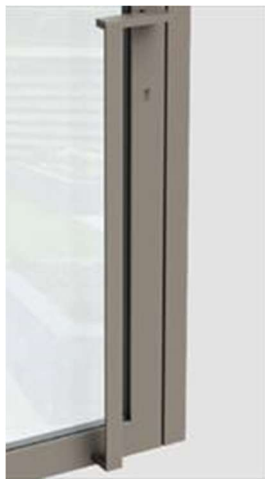
Onder het schuifraam komt er een verzonken dorpel, volgens aanduiding op technisch verkoopplan. Dit wil zeggen dat de dorpel een 5-tal cm lager ligt dan de vloerpas, om ervoor te zorgen dat de opstand van het raamprofiel zo veel als mogelijk weggewerkt zit.

Onder alle ramen op de verdieping en onder de ramen van het gelijkvloers die niet op de grond komen, is de dorpel in aluminium en heeft hij dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen en buitendeuren worden vervaardigd uit een vijfkamersysteem in pvc met eenzijdige folie in een zwarte kleur (benaderend RAL 9005). De binnenafwerking van alle ramen is wit in de massa, wat heel kwalitatief is. Dit onderhoudsvriendelijke pvc is licht, sterk en duurzaam en het biedt je een optimale combinatie van comfort en veiligheid. De ramen worden achter slag geplaatst en nadien vakkundig opgespoten met een elastische kit voor een goede dichting. We isoleren de raamslagen aan de binnenzijde.

- Alle beglazing is superisolerend ($U_g = 1.0$) en ze voldoet aan de glasnorm inzake veiligheid (NBN S 23-002). Ramen tot op de grond, schuiframen, glazen of beglaasde deuren hebben veiligheidsglas. Dit geldt ook voor alle ramen waarvan de bovenrand zich op minder dan 90 cm van de vloer bevindt.
- Elke buitendeur heeft een onderregel voor een betere luchtdichtheid.
- De voordeur is een volledig beglaasde deur. Het glas is van het type dark grey. De deurtrekker op de voordeur is een L vormige deurtrekker gelakt in een kleur die de kleur van het buitenschrijnwerk benadert.



L-vormige deurtrekker

- Alle buitendeuren zijn voorzien van een cilinderslot.
- Bij de ramen op de verdieping die tot beneden komen en geen horizontale tussenregel hebben, plaatsen we op het raamprofiel een glazen balustrade met klaar glas als valbeveiliging.

Als je accessoires wil voorzien zoals bijvoorbeeld een vliegenraam of een inbraakwerende cilinder, kan dit besproken worden met je interieuradviseur. Zij helpt je graag verder.

TUINAFSLUITING

De private tuinen moeten conform de bouwvergunning zijdelings en achteraan afgebakend worden met een levende haag van 1m80 hoog. De haag en afsluitingen tussen de percelen zijn niet voorzien en dienen verplicht aangelegd te worden.

Woning lot 2 t.e.m. lot 5 hebben via een tuinpoortje achteraan toegang tot het achterliggende woonerf. Deze poortjes zijn niet voorzien.

Ter hoogte van de doorsteek naar het achterliggend woonerf worden de woningen lot 2 en lot 5 zijdelings afgewerkt met een gemetselde tuinmuur met een hoogte van 1m80.

Achter de tuin van lot 8 loopt een kruiwagenpad.

OPRIT

Niet voorzien

De oprit dient volgens stedenbouwkundige vergunning waterdoorlatend uitgevoerd te worden met een gelijkwaardig type zoals Hydro Lineo met afmetingen 30x10.

Deze realisatie is ten laste van de klant en is niet voorzien door Durabrik

CARPORTS EN TUINBERGINGEN

Niet voorzien

ELEKTRICITEIT EN LICHTPUNTEN

De elektrische installatie voldoet aan het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). De keuring is inbegrepen evenals de verliesstroomschakelaars, de meterkast en de automatische zekeringen. De aansluitkabels voor elektriciteit en televisiedistributie (coax) zijn niet voorzien. Hiervoor kan de elektriciën een offerte opmaken, in functie van de gekozen aansluiting. De elektrische stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko.

Overzicht voorziene elektriciteit in functie van aanwezigheid ruimte:

Ruimte	Lichtpunt enkel	Lichtpunt wissel	Stopcontact enkel	Stopcontact dubbel	Stopcontact driefvoudig	Aansluitpunt internet (UTP cat. 5)	Aansluitpunt TV	Leiding Thermostaat
Living		2		4	1	1	1	1
Toilet	1							
Keuken		1	4	1				
Inkomhal / nachthal		1	1					
Badkamer	2*			1				
Buiten	2		1					
Slaapkamer		1		2				
Berging	1		1					
Wasplaats	1		1					
Technische ruimte	1							
Zolder	1		1					

* in de badkamer wordt 1 lichtpunt gebruikt voor de voeding van de verlichting boven de spiegel

Lichtpunt enkel: is een voeding voor één lichtpunt, bediend door één schakelaar

Lichtpunt wissel: is een voeding voor één lichtpunt, bediend door twee schakelaars

Er zijn nog 5 extra stopcontacten voorzien op een afzonderlijk circuit voor de aansluiting van wasmachine en droogkast, de oven, de vaatwasser en de microgolfoven. In de keuken wordt een specifiek stopcontact op afzonderlijk circuit voorzien voor de kookplaat. Aan de meterkast zijn 3 stopcontacten voorzien. Ook voor de regenwaterpomp, warmtepomp en ventilatie-unit is een stopcontact op afzonderlijk circuit voorzien. We zorgen voor een belinstallatie.

De bekabeling voor internet, telefonie en kabeldistributie is aan de zijde van de meterkast niet voorzien van een koppelstekker. Deze worden voorzien door de providers.

De elektrische installatie is voorzien van een Energy Management System (EMS) . Als hart van de installatie plaatsen we een draadloze slimme hub die het hart vormt van deze installatie. De slimme hub staat in contact met de digitale elektriciteitsmeter. De installatie stuurt ook de warmtepomp aan. Hierbij wordt er stroom verbruikt op het moment dat deze geproduceerd wordt.

Verder zijn 2 geconnecteerde stopcontacten voorzien. Dit wil zeggen dat deze stopcontacten het stroomverbruik kunnen meten en dat deze in- of uitgeschakeld kunnen worden door de slimme hub. Op die manier beschikt uw woning over een slimme oplossing om het energieverbruik te optimaliseren.

Deze installatie kan geheel naar wens uitgebreid/geconfigureerd worden.

SANITAIRE LEIDINGEN EN TOESTELLEN

De sanitaire toevoerleidingen vanaf de collector tot de kraan of het toestel zijn Alu Pe X buizen. Deze worden geplaatst door dezelfde aannemer die ook je sanitaire toestellen plaatst, enkel zo kunnen wij de verantwoordelijkheid van de installatie dragen.

De keuring van deze leidingen is niet voorzien. Bij de aanvraag van jouw drinkwateraansluiting kan je deze keuring meteen aanvragen aan de watermaatschappij. Let erop dat deze keuring uitgevoerd moet worden alvorens je de woning in gebruik neemt.

We plaatsen 1 dubbele dienstkraan aan de wasmachine en 1 dubbele dienstkraan aan de trechternvulling voor de regenwaterput. Dankzij de trechternvulling kan de regenwaterput bijgevuld worden met leidingwater als dat nodig is. De regenwaterpomp in de regenwaterput zuigt het water op, terwijl een filter ervoor zorgt dat grof vuil niet in de leidingen terechtkomt. Doordat de pomp onder water zit, is ze boven water (bijna) niet te horen.

Deze sanitaire leidingen voorzien we alvast per ruimte:

Ruimte	Toestel	Warm water	Koud water (RW)	Koud water (LW)	Afvoer	Afvoer WC
Badkamer	Bad	1		1	1	
	Lavabo	2		2	2	
	WC		1			1
	Douche	1		1	1	
Keuken	Spoelbak	1		1	1	
Toilet	WC		1			1
	Handwasbakje			1	1	
Andere	Wasmachine		1		1	
	Buitenkraan		1			
	warmtepomp			1	1	
	Ventilatie-unit				1	
	Trechternvulling			1		

Ons ontwerpteam heeft al goed nagedacht over welke toestellen geplaatst kunnen worden in je badkamer. Je wordt hartelijk verwelkomd in de toonzaal van onze leverancier VAN MARCKE om de keuze van de toestellen te laten aanpassen aan jouw persoonlijke wensen.

Hieronder vind je een overzicht van de sanitaire toestellen die reeds voorzien zijn in de kostprijs van jouw woning. Achteraan dit lastenboek vind je de handelswaarde ervan terug.

Voor het plaatsen van extra toestellen vragen we een plaatsingskost. Houd hierbij rekening met de kost voor het plaatsen van extra toevoer- en afvoerleidingen.

type 1 lot 2-5-8
gelijkvloers hangtoilet + handenwasser
Verdieping hangtoilet
badkamer douchetub 160x90 cm geen glazen douchewand dubbel wastafelmeubel + spiegel Dubbele wastafel bad 180x80

TOESTELLEN VAN MARCKE

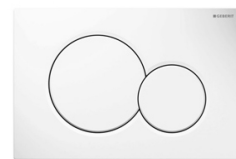
HANGTOILET



GEBERIT
system fix



IDEAL STANDARD
Connect 55 cm wit



GEBERIT
Sigma bedieningsplaat wit

HANDENWASSER

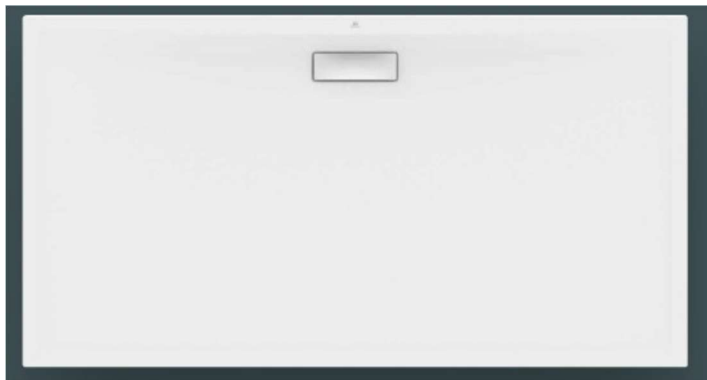


IDEAL STANDARD
Between



HANSGROHE
kw kraan Logis 70 chrom

DOUCHE



IDEAL STANDARD

Ultra Flat New met afdekplaatje in chroom
Acryl wit, afm. volgens plan



HANSGROHE

douchethermostaat Ecostat
Universal chroom



HANSGROHE

doucheset
Croma Select
S vario 90 cm
wit-chroom

DOUCHEWAND



Ultradouchepaneel helder glas met stabilisatiestang chroom
afm. volgens plan

BADKAMERMEUBEL



HANSGROHE

Mengkraan Logis 70

coolstart

chrom

LIGBAD DUO



IDEAL STANDARD

Hotline Plus afmetingen volgens plan acryl wit met sifon



HANSGROHE

thermostatische
badkraan Ecostat
universal chrom



HANSGROHE

Porter's Croma
select S vario
125 mm chrom

CENTRALE VERWARMING EN SANITAIR WARM WATER

VERWARMING WARMTEPOMP

De centrale verwarming en de productie van sanitair warm water gebeurt d.m.v. een warmtepomp type lucht/water. Deze is opgebouwd uit een binnen unit en een buitenunit.

Doordat bij de warmtepomp een kit wordt toegepast voor de productie van koud water, kan deze ook gebruikt worden voor vloerkoeling (max. 20 à 25W/m²). Dit levert een aangename comfortverbetering tijdens de zomer met een beperkte temperatuurreductie. Uw bouwadviseur licht u dit graag verder toe.

Het systeem voorziet een boiler die instaat voor de productie van het warme water.

Het systeem bestaat uit een binnen- en een buitenunit die worden aangesloten op de koelleidingen. De buitenunit van de warmtepomp wordt op een grindbakgeplaatst. Je vindt de positie ervan terug op de technische verkoopsplannen.

Naargelang de sanitaire toestellen en kranen die je kiest is het mogelijk dat het ook nodig is om je type warmtepomp te wijzigen. Een regendouche verbruikt bijvoorbeeld veel meer warm water dan een gewone douche met spaarknop. Ook wanneer je kiest voor een tweede badkamer mag je dit niet uit het oog verliezen. Je interieuradviseur zal dit samen met jou bekijken

Op het gelijkvloers komt er vloerverwarming in toilet, inkom, leefruimte en keuken. We werken volgens het tackersysteem, waarbij de buizen in de isolatie vastgepind worden. Op de verdieping is er vloerverwarming in de slaapkamers, nachthal, toilet verdieping en badkamer.

In de berging/ wasplaats/ technische ruimte blijven de leidingen zichtbaar (bv. aan de collectoren).

De dimensionering van de warmtepomp en de vloerverwarming houdt rekening met een normaal gebruik van de woning. Bij een buitentemperatuur van -7° C zorgt de verwarming voor een aangename warmte: 22° C in de leefruimtes, de keuken en 18° C in de slaapkamers.

Een programmeerbare modulerende klokthermostaat zorgt voor automatische tijd- en temperatuurregeling. Met dit systeem kan je een verwarmingsprogramma van 7 dagen instellen en zo de verwarming perfect aanpassen aan je weekritme.

Optioneel kunnen we u een aparte temperatuurbegrenzing per kamer aanbieden. Hierdoor kan de ingestelde temperatuur voor die kamer verlaagd worden.

VENTILATIE

Je woning is goed geïsoleerd en luchtdicht. Voldoende ventileren is dan ook nodig voor je gezondheid en een hoog wooncomfort. Daarom heb je gecontroleerde luchtverversing in huis die voldoet aan de EPB-norm.

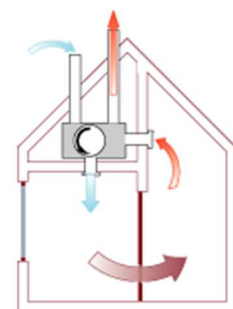
Het is een ventilatiesysteem D (mechanische toevoer en afvoer) dat minstens 86% warmte terugwint (volgens norm EN 308, bijlage G).

Dit ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit met geïntegreerde warmtewisselaar. Op deze unit wordt een kanalenet aangesloten dat de ventilator verbindt met de zogenaamde natte ruimtes zoals keuken, wasplaats, toilet en badkamer. Het afblazen gebeurt via een ventilatiekap in het dak.

Ook de toevoer gebeurt mechanisch via een tweede kanalenet naar de slaapkamers, bureau en leefruimtes. Daardoor zijn er geen toevoerroosters in de ramen nodig. Spleten onder de deuren zorgen voor de doorstroming. In de ruimtes komen metalen witgelakte ventilatieroosters met regelbare kern, geschikt voor muur- en plafondmontage.

Toevoer en afvoer worden in balans ingeregeld, wat een positieve impact heeft op het rendement van het toestel en op het E-peil van je huis.

Als de indeling of functie van een ruimte verandert, kan dat een invloed hebben op de ventilatie en op de prijs van je ventilatiesysteem.



systeem D

OPGELET!

Indien je zou beslissen om de zolder af te werken tot bewoonbare ruimtes is het belangrijk om te weten dat hier ook de verplichte ventilatie volgens de EPB regelgeving voorzien moet worden. In dat geval zal ook het type van je ventilatie-unit aangepast moeten worden. Dit heeft gevolgen voor je EPB berekening. Indien hierdoor niet meer aan de EPB-eisen wordt voldaan, zullen de gevolgen (boetes, aanpassen studie ...) ten laste gelegd worden van de koper.

LUCHTDICHTHEIDSTEST

Om het E-peil van je huis op voorhand in te schatten, rekenen we met een realistische waarde van luchtlekdebiet: $v50 = 2$ voor woningen met een plat dak of $v50 = 3$ voor woningen met een hellend dak (i.p.v. waarde zonder test, forfaitair = 12). Eens je woning af is, wordt er een luchtdichtheidstest uitgevoerd. Deze test bepaalt samen met de gebruikte technieken en materialen het S- en E-peil. Zo krijg je een uiteindelijke E.P.B.-berekening met het effectieve luchtlekdebiet en E-peil. Als je zaken kiest die de luchtdichte buitenschil doorboren, kunnen we het luchtlekdebiet niet garanderen. Daarom wordt er gekozen voor een recirculatie dampkap in de keuken. Indien je dit niet wenst, dan kan het E-peil stijgen en verlies je mogelijks het recht op eventuele premies en/of kortingen.

PLEISTERWERKEN

Alle gemetste muren en plafonds worden gepleisterd. Op alle buitenhoeken plaatsen we gegalvaniseerde hoekprofielen. Ter hoogte van de douche voorzien we een vochtwerende bepleistering.

De venstertabletten en de stukjes muur aan de binnenkant van de raamopeningen (de dagkanten) worden rondom mee gepleisterd. In niet-gepleisterde ruimtes voorzien we een raamtablet.

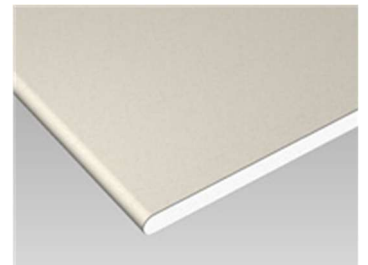
SCHILDERWERKEN

Je woning wordt niet geschilderd of behangen. Voor jezelf of een schilder aan de slag gaat, moet je de muren en plafonds eerst egaliseren, schuren en ontstoffen. Breng ook altijd een primer aan alvorens te schilderen en/of behangen.

DAKTIMMERWERK AFWERKING STUCPLATEN

Op de zolder verdieping worden in de nachthal de schuine dakvlakken en het plafond afgewerkt met stucplaten. De opbouw bestaat uit een dubbel houten kaderwerk op het daktimmerwerk, waarop we dan de stucplaten bevestigen.

Deze pleisterdrager bestaat uit platen met een kern van onbrandbaar gips, waarvan de beide zijden en de zijkanten bekleed zijn met een goed hechtend, poreus bruinachtig karton. Deze stucplaten worden bepleisterd zodat ze een mooi geheel vormen met de gepleisterde wanden en de welfsels.



ZOLDER

Op de zolder worden de gemetste muren gepleisterd en plaatsen we een vaste trap. We voorzien op zolder ook 10 cm isolerende chape op basis van EPS en 7 cm chape.

Indien gewenst, kunnen we de zolder verder indelen en afwerken in gipskartonplaten en stucplaten (droogbouw). We kunnen de zolder inrichten in een of meerdere kamers, volgens wat je wenst. Voor deze inrichtings- en afwerkingsopties betaal je een meerprijs die we eerst aan jou voorleggen. Je bouwadviseur geeft je graag een woordje uitleg.

VLOEREN EN WANDBETEGELING

De vloer beneden wordt geïsoleerd met 15 cm isolerende chape (op basis van EPS korrels), deze heeft een maximale lambda waarde van 0.041 W/mK. Vloeren op de verdieping hebben 10 cm isolerende chape (op basis EPS korrels), deze heeft een maximale lambda waarde van 0.064 W/mK.

Bovenop de isolerende chape komt een afwerkingschape van 7 cm en is er 2 cm voorzien voor de vloerafweking.

Er zijn keramische tegels voorzien met afmetingen groter dan of gelijk aan 30/30 cm en kleiner dan 50/50 cm, recht op recht geplaatst en niet geresectificeerd in de ruimtes waar de handelswaarde €19/m² bedraagt. In ruimtes waar de handelswaarde van de tegels € 40/m² bedraagt is de plaatsing van geresectificeerde tegels voorzien met afmetingen groter dan of gelijk aan 50/50 cm en kleiner dan 75/75 cm. Als je tegels kiest met andere afmetingen, of met een ander legpatroon (bv. niet recht op recht maar diagonaal), dan heeft dit een impact op de plaatsingskost.

Voor de prijs van de tegels rekenen we altijd in volledige verpakkingen in functie van de grootte van de tegels. Dit kan zorgen voor een verrekening zelfs als je tegels kiest binnen het vooropgestelde budget.

In de badkamer is de plaatsing van 15 m² wandbetegeling (niet-geresectificeerd) voorzien. De plaatsing van tegels met een formaat van 30*60cm is hierin voorzien. Als je tegels kiest met andere afmetingen, of met een ander legpatroon (bv. niet recht op recht maar diagonaal) dan heeft dit een impact op de plaatsingskost.

TRAP

De trap wordt opgebouwd uit elementen zoals hieronder beschreven:

- Materiaal: 1ste keus beuk - onbehandeld
- Uitvoering: treden tussen zichtbare trapbomen met een tredeneus, geen tegentreden bij open trap
- Type handgreep: ronde handgreep in inox met inox haken rechts bij opgaand

De trappen worden niet behandeld. Uiteraard kan je hier nog een andere keuze maken qua materiaal en leuning.



1ste keus beuk



handgreep

lot 8:

- Trap gelijkvloers - verdieping: gesloten met enkele kwartdraai
- Trap verdieping - zolder: open met enkele kwartdraai

loten 2 en 5:

- Trap gelijkvloers - verdieping: open met enkele kwartdraai
- Trap verdieping - zolder: open met dubbele kwartdraai

BINNENDEUREN

De kern van de schilderdeuren bestaat uit een celroostervulling. De zichtbare vlakken van het deurblad dragen een isolerende deklaag. De zijkanten zijn onbehandeld. De omlijsting en het binnenste frame van de deuropening worden uitgevoerd in een schilderbare MDF. De omlijsting bestaat uit een systeem met opgeclipste dekljsten met rechte voeg. De volledige lijst is nog onbehandeld.¹

De deur dient nog van een grondlaag en eindlaag voorzien te worden door de klant.²

De deurkruk en het deurbeslag zijn in inox, de deurbladhoogte bedraagt 211.5 cm.

Als je voor een andere deur kiest, berekenen we hoeveel dit meer zal kosten.



geplaatste deur¹



afgewerkte deur²



Inox kruk

¹ voorzien door Durabrik

² wordt afgewerkt door de klant zelf na oplevering

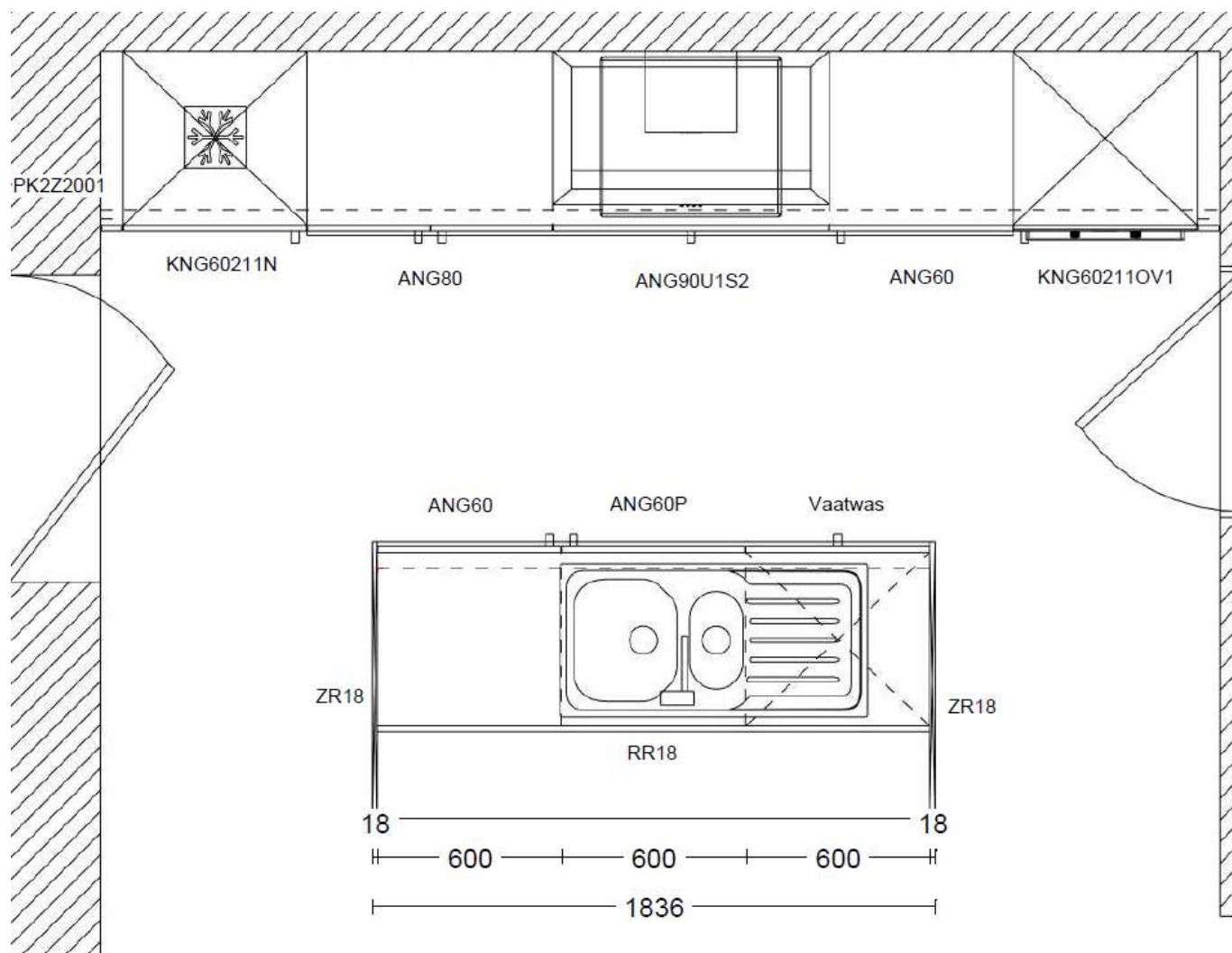
KEUKEN

De keuken is voor veel gezinnen niet alleen een plek om te koken, maar ook om even samen te pauzeren. Daarom hebben wij op voorhand samen met ons ontwerpteam en keukenleverancier **ILWA** heel goed nagedacht over de beste inrichting voor je keuken. Het basisbudget voor je keuken staat vermeld op de voorlaatste pagina van dit lastenboek. Dit bedrag kan niet verlaagd worden. Kies je voor duurdere materialen of een andere opstelling, dan ontvang je hiervoor uiteraard een offerte.

