

Verkooplastenboek woonproject Entbroekstraat



Inhoudsopgave

1. Algemeen

2. Ruwbouwwerken

- 2.1 Grondwerken en funderingen
- 2.2 Rioleringselementen onderbouw
- 2.3 Vloerplaten
- 2.4 Metselwerk - isolatie
- 2.5 Dakbedekking

3. Technische installaties

- 3.1 Brandbeveiliging
- 3.2 Verwarming, ventilatie en warmwaterproductie
- 3.3 Electriciteit
- 3.4 Loodgieterij
- 3.5 Airco

4. Afwerking

- 4.1 Buitenschrijnwerk ramen en deuren .
- 4.2 Binnenschrijnwerk: binnendeuren / afkastingen
- 4.3 Trappen
- 4.4 Vloer- en muurafwerking
- 4.5 Muurafwerking plafonneringen
- 4.6 Keukeninstallatie
- 4.7 Terrassen
- 4.8 Groene zones

5. Administratieve bepalingen

- 5.1 Plannen
- 5.2 Wijzigingen gebruikte materialen
- 5.3 Bijkomende werken
- 5.4 Opkuis
- 5.5 Verplichtingen van de optienemer
- 5.6 Volgorde
- 5.7 Aansprakelijkheden
- 5.8 Postinterventiedossier/Energieprestatiecertificaat/AS built dossier
- 5.9 Keuze van materialen

1. Algemeen

Met dit verkooplastenboek willen wij een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven aan de kopers over de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van de woning.

De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de bouwheer, in overleg met de architect. Zo bekomen we een gebouw dat niet enkel functioneel, maar ook esthetisch doordacht is.

In bijlage zijn louter illustratief voorbeelden voorzien van de gekozen materialen.

2. Ruwbouwwerken

Het project wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Zowel de ruwbouw als de afwerking wordt uitgevoerd volgens de “regels der kunst” en de geldende normen. Er worden enkel en alleen materialen van 1ste kwaliteit gebruikt, vrij van gebreken die de stevigheid en stabiliteit van het gebouw in gevaar zouden kunnen brengen of het esthetische uitzicht zouden kunnen schaden. Het esthetisch uitzicht en de duurzaamheid van het gebouw is iets wat wij hoog in het vaandel dragen.

Het gebouw zal worden opgericht conform de plannen en voorschriften, opgesteld door:

- Architect: Smarchi architecten – 3582 Koersel
- Stabiliteitsingenieur: STUMA bv - Vechmaal / Winters Grondsonderingen - 3910 Pelt
- EPB-verslaggever: Abdu bv – 3600 Genk
- Uitvoerende aannemer en bouwheer: Vandormael Jan bv - 3720 Kortesseem

2.1 Grondwerken en funderingen

De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie zodat de stabiliteit van de bouwwerken verzekerd zijn. De werken omvatten het afgraven van de teelaarde en het uitgraven van de funderingen en rioleringselementen.

Vorbereiding van de werken:

- verwijderen van de teelaarde voorafgaand aan de uitvoering van de bouwput
- de aardingslus wordt onder de funderingen geplaatst (aan de rand van het gebouw) en bestaat uit een koperen geleider
- de grondwerken omvatten de mechanische uitgraving van de bouwput

Het gebouw is gefundeerd op zelfdragende funderingsplaat met voorstranden en verstevigingsbalken in gewapend beton. Deze funderingswijze werd aangegeven door IR stabiliteit - na uitgevoerde grondsondering.

2.2 Rioleringselementen onderbouw

Voor deze woning voorzien we een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter (een wadi als infiltratiegedeelte). Door middel van een geluidsloze regenwaterpomp herbruiken we het regenwater voor de spoeling van beide wc's en de vorstvrije buitenkraan.

2.3 Vloerplaten

De vloerplaat niveau -0 is een plaat in, ter plaatse gestort, gewapend beton van 30 cm.

2.4 Metselwerk - isolatie

De binnenmuren worden uitgevoerd in thermisch verbeterde stenen in gebakken aarde. Breedte volgens plan, met een minimum van 14 cm.

• Niet-dragende binnenmuren

Deze worden eveneens uitgevoerd in thermisch verbeterde steen in gebakken aarde met een breedte 10 cm

- **Gemeenschappelijke scheidingsmuur - geluidsisolatie**

De gemeenschappelijke muur tussen de 2 wooneenheden bestaat uit twee volledig gescheiden muren met tussenliggende akoestische isolatie zodat wordt voldaan aan de eisen van normaal akoestisch comfort conform NBN S 01-400-1 (2008/01): wandsamenstelling is minimaal 14 cm + minerale wol 4 cm + 14 cm.

- **Gevels**

De gevels voorzien in baksteen (woningen 1 + 2) worden opgetrokken in een handvormsteen Vandersanden Lima M 65. De gevelsteen wordt verwerkt volgens traditioneel metselwerk met mortel . Tussen het binnenspouwblad en het buitenspouwblad wordt een thermische isolatie (PIR 12 cm) aangebracht in een geventileerde spouw.

2.5 Dakbedekking

De platte daken zijn bedekt met EDPM ELEVATE FIRESTONE waterdichte afsluiting (folie uit één stuk !!!). deze zijn voorzien van dampscherm en een PIR-isolatie van 16 cm. Afgewerkt met grindbalast Dakrand wordt afgewerkt in alu dakrandprofiel 60 mm – zinken afvoerbuizen 80 worden opbouw geplaatst dmv. zinken beugels.

3. Technische installaties

3.1 Brandbeveiliging

Branddetectie en preventie - Per wooneenheid wordt er één autonome rookