

LASTENBOEK VERKOOP



BOUWPLAATS: Sint-Niklaas, Passtraat ZUID blok G



REALISATIE DOOR:

INTRABOUW BVBA
Oeverstraat 22b
9140 Temse
03 771 99 80



INHOUDSTAFEL

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | WOONERF EN BASISAKTE | 4 |
| 1.1 | BASISAKTE | 4 |
| 1.2 | SYNDICUS..... | 4 |
| 1.3 | VORDERING DER WERKEN | 5 |
| 1.4 | ALGEMENE DELEN | 6 |
| 1.4.1 | TOEGANGSWEGEN..... | 6 |
| 1.4.2 | PARKEERPLAATSEN..... | 6 |
| 1.4.3 | BIJGEBOUWEN | 6 |
| 2. | BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN | 7 |
| 2.1 | INRICHTINGSWERKEN | 7 |
| 2.2 | FUNDERINGSWERKEN | 7 |
| 2.2.1 | DELFWERKEN..... | 7 |
| 2.2.2 | AARDINGSELEKTRODE | 7 |
| 2.2.3 | STORTBETON VOOR DE FUNDERINGEN | 7 |
| 2.2.4 | FUNDERINGSMETSELWERK..... | 7 |
| 2.2.5 | PLASTIEKFOLIE | 7 |
| 2.2.6 | GEWAPENDE VLOERPLAAT | 7 |
| 2.3 | RIOLERING EN VOORZIENINGEN | 8 |
| 2.3.1 | RIOLERINGSBUIZEN | 8 |
| 2.3.2 | NUTSVOORZIENINGEN..... | 8 |
| 2.3.3 | SEPTIEKTANK EN REGENPUT | 8 |
| 2.3.4 | SYPHONPUT | 8 |
| 2.3.5 | INSPECTIEPUT..... | 8 |
| 2.4 | METSEL- & BETONWERKEN | 9 |
| 2.4.1 | VOCHTISOLATIE IN MUREN | 9 |
| 2.4.2 | GEVELMETSELWERK..... | 9 |
| 2.4.3 | BINNENSPOUWBLAD EN BINNENMUREN | 10 |
| 2.4.4 | BUITENMUURISOLATIE..... | 10 |
| 2.4.5 | GEVENTILEERDE SPOUW | 10 |
| 2.4.6 | LINTELEN EN OVERWELVINGEN..... | 10 |
| 2.4.7 | VENSTER- EN DEURDORPELS BLAUWE HARDSTEEN..... | 10 |
| 2.4.8 | SCHEIDINGSGEVELS..... | 10 |
| 2.5 | GEVELVOEGWERK – OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK..... | 10 |
| 2.5.1 | VOEGWERK BUITENGEVELS..... | 10 |
| 2.5.2 | OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK | 10 |
| 2.6 | DAKWERKEN | 11 |
| 2.6.1 | HELLENDE DAKEN | 11 |
| 2.6.2 | DAKBEDEKKING HELLENDE DAKEN | 11 |
| 2.6.3 | HANGGOTEN, AFLOPEN EN DAKDICHTING | 11 |
| 2.6.4 | PLATTE DAKEN..... | 11 |

| | | |
|--------|---|----|
| 2.7 | BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING | 12 |
| 2.7.1 | HOUTWERK - SCHRIJNWERK | 12 |
| 2.7.2 | HANG- EN SLUITWERK | 12 |
| 2.7.3 | SUPER ISOLERENDE BEGLAZING K WAARDE 1,1 | 12 |
| 2.7.4 | VELUX RAMEN | 13 |
| 2.7.5 | ROLLUIKEN : | 13 |
| 2.8 | VERDIEPINGSVLOER- EN WANDEN | 13 |
| 2.8.1 | VERDIEPINGSVLOER | 13 |
| 2.8.2 | VERDIEPINGSBINNENWANDEN | 13 |
| 2.9 | PLAFONDISOLATIE | 13 |
| 2.10 | PLEISTERWERKEN | 13 |
| 2.11 | VLOER- EN TEGELWERKEN | 14 |
| 2.11.1 | CHAPE- VLOER | 14 |
| 2.11.2 | VLOERTEGELS | 14 |
| 2.11.3 | MURTEGELS | 14 |
| 2.11.4 | VENSTERTABLETTEN EN TUSSENDORPELS | 15 |
| 3. | BINNENSCHRIJNWERK | 15 |
| 3.1 | BINNENDEUREN | 15 |
| 3.2 | AFWERKING RAMEN | 15 |
| 3.3 | BINNENTRAP | 15 |
| 3.4 | KEUKEN | 15 |
| 4. | TECHNISCHE UITRUSTING | 16 |
| 4.1 | ELEKTRICITEIT | 16 |
| 4.1.1 | UITVOERING | 16 |
| 4.1.2 | VOORZIENINGEN | 16 |
| 4.2 | SANITAIRE INSTALLATIE | 18 |
| 4.2.1 | LEIDINGEN | 18 |
| 4.2.2 | VOORZIENINGEN | 18 |
| 4.3 | VERWARMING | 19 |
| 4.3.1 | VERWARMING | 19 |
| 4.3.2 | KOELING | 19 |
| 4.3.3 | WARM WATER PRODUCTIE | 19 |
| 4.4 | VERLUCHTINGSSYSTEEM D | 19 |
| 4.5 | ZONNEPANELEN | 20 |
| 5. | ALGEMENE INFO | 21 |
| 6. | OVERZICHT AANNEMERS AFWERKING : | 21 |

INLEIDENDE NOTA

Volgende beschrijving is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect en van de adviseurs van de leveranciers. Ondanks dat dienen wij een voorbehoud te maken voor eventuele wijzigingen die kunnen voortvloeien uit reden van overmacht, waaronder begrepen de eisen van de overheid, de nutsmaatschappijen of overmacht bij de aangestelde leveranciers en aannemers.

Eveneens behouden wij het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerkingen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

Ook mogen er zich verschillen van de uitgevoerde maten en oppervlaktes voordoen t.o.v. de maataanduiding of oppervlakte aanduiding op de plannen of op andere documenten, al is het verschil één twintigste of meer.

Het verkoopslastenboek heeft prioriteit op de plannen.

De plannen kunnen nog wijzigen omwille van :

1. Nieuwe vergunningsaanvraag
2. Adviezen van overheidsorganen, brandweerdiensten, ed.
3. Studies stabiliteit, technieken, EPB,...
4. Optimalisaties van plannen, o.a. op vlak van architectuur, technische aanpassingen bij uitvoering, ...
5. Andere opschortende voorwaarden

1. WOONERF EN BASISAKTE

1.1 BASISAKTE

Passtraat Zuid wordt een verkeersvrije woonerf. Een woonerf brengt kosten mee voor de algemene delen. (onderhoud garage, groenzorg, buitenverlichting,...)

De verdeelsleutel van deze kosten worden gedefinieerd in de basisakte.

1.2 SYNDICUS

Na het einde der werken wordt een externe syndicus aangesteld. Hij of zij zal met de kopers de afspraken maken omtrent huisvuil, onderhoud en reinigen van algemene delen, enzovoort.

Aan de straatkant worden alle brievenbus gecentraliseerd. Afspraken omtrent huisvuil, het kuisen van algemene delen en dergelijke worden door de kopers gemaakt via de syndicus (vergadering).

1.3 VORDERING DER WERKEN

Later in dit lastenboek wordt met de letters A tot H verwezen naar de verschillende woonblokken zoals hieronder voorgesteld.



Fase 1: Betonwerken kelder/garage

Hierbij worden betonnen wanden voorzien van +/- 30cm dikte (ifv studie). De binnenmuren op niveau -1 worden uitgevoerd in betonstenen of betonnen wanden. Gemetste muren worden uitgekraab en achter de hand gevoegd.

Fase 2: woonblokken C/D/F

Blok C: loten 4/5/6/7

Blok D: loten 8/9

Blok F: loten 10/11/12/13/14/15

Fase 3: woonblokken A/B/E

Blok A: appartementsblok omvattende 5 appartementen met lift

Gelijkvloers APP 0.1 / APP 0.2

1^e verdiep APP 1.1 / APP 1.2

2^{de} verdiep APP 2.1

Blok B: loten 1/2/3

Blok E: loten 16/17/18/19

Fase 4: woonblokken G & H

Blok G: loten 24/25/26/27/28/29

Blok H: loten 20/21/22/23

Onder woonblokken G & H is geen ondergrondse garage voorzien. Wij behouden ons het recht om door welke reden ook (bv. bv verkoop of planning van de aannemer) fase 4 vroeger in te plannen.

Fase 5: omgevingswerken en bijgebouwen

Hierin voorzien wij de aanleg van de bomen, struiken, paden en het groendak op de ondergrondse parking.

Onder bijgebouwen verstaan we de fietsenstallingen, vuilnisbergingen, lift, traphal en technische lokalen.

De bouwpromotor behoudt het recht om de materiaalkeuze voor de omgevingswerken en bijgebouwen te kiezen.

Fase 6 : woonblok I

rechts van dit project werd een grond (van familie Bogaert) met bestaand gebouw aangekocht, hierop komen woningen en/of appartementen, zij zullen aansluiten op de basisakte van dit project en gebruik maken van de faciliteiten zoals parkeerplaatsen enz...

1.4 ALGEMENE DELEN

1.4.1 TOEGANGSWEGEN

De brandweg wordt voorzien in grasdals. De padjes worden voorzien in een mix van betonklinkers en grote betondals (1m²).

1.4.2 PARKEERPLAATSEN

De (bezoekers) parking aan de straatkant wordt uitgevoerd door middel van waterdoorlatende klinkers en /of grasdals.

1.4.3 BIJGEBOUWEN

Al de bijgebouwen zijn terug te vinden op het inplantingsplan.

Fietsenstalling

Deze bijgebouwen werden uit de bouwvergunning gesloten, er is enkel fietsenstalling voorzien voor het appartementsgebouw.

Vuilnisberging en technieken

Deze 2 bijgebouwen werden uit de bouwvergunning gesloten, er zal gewerkt worden met ondergrondse vuilnis met een wekelijkse regeling ism Miwe, meters van water en elektriciteit bevinden zich nu in de ondergrondse parking links van de oprit (voor de appartementen en blok B,C,D,E,F)

Voor de woonblokken H,G,I wordt een oplossing gezocht om dit te integreren in blok I

HS cabine

Werd uit de bouwvergunning gesloten, ook dit zal in de ondergrondse parking geïntegreerd worden.

Lift & traphal

Centraal op het middenplein is de toegang tot de ondergrondse garage voorzien door middel van de traphal en lift.

Uitvoering in functie van voorschriften lift en trap.

Er is ook een Coopman lift voorzien in het kleine appartementsgebouw blok A

2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN

2.1 INRICHTINGSWERKEN

Bevat het oprichten van een bouwkeet en het aanvoeren van de nodige materialen. Werfkranen, toiletten enz..

Het woonerf is gelegen langsheen een uitgeruste weg.

Wij voorzien in de eerste fase bouwrijp maken van het terrein ...

Er werden reeds grondproeven uitgevoerd door de firma Laborex, volgens de betonstudie (inbegrepen) zullen de fundering van **woonblok G& H** worden uitgevoerd met

mogelijkheid 1 : een **algemene funderingsplaat op volle grond** en met een vorstrand en moet een gelijkmatig verdeelde belasting van 1,5 kg/cm² kunnen dragen. Het grondwaterpeil bevindt zich lager dan het laagste deel van het gebouw.

mogelijkheid 2 : een **traditionele fundering met sleuven**, funderingsmetselwerk en gewapende betonplaat.

Er zullen geen verrekeringen zijn in de fundering en/of grondwerken.

Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de teller- en meterkasten zijn ten laste van bouwheer - koper, zowel de voorlopige aansluitingen als de definitieve en zijn te begroten op +/- 3.000 euro btw inbegrepen per appartement/per woning. De promotor zal zorgen voor alle aansluitingen en abonnementen afsluiten bij Luminus, de koper zal deze meters overnemen op eerste verzoek.

2.2 FUNDERINGSWERKEN

ENKEL VOOR WOONBLOKKEN G&H

2.2.1 DELFWERKEN

De aannemer zorgt voor het afsteken van de graszoden over de volledige bouwoppervlakte.

De algemene funderingsplaat of traditionele fundering op sleuven zal worden uitgevoerd volgens aangeven van de ingenieur.

2.2.2 AARDINGSELEKTRODE

Volgens het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties wordt op de bodem van de funderings-sleuven van de buitenmuren een aardingselektrode geplaatst van 35 mm² doorsnede. Deze aardingselektrode is een geleider uit één stuk.

Het begin en het einde ervan komen samen op de plaats waar later de elektriciteitsteller zal geplaatst worden.

2.2.3 STORTBETON VOOR DE FUNDERINGEN

Indien mogelijkheid 2 : De uitgegraven sleuven worden met funderingsbeton volgestort.

2.2.4 FUNDERINGSMETSELWERK

Indien mogelijkheid 2 : Op de funderingszool wordt het funderingsmetselwerk uitgevoerd in betonsteen. Het funderingsmetselwerk heeft een hoogte van 20 cm en een breedte volgens de plannen. De buitenzijde van dit metselwerk wordt bezet met mortelspecie samengesteld uit rijnzand en cement.

2.2.5 PLASTIEKFOLIE

Als vochtisolatie wordt over de ganse oppervlakte van het gebouw, onder de vloerplaat een pvc-folie geplaatst met een dikte van 0,2 mm. De folie dient aangebracht te worden op een effen ondergrond om beschadiging te vermijden.

2.2.6 GEWAPENDE VLOERPLAAT

Boven de plasticfolie, wordt steunend op de funderingsmuren een massieve betonplaat gegoten met een dikte van +/- 25 cm (*) in beton van 350 kg cement/m³. De onder en boven wapening binnenin deze betonplaat bestaat

uit een wapeningsnet 150/150 diameter (8 mm. Onderwapening en 10 mm bovenwapening)

(*) 25cm in geval van mogelijkheid 1 hoofdstuk 2.1

(*) in geval van mogelijkheid 2 → 12cm dik

Onder de woonblokken A,B,C,D,E,F is een grote ondergrondse parking voorzien bestaande uit 10 dubbele garages, 14 parkeerplaatsen, tellerruimtes, 19 privatieve ruimtes van telkens +/- 6 x 12 meter met technische berging, traphall naar woonruimte en dubbele garage.

De volledige ondergrondse parking wordt uitgevoerd in betonnen buitenwanden van +/- 30 cm dikte, de binnenmuren worden uitgevoerd in volle betonblokken en gevoegd achter de hand. De vloer is een gepolierd betonnen vloer, er worden geen klokputjes geplaatst, pleister en/of schilderwerken worden niet voorzien in het volledige ondergrondse gedeelte.

2.3 RIOLERING EN VOORZIENINGEN

2.3.1 RIOLERINGSBUIZEN

Deze leidingen zijn Benor-gekeurde buizen en worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan. Ze worden in helling geplaatst naar de daartoe voorziene putten en er wordt op gelet dat alkaliën en fecaliën gescheiden blijven. Deze buizen hebben een diameter van 110 mm.

2.3.2 NUTSVOORZIENINGEN

De nodige invoerbuisen en energiebocht worden geplaatst om later de leidingen van water , elektriciteit, telefoon, tv- distributie te kunnen binnenbrengen. Deze pvc buizen hebben een diameter van 110 mm en zijn voorzien tot 20 cm buiten het gebouw. Bijkomende specifieke eisen, gesteld door de plaatselijke maatschappijen moeten voorgelegd worden aan de aannemer.

De kabel en het graafwerk van Telenet is niet voorzien.

2.3.3 SEPTIEKTANK EN REGENPUT

De septiektank heeft een inhoud van 1500 liter.,de regenput 5000 liter (met voorfilter en pvc buis tot in de bergplaats)en worden geplaatst volgens de aanduiding op de plannen.

Voor woonblokken **G+H** wordt er een pomp in de regenput voorzien met een verrekenbare waarde van 950€ (exc btw)

Voor woonblokken **B t.e.m F** wordt er een regenpomp voorzien in de privé-garage met een verrekenbare waarde van 1.000 euro (exc btw, inclusief socarexdarm)

Het water dient verplicht te worden herbruikt op 2 punten, met name buitenkraan en toilet gelijkvloers.

De put wordt afgesloten met een betonnen deksel. Eventuele metalen deksels of opmetselen van deze putten is voorzien in onze aanneming.

2.3.4 SYPHONPUT

Hierin mondt het volledige rioleringsnet van de woning uit. Deze put heeft een diameter van 250 mm en aangepaste aansluitingsopeningen, hij wordt afgesloten met een pvc-kap.

Eventuele metalen deksels of opmetselen van deze putten is niet voorzien in onze aanneming.

2.3.5 INSPECTIEPUT

Deze put heeft een diameter van 250 mm en wordt afgesloten met een pvc-kap. Alle afvoerwater wordt samengebracht in de inspectieput. De aansluiting van deze inspectieput tot aan de openbare riolering is ten laste van de bouwheer.

Eventuele metalen deksels of opmetselen van deze putten is niet voorzien in onze aanneming.

Opm: Gescheiden rioleringstelsel te voorzien voor huishoudwater en regenwater.

2.4 METSEL- & BETONWERKEN

2.4.1 VOCHTISOLATIE IN MUREN

Om opstijgend vocht tegen te gaan wordt in het baksteenmetselwerk een zwart gewapende polyethyleenfolie ingemetseld. Deze vochtisolierende laag wordt geplaatst op alle funderingsmuren, zowel binnen- als buitenmuren. In de spouwmuren wordt deze isolerende folie in z- vorm ingemetseld om zijdelingse waterindringing tegen te gaan.

2.4.2 GEVELMETSELWERK

De onderste lagen van het gevelmetselwerk worden niet uitgevoerd met een betonnen wand, alles wordt in tegenstelling tot het ontwerp uitgevoerd in façade gevelsteen.

Het buitenspouwblad van de samengestelde muur wordt van op de betonnen wand opgetrokken in paramentsteen. Deze steen voldoet aan de kwaliteitsproeven op gebied van drukvastheid, vorstbestendigheid, uitbloeien en wateropsorping. De hoogtes van de paramentgevels staan vermeld op de plannen.

Voor het gevelmetselwerk werd voorzien

Steenbakkerij Floren, type Pallas

tolerantiecategorie T2
maatspreidingscategorie R2
bruto volumieke massa 1700 kg/m³ (D1)
gemiddelde genormaliseerde druksterkte 50 N/mm²
vorstbestendigheid- NBN EN 771-1 F2 - PTV 23-002
zeer vorstbestand =<10% initiële
wateropname IW2
gehalte actieve oplosbare zouten S2
brandreactie A1
dampdoorlaatbaarheid 0,55
hechtsterkte 0,15 N/mm²
equivalente warmtegeleidbaarheid 0,6 W/mk (90/90: 0,65 W/mk)



Bron: Floren.be

De stenen voldoen aan de BENOR norm (PTV 23-002)

Technische kenmerken

De stenen voldoen aan de BENOR norm (PTV 23-002) en aan de CE-norm (EN 771-1).

De bakstenen zijn gevormd met een mengeling van zuivere Kempische oud-kwartaire klei en mangaanoxide. De bakstenen vertonen een genuanceerde, zacht grijstaube kleur met witte sluiers. Naargelang het baksel zijn lichte schommelingen in kleur mogelijk. De stenen worden gefabriceerd in strengpers, met perforatie < 25%. Ze vertonen een ruw oppervlak, en zijn gebakken in een gasgestookte tunneloven bij een temperatuur van 1020°C. Ze hebben een homogene structuur en zijn vrij van kalk- en andere insluitsels die eventueel beschadigingen kunnen veroorzaken. Deze stenen kunnen zowel vermetst worden met traditionele mortel, met dunbedmortel of verlijmd worden.

Formaat aantal stenen/m² LF 275x85x50 58

Als verankering van het buitenspouwblad met het binnenspouwblad van de samengestelde muren, worden ingemetselde gegalaniseerde spouwhaken gebruikt. Gemiddeld twee stuks per m². Boven de ramen wordt het gevelmetselwerk opgevangen door gegalaniseerde L profielen deze blijven "in het zicht", in sommige gevallen wordt dit anders uitgevoerd.

2.4.3 BINNENSPOUWBLAD EN BINNENMUREN

Het binnenspouwblad, welke het dragend gedeelte van de buitenmuur vormt, en de binnenmuren op het gelijkvloers en eerste verdiep worden in halfsteens verband met snelbouwstenen gemetseld. Bij puntgevels wordt het binnenspouwblad opgemetseld tot nokhoogte. Als eerste steen wordt een isolerende marmox steen voorzien, deze is drukvast en isolerend.

2.4.4 ISOLATIE

Tijdens het metselen van spouwmuren worden isolatieplaten in de spouwruijnte geplaatst tegen het binnenspouwblad. De gebruikte spouwisolatie is Recticel 12 cm (of gelijkwaardig). En 4 cm partywall tussen de scheidingsmuren. De woningen en appartementen voldoen aan de recente norm NBN S01-400-1 categorie normaal akoestisch comfort (lucht –en contactgeluidisolatie respectievelijk $D_{nT,w} > 54\text{dB}$ en $L_{nt} < 54\text{dB}$)

2.4.5 GEVENTILEERDE SPOUW

Een ruimte van ongeveer 20 mm wordt gelaten tussen het buitenspouwblad en de spouwisolatie met binnenspouwblad.

2.4.6 LINTELEN EN OVERWELVINGEN.

Boven raam- en deuropeningen (binnenwerk) worden geprefabriceerde stalton lintelen geplaatst. De afmetingen worden berekend op hun belasting en overspanning.

De overwelling boven gelijkvloers bestaat uit betonwelfsels.

Druklaag in gewapend beton, dikte zoals voorzien door de fabrikant. De uitsparingen zullen worden voorzien voor de trappen.

2.4.7 VENSTER- EN DEURDORPELS BLAUWE HARDSTEEN.

De dorpels van ramen, deuren en poorten zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dorpels zijn aan de bovenzijde en zijkant geschuurd. De dikte is 5 cm. Aan de zijkanten van de venstertabletten zijn geen opkanten voorzien. Geen arduinen portieken voorzien rond de deur.

2.4.8 SCHEIDINGSGEVELS

De scheidingsmuren gebouwd op de grenzen van de percelen zijn slechts voor de helft in de verkoop begrepen, vermits de andere helft in de verkoop zal begrepen worden van het aanpalend lot. Elke woning heeft een eigen scheidingsmuur met een dikte van 14 cm.

2.5 GEVELVOEGWERK – OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK

2.5.1 VOEGWERK BUITENGEVELS

Voor het gevelmetselwerk wordt voegwerk voorzien. Kleur wordt bepaald door de bouwpromotor.

2.5.2 OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK

Dit gebeurt met een elastische voegmassa.