TYPE 1: LOT 2 - 5 - 8







ELEKTRISCHE APPARATEN

Zie bijlage achteraan dit lastenboek

- Combi-oven : EVL6E40X
- Kookplaat: EIT614 (INDUCTIE)
- Dampkap: LFT419X (in type 1 woning)
- Dampkap: DIE5970M (in type 2 woning)
- Koelkast: LRB3AE12S
- Vaatwas : KEAD7200L

Om de luchtdichtheid van je woning niet te beïnvloeden, plaatsen we zoals we al eerder aanhaalden een recirculatie-dampkap. Dit type dampkap filtert de opgezogen lucht en blaast de gezuiverde lucht terug in de ruimte.

SPOELTAFEL EN KRAANWERK BLANCO

Spoeltafel: FRANKE AZX 651

Kraan : FRANKE LINA 301943

ZONNEPANELEN

In het kader van energiezuinig bouwen hebben wij op de daken van alle woningen reeds een zonnepaneleninstallatie voorzien die overeenstemt met een vermogen van 7290 Wp voor lot 2 en 4860 Wp voor lot 8.

TERRAS

Niet voorzien

OVERZICHT KEUZE BUDGETTEN IN EURO EXCL. BTW.:

Keuzebudgetten

Vloerbetegeling

berging
technische ruimte
wasplaats

Handelswaarde € 19/m² vloer en € 8/m plint (excl. plaatsing)

Vloerbetegeling:

Living,
keuken
inkomhal
toilet gelijkvloers
toilet verdiep
badkamer

Handelswaarde € 40/m² vloer en € 12/m plint (excl. plaatsing)

Wandbetegeling

Handelswaarde € 30/m² (excl. plaatsing)

Binnendeuren

€ 335/stuk (incl. plaatsing)

Keuken

€ 9250 (incl. plaatsing)

Sanitaire toestellen

€ 4499,01 (excl. plaatsing)