2.6 DAKWERKEN

2.6.1 HELLENDE DAKEN

De dakconstructie bestaat uit houten spanten, geplaatst om de 45 cm. Houtsoort Europees douglas timmerkwaliteit gedrenkt (categorie S2) Plankenspanen 35x225 ruw. Steunen, stekers en trekkers 32 x 175 ruw
Nokken en muurplaten 65 x 175. Schaliebard al kniklat 25x100 ruw gedrenkt. Gootplank onder helling in multiplex.

Op het binnenspouwblad worden muurplaten, bestaande uit houten balken verbonden met het ruwbouwmetselwerk door middel van moer en draadstang. Deze muurplaten vormen de draagbasis van kapconstructie. De spanten worden aan de muurplaten verankerd.

Er worden wind- en stabiliteitsverbanden geplaatst om een onvervormbaar geheel te bekomen. De houtsektie van de spant is afhankelijk van de op te richten constructie en wordt aangeduid op de plannen. De spantbenen, vormen samen met de tussengeplaatste stekers en trekkers een onvervormbaar gebint.

De horizontale trekkers op plafondhoogte van het dakverdiep zullen dienst doen ter bevestiging van de afwerking van de plafonds van de kamers. Boven deze trekkers is geen nuttige bergruimte voorzien.

Plaatsing van daktimmer en onderdak wordt voorzien door:

Algemene Schrijnwerken Boons

Gunther Boons 03 711 11 94

info@boonsg.be

Duitslandstraat 9140 Temse

Openingsuren: op afspraak

2.6.2 DAKBEDEKKING HELLENDE DAKEN

Ter verzekering van een volledig stof- en waterdicht dak, wordt op het gehele dakoppervlak een onderdak geplaatst in Biplax. Dwars op de spanten, boven het onderdak worden stof- en panlatten genageld. Daarop komt de dakbedekking in en met de bijbehorende gevelpannen en nokken geplaatst op pvc ondervorsten. Deze is voorzien in gebakken aarde pan Mikado van Eternit

2.6.3 HANGGOTEN, AFLOPEN EN DAKDICHTING

Hanggoten in zink worden met gootbeugels bevestigd. De zinken aflopen diameter 80 mm (ronde buizen) worden aan voor- en achtergevel bevestigd met beugels. Deze beugels worden met inslagpennen in het gevelmetselwerk vast geankerd. Het dak af te werken met lood of zink bij dakdoorgang van de schouwen om met de pannen een waterdicht geheel te vormen.

2.6.4 PLATTE DAKEN

argexitvulling of chape onder helling met afstrijklaag te voorzien.

Vervolgens : 1 laag kleefvernis

Roofing 2 lagen (ifv bouwvergunning)

12 cm isolatie of ifv EPB voorschriften

muren af te boorden met polyester of alu dakrandprofiel.

Plaatsen dakramen, dakpannen, hanggoten, afvoeren en zonnepanelen wordt uitgevoerd door:

MV dak & MV solar

Mireille Vercauteren

03 780 69 88

0494 500899

info@mvdak.be

Europark Oost 19

9100 Sint-Niklaas

2.7 BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

2.7.1 HOUTWERK - SCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren zijn vervaardigd in pvc Deceuninck Zendow(*) 70mm (of gelijkwaardig) kleur **zwart /antraciet** draairichtingen volgens plan.

Alle raamtipes worden getest wat water- en winddichtheid betreft. De ramen worden vakkundig bevestigd.

(*)De zendow 70 mm reeks met het meerkamer systeem garandeert een uitstekende U-waarde die voldoet aan de strenge eisen door de energieprestatieregelgeving (EPB).

- De zendow profielen worden voorzien van het nodige veiligheidsbeslag een extra centrale barriere verhoogt de inbraakwerendheid.

- Fabrieks garantie op kleurvastheid 10 jaar.

- Garantie op het beslag 1 jaar.

De voordeur wordt eveneens voorzien in PVC uitvoering. Standaard voorzien wij hier een deur met mat of helder glas in 1 geheel. Verticale trekker over de gehele hoogte van de vleugel in inox.

Voor uw keuze van buitenschrijnwerk kunt u terecht bij:

Algemene Schrijnwerken Boons

Gunther Boons

03 711 11 94

info@boonsg.be

Duitslandstraat

9140 Temse

Openingsuren: op afspraak

Gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

2.7.2 HANG- EN SLUITWERK

Alle hang- en sluitwerk is tegen corrosie beschermd. De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alles feilloos functioneert. Het cilinderslot van de buitendeuren is gekoppeld aan drie sluitpunten, die verdeeld zitten over de totale deurhoogte en die automatisch vergrendelen bij het afsluiten. Deze driepuntsluiting verhindert het kromtrekken van de deur en verbetert de veiligheid tegen inbraak.

2.7.3 SUPER ISOLERENDE BEGLAZING K WAARDE 1,1

Voor ramen en deuren met een glaspaneel wordt een isolerende dubbele beglazing voorzien.

De dubbele beglazing met een K-waarde van 1.1 merk polypane type isol K1.1 (of gelijkwaardig) met een glasdikte die aangepast wordt op het formaat van de ramen.

Garantie:

- Op condensatie en stofvorming 10 jaar
- Op glasbreuken en krassen en barsten geen garantie

De norm NBN S 23-002 schrijft ons voor gelaagd glas te voorzien voor deuren en ramen met glasvolumes die zich onder de grens van 90 cm tov de vloerpas bevinden. DWZ dat alle ramen en deuren die tot op de grond komen voorzien moeten worden met gelaagd glas. Raamoppervlakken in een deur groter dan 0,5 m², moeten eveneens voorzien worden van gelaagd glas.

2.7.4 VELUX RAMEN

Indien op plan voorzien worden de veluxramen geplaatst volgens plan. Extra veluxen zijn NIET mogelijk.

2.7.5 ROLLUIKEN :

Rolluiken zijn NIET mogelijk.

2.8 VERDIEPINGSVLOER- EN WANDEN

2.8.1 VERDIEPINGSVLOER

De overwelling boven gelijkvloers en verdieping bestaat uit betonwelfsels. Druklaag in gewapend beton, dikte zoals voorzien door de fabrikant. De uitsparingen zullen worden voorzien voor de trappen.

Indien de klant zelf de elektriciteit voorziet is hij tijdens het boren van spotjes en verlichting zelf verantwoordelijk voor stabiliteit van de gewelven!!

Als door rechtstreeks gevolg van de keuze van de klant, (bvb weglaten van binnenmuren gelijkvloers) er door de betoningenieur beslist wordt om een volle plaat te voorzien als verdiepingsvloer, dan worden de meerkosten doorgerekend aan de klant.

2.8.2 VERDIEPINGSBINNENWANDEN

Alle binnenwanden te voorzien in snelbouwsteen, dikte te voorzien volgens plan.

2.9 PLAFONDISOLATIE

Er wordt een dakisolatie geplaatst bovenop de uitvulling van het plat dak van 12 cm. Er is een Rochwool flensdeken voorzien voor de hellende daken met een dikte van 23 cm. Dit Rochwool flensdeken is eenzijdig bekleed met een aluminium laminaat (dampscherm), de andere zijde is bekleed met een dampopen papier. De isolatie wordt met het dampscherm naar onder geplaatst om condensatie te voorkomen.

2.10 PLEISTERWERKEN

De muren van het gelijkvloers hoofdgebouw en verdiepingen worden van twee lagen bepleistering voorzien, uitgezonderd de wanden waar wandtegels zijn voorzien. Deze worden voorzien van één laag ruwe bepleistering om een betere hechting te waarborgen voor de wandtegels.

Het plafond van gelijkvloers en verdiepingen wordt van twee lagen pleisterwerk voorzien.

Ook voorzien voor de hellende daken : pleisterwerken op de volledige zolder.

Bepaalde zettingsbarsten zijn absoluut normaal en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor. De schuine wanden van de zolder worden niet gepleisterd maar afgewerkt met gyproc.

Voor woonblokken **B** tot **F** zijn er geen pleisterwerken voorzien op de zolder

Voor woonblokken **G** & **H** zijn er pleisterwerken voorzien op de volledige zolder

Op de kelder/verdieping/ garage verdiep niveau-1 worden er geen pleisterwerken en schilderwerken voorzien.

2.11 VLOER- EN TEGELWERKEN

2.11.1 CHAPE- VLOER

Er wordt een PUR isolerend schuim conform epb voorschriften voorzien met een gemiddelde dikte van 6 cm of voorzien van een isolerende uitvullingslaag met gelijkwaarde isolatiewaarde. (vb Betopor 12 cm)

Er wordt in de slaapkamers en nachthall een chape-vloer met een dikte van minstens 6 cm voorzien. Het oppervlak ligt ongeveer 1,3 cm onder de pas van de dorpel. De chape dient volledig effen, vlak en waterpas geplaatst te zijn.

Ook de zolder van blokken **G&H** wordt voorzien van chape (STANDAARD !)

2.11.2 VLOERTEGELS

In de gelijkvloerse vertrekken en badkamer boven, zijn vloertegels voorzien met een afmeting van 60/60, en met een aankoopwaarde van 30 €/m². In de vertrekken waar vloertegels voorzien zijn, worden muurplinten geplaatst met een aankoopwaarde van 10 € / Lm. De vloertegels en muurplinten zijn te kiezen bij de leverancier.

Prijzen exclusief BTW.

*** opm. plaatsing van kleinere dan 20/20 of grotere tegels dan 60/60 maken deel uit van een verrekening, ook het diagonaal of in verband leggen vormt een meerkost***

Doordat we werken met een individuele warmtepomp is er op het gelijkvloers en het 1^e verdiep vloerverwarming voorzien. De klant is verantwoordelijk voor de vloerbekleding. De juiste materiaalkeuze is een must. Dit mbt vloerverwarming/vloerkoeling.

2.11.3 MUURTEGELS

Tegen de wanden van de badkamer worden geen muurplinten doch muurtegels aangebracht thv bad en douche in combinatie met een waterwerende kerdimat. Verrekenbare voorziening 15 m². Minimale afmeting 15/15, en met een aankoopwaarde van 30 €/m², te kiezen bij de leverancier. Opmetselen en betegeling van het bad is inbegrepen. De rest van de badkamer wordt wit gepleisterd.

In de keuken en toilet worden door ons geen muurtegels voorzien.

Prijzen exclusief BTW

*** opm. plaatsing van kleinere dan 15/15 of grotere tegels dan 40/40 maken deel uit van een verrekening. ook het in verband leggen vormt een meerkost ***

vloeren en faience, zijn te kiezen bij

Troubleyn - Van Dijck NV te Temse,

hoogkamerstraat 308

www.troubleyn-tegels.be

telefoon 03/711.06.06

toonzaal van 8-12 en van 13-18 uur zaterdag van 9-17 uur

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

chapewerken en vloerder van dienst :

Stefaan Robyn 03/776.31.75 of 0473/866.023 Mail : stefaan.robyn@skynet.be

2.11.4 VENSTERTABLETTEN EN TUSSENDORPELS

Aan de ramen met borstwering zijn venstertabletten voorzien in mokka, Jura, travertin of gelijkwaardig. Onder alle binnendeuren zijn tussendorpels voorzien in mokka, Jura, travertin of gelijkwaardig. Gemiddelde prijs 170 €/m² Te kiezen bij de leverancier.

Het weglaten van tussendorpels geeft geen verrekening in min tot gevolg.

Prijzen exclusief BTW

raamtabletten en eventuele tussendorpels zijn te kiezen bij

Angelo natuursteen

gsm 0468/216.916

angelo_sciacca@outlook.com

openingsuren: op afspraak

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

3. BINNENSCHRIJNWERK

3.1 BINNENDEUREN

Op het gelijkvloers en de verdieping zijn

Beschrijving binnendeur:

Volledig afgewerkte deur, met bijhorende kassementen en omlijstingen; cromat paumellen; sleutelslot; alu kruk.