ALGEMENE BEPALING

1. De verkoper behoudt zich het recht voor in de loop van de bouw eventueel veranderingen aan onderhavig bestek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van de kunst en/of volgens de regels die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden. De verkoper is gerechtigd andere, maar technisch en rendement-, gelijkwaardige materialen te leveren, indien zij dit om o.a. praktische, organisatorische, technische of bevoorradings- redenen noodzakelijk of wenselijk acht mits schriftelijke kennisgeving.
2. Mochten er tijdens de bouwfase nieuwe normen opgelegd worden door de overheid dan zijn de eventuele meerkosten die hiervan het gevolg zijn ten laste van de koper.
3. De technisch verkoopplannen die aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen. De getekende meubels zijn indicatief en maken geen deel uit van de verkoopovereenkomst. De beelden in dit lastenboek, brochure en op website,... dienen louter ter illustratie.
4. In geval van enige betwisting heeft het lastenboek voorrang op het technische verkoopplan en het technisch verkoopplan voorrang op het commerciële plan. Aan beelden kan geen recht ontleend worden.
5. Over de indeling van je woning is goed nagedacht. Wil je toch nog iets veranderen aan de niet-dragende muren, dan kan dit alleen in de verkoopfase en zolang de afwerking van de woning niet gestart is. Er worden geen wijzigingen aan de draagmuren geaccepteerd.
6. De gemaakte keuzes zullen steeds verrekend worden ten opzichte van de voorziene budgetten. De prijzen geven de particuliere handelswaarde weer. Dit is de prijs die je als particulier betaalt bij de leverancier, exclusief btw. Tijdelijke acties zijn niet geldend. Wijzigingen in de keuze van de materialen kan aanleiding geven tot een meerkost in de plaatsing. Indien de totale verrekeningen minder bedraagt dan het contractueel bedrag, dan zal een winstderving van 15% worden aangerekend.
7. Het is de koper niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vooraleer de voorlopige oplevering heeft plaats gevonden.
8. De oppervlaktes die vermeld worden op de website, commerciële plannen en prijslijsten zijn bruto-oppervlaktes. In deze oppervlaktes zijn de buitenmuren en de helft van de scheidende muren met de aanpalende woning(en) inbegrepen
9. De eventuele afbraakwerken, bemaling en het archeologisch onderzoek maken geen deel uit van de uitvoeringstermijn. De contractuele uitvoeringstermijn start bij de uitgraving van de fundering.
10. Er zal toegang verleend worden tot de bouwwerf mits je een voorafgaandelijk akkoord hebt en voor zover je begeleid bent door een afgevaardigde van Durabrik. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. Dit om reden van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.
11. Bij de voorlopige oplevering zal de woning bezemschoon afgeleverd worden, met verwijdering van alle puin.
12. De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas, leidingwater, teledistributie en telefoon) zijn steeds ten laste van de koper en dit bovenop de vaste prijs. De aansluiting van deze nutsvoorzieningen bij de desbetreffende dienstverleners dient op eerste verzoek van Durabrik te worden voldaan zodat de voortgang der werken niet in het gedrang komt. De verbruikskosten met betrekking tot de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de koper vanaf het afsluiten door deze van de contracten met de desbetreffende leveranciers en in elk geval vanaf en voor de volledige duur van de afwerkingsfase van de werf.
13. Indien er wijzigingen aanbracht worden aan de afwerkingsmaterialen, technieken of bestemming van ruimtes, en hierdoor niet meer aan de EPB-eisen wordt voldaan, zullen de gevolgen (boetes, aanpassen studie ...) ten laste gelegd worden van de koper. Indien de woning niet voldoet aan de EPB-eisen zal het voordeel van vrijstelling voor 5 jaar onroerende voorheffing komen te vervallen.

14. Advies en begeleiding van je keuzes voor afwerking interieur is voorzien. Die keuzes moeten weloverwogen worden gemaakt en tevens binnen de voorziene termijn om de uitvoeringstermijn niet in het gedrang te brengen.

15. Als er na de voorlopige oplevering kleine scheuren optreden in de muren en plafonds die veroorzaakt worden door de normale zetting van het gebouw of de uitzetting van materialen en bijgevolg niet toet te kennen zijn aan een ontwerp- of uitvoeringsfout komen de kosten voor reparatie van de scheuren voor rekening van de koper. Ook als je te vroeg schildert of behangt en er waterschade ontstaat of schade door de uitslag van bouwvocht, dan kunnen wij niet verplicht worden om een schade- en/of herstelvergoeding te betalen.

Verkoopprijs woning€ excl. grond en btw.

Volgens technisch verkoopplan Durabrik – zie bijlage.

We hopen dat je met deze prijsopgave een duidelijk zicht hebt op de totaalkost van je woning.

Deze beschrijving van de werken en materialen en de vermelde prijzen zijn geldig tot "geldigheidsdatum prijslijst (bijlage)". Dat is de datum waarop ze van rechtswege komen te vervallen indien jij en twee leden van het Durabrik-directiecomité op dat moment geen aannemingsovereenkomst ondertekend hebben voor de in de meetstaat omschreven woning.

AANPASSINGEN AAN AFWERKING

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

TOTAAL: € excl. btw

Datum:

Voor akkoord,

Koper

Durabrik nv
Bouwadviseur



+ addendum uit prijslijst