Geleverd en geplaatst particuliere prijs: 325,00 €/stuk, excl BTW

Te kiezen bij

ES interieur

telefoon 03/772.47.01

info@es-interieur.be

op dit adres kan u ook terecht voor eventuele levering en plaatsing van parket !

openingsuren: op afspraak

*** deze voorziene waarde is een verrekenbare waarde afhankelijk van uw keuze ***

3.2 AFWERKING RAMEN

De ramen worden aan de zijkanten en de bovenzijde worden voorzien van pleisterwerk. Ze worden dus witgepleisterd in combinatie met stijve isolatieplaten en hoekprofielen.

3.3 BINNENTRAP

De binnentrappen worden uitgevoerd in prefab betonnen trappen, geen keuzemogelijkheden.

3.4 KEUKEN

Een verrekenbare stelpost voor de keuken is voorzien van € 5.000 exclusief BTW, keuken te kiezen bij de leverancier. Indien de keuken uit de aanneming wordt getrokken zal ook de doorboring van de dampkap niet door ons voorzien zijn. Eveneens zal slechts 3500 euro in mindering gebracht worden. (exclusief BTW)

Nota: Koken op gas is niet mogelijk.

De keuken kan gekozen worden bij :

keukens Bogaert Stekene

Naomi Bogaert

Voorhout 69 a te 9190 Stekene

naomi@keukensbogaert.be

telefoon 03/790.10.70

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

dagelijks open van 10 tot 18 uur, zondag van 14 tot 18 uur

of bij :

Demo keukens Sint-Pauwels

Raf Van Mieghem

raf.vanmieghem@demokeukens.be

Potterstraat 167 bus 5

9170 Sint Pauwels

tel: 03 777 76 40

fax: 03 777 36 50

OPENINGSUREN:

maandag tot vrijdag: 10u tot 12u & 14u tot 18u30

zaterdag: 10u tot 18u en zondag: 14u tot 18u

gesloten op dinsdag

gelieve steeds uw lastenboek en bouwplan mee te nemen aub

4. TECHNISCHE UITRUSTING

4.1 ELEKTRICITEIT

4.1.1 UITVOERING

De elektrische installatie moet voldoen aan de normen van de Algemene Reglementering van de Elektrische Installaties (A.R.E.I.); Voor de ingebruikname wordt de installatie gekeurd door de bevoegde technische keuringsmaatschappij. Zowel de bouwheer als de elektriciteitsmaatschappij krijgen een afschrift van het goedkeuringsverslag.

4.1.2 VOORZIENINGEN

Het verdeelbord omvat de dag/nacht stroominstallatie met de nodige kringen met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar.

| LOCATIE | LICHPUNTEN | STOPCONTACTEN | ANDERE VOORZIENINGEN |
|-------------------|---|---|---|
| GARAGE | 1 lichtpunt dubbele richting | 1 dubbel stopcontact onder verdeelkast voor eventueel TV versterker of aansluiting Telenet/Belgacom | |
| WASPLAATS | 1 lichtpunt dubbele richting | 1 aansluiting voor wasmachine 1 aansluiting voor droogkast | |
| INKOM | 1 lichtpunt dubbele richting | | |
| WC's | 1 lichtpunt enkele richting | | |
| LIVING | 2 lichtpunten dubbele richting | 4 dubbele stopcontacten | voorziening TV distributie en telefoon + kabel Voorziening UTP + kabel leiding thermostaat |
| KEUKEN | 1 lichtpunt dubbele richting | 1 dubbel stopcontact 2 enkele stopcontacten | 1 voeding voor dampkast 1 voeding voor ijskast 1 voeding voor kookvuur 1 voeding voor oven |
| NACHTHAL | 1 lichtpunt dubbele richting | | |
| SLAAPKAMERS | 1 lichtpunt enkele richting | 2 enkele stopcontacten | 1 UTP aansluiting 1 kabel tv aansluiting |
| BADKAMER | 1 lichtpunt enkele richting | 1 enkel stopcontact | |
| ZOLDER | 1 lichtpunt enkele richting | 1 enkel stopcontact | 1 voeding voor CV ketel 1 voeding voor ventilatieunit |
| BUITENVERLICHTING | 1 lichtpunt enkele richting aan voordeur. 1 lichtpunt enkele richting aan achterdeur | | |
| BELINSTALLATIE | | | 1drukknop voor bel op gang 1 beltransformator |

4.2 SANITAIRE INSTALLATIE

4.2.1 LEIDINGEN

Wateraansluiting :

De aansluiting gebeurt vanaf de reeds geplaatste waterleiding in de berging tot:
De toestellen zoals voorzien in het lastenboek .

Omschrijving toebehoren sanitaire leiding:

De collectoren worden voorzien van aansluitingen 16 x 2 volgens de diameter van de leiding.
De collectoren zijn in koper uitgevoerd en de inbouwdozen voor muurbevestiging zijn in kunststof.
De aansluitingen zijn voorzien volgens de diameter van de leidingen.

Afvoerleiding :

In PVC van alle toestellen naar de reeds geplaatste hoofdleidingen.
Voor lavabo's en keuken worden temperatuurbestendige afvoerleidingen voorzien.

4.2.2 VOORZIENINGEN

aankoopwaarde sanitaire toestellen,
verrekenbare aankoopwaarde 3.500 euro exclusief BTW (21%)

voorzieningsaan sluitingen :

- sanitaire aansluitingen volgens plan
- warmwatervoorziening gecombineerd via warmtepomp.
- Wasmachineaansluiting.
- Buiten kraan aansluiting.
- Keukenvoorziening alsook aansluiting vaatwasmachine
- Keuzes kunnen later bepaald worden bij de leverancier.

Alle meerwerken worden rechtstreeks met de loodgieter verrekend.

Keuring water :

Het keuringsattest voor het water wordt door TL BVBA uitgeleverd NA het betalen van de meerwerken. TL BVBA stelt een derde partij aan om deze installaties te laten keuren.
Het keuren van beide installaties heeft een waarde van 115 € en is inbegrepen in de koopsom.

sanitair te kiezen bij

Schrauwen NV

Sint –Niklaas, Oostjachtpark 6
Telefoon 03/766.18.17 www.schrauwen.be

Openingsuren alle dagen van 9-18 uur, zaterdag tot 17 uur
Gelieve uw bouwplan & lastenboek mee te nemen aub

De plaatsing van sanitair & verwarming zal met zorg uitgevoerd worden door

Tom Laureys,

Brandstraat 39
9140 Temse
www.tlbvba.be
veerie@tlbvba.be
Telefoon 03/777.94.82

4.3 VERWARMING

4.3.1 VERWARMING

De verwarming gebeurt via een geothermische warmtepomp met verticale bronboringen in combinatie met vloerverwarming zowel op gelijkvloers als op verdieping.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een weersafhankelijke buitenvoeler. Er wordt een globale binnentemperatuur voorzien van 22°.

Kenmerken warmtepomp :

Merk en type : Nibe F1245

COP (rendement) minimaal 4.3

afmetingen b x d x h: 60 x 62 x 180 cm

Het rendement van dit type verwarming ligt dus tot 4 maal hoger dan een klassieke CV-ketel. De CO₂ –uitstoot ligt trouwens tot 70% lager dan bij een gas- of stookolieketel.

Het systeem voldoet volledig aan de EPB eisen voor toepassing van hernieuwbare energie en zorgt daardoor voor een forse daling van het E-peil én uw energiefactuur.

In de badkamer wordt een badhanddoekdroger (type : Vasco Iris 750 x 1734mm standaard ral kleur) geplaatst.

4.3.2 KOELING

In optie te overleggen met Klimaterra

In de zomer kan de warmtepomp ook gebruikt worden om de vloer te koelen en dit zonder bijkomend energieverbruik.

4.3.3 WARM WATER PRODUCTIE

De geothermische warmtepomp zal ook instaan voor de bereiding van het warme water.

Hiervoor is een boiler vat voorzien van 180 l.

De plaatsing van vloerverwarming en installatie van de warmtepomp zal met zorg uitgevoerd worden door een gecertificeerde aannemer.

De plaatsing van sanitair & verwarming zal met zorg uitgevoerd worden door

| |
|--|
| <p>KLIMATERRA bvba Sinaaidorp 65 b102 9112 Sinaai www.klimaterra.be info@klimaterra.be Telefoon : 03/776.54.51</p> |
|--|

4.4 VERLUCHTINGSSYSTEEM D

de woningen voldoen aan de nieuwe norm inzake EPB verluchtingen

Wij voorzien systeem D, een ventilatiesysteem met warmte recuperatie.

Een verluchting van 9 mm onder de binnendeuren zorgt dan voor een optimale ventilatie.

4.5 ZONNEPANELEN.

Leveren en plaatsen van 2600 Wattpiek zonnepanelen VIESSMANN /BenQ vitovolt 200

10j fabrieksgarantie BenQ 25j opbrengstgarantie BenQ

Met omvormer SMA of gelijkwaardig (fabrieksgarantie 5 jaar), met bekabeling, zekering, GSC teller, frame, opstart en in dienst stelling.

Constructie: schüco/vitovolt 300

Plaatsen dakramen, dakpannen, hanggoten, afvoeren en zonnepanelen wordt uitgevoerd door:

MV dak & MV solar

Mireille Vercauteren

03 780 69 88

0494 500899

info@mvdak.be

Europark Oost 19

9100 Sint-Niklaas

Openingsuren: op afspraak

5. ALGEMENE INFO

* Na de werken volgt een voorlopige en een definitieve oplevering plaats, de definitieve oplevering is een jaar na de voorlopige.

Er is 1 jaar garantie op kleine gebreken, 2 jaar garantie op elektrische toestellen, 10 jaar garantie op constructieve gebreken van de ruwbouwwerken.

*De werf wordt tijdens en na de werken volledig opgekuist

*Volledige tuinaanleg is voorzien: grond gelijk getrokken, gras gezaaid, afscheiding. Voor elke woning wordt een terras voorzien in betonklinkers of gelijkwaardig.

*Alle voornoemde prijzen zijn exclusief BTW (21 %)

*Zijn inbegrepen : Kosten van architect, veiligheidscoördinator, epb verslaggever, betonstudie, legplannen welfsels, werf toilet

*Zijn niet inbegrepen : eventuele bouwdrogers (15 €/dag + btw), aansluitingen nutsvoorzieningen riolering, elektriciteit (eandis 078/35.35.34), wateraansluiting, kabel TV telenet aansluiting (015/66.66.66), de kabels voor de aansluiting TV en elektriciteit

*Onze prijzen zijn niet gebonden aan index aanpassingen van lonen, staal enz.. maw de overeengekomen prijzen zijn vast en onveranderlijk, ze zijn evenwel slechts bindend na ondertekening van de overeenkomsten.

*Bepaalde bouwpremies zijn mogelijk, hiervoor kan u zich best bevragen op het stadsbestuur zelf aangezien dit regelmatig verandert.

Kijk ook eens op www.premiezoeker.be

*Onze verzekering draagt geen enkele verantwoordelijkheid mbt ongelukken met mensen die de werf op eigen risico betreden. Ons advies .. maak een afspraak voor een begeleid bezoek aub.

Aangezien U eigenaar wordt naargelang de vordering der werken is het aangewezen uw brandpolis op tijd af te sluiten voor "gebouw in oprichting", normaal kan u hiervoor een korting bekomen bij uw makelaar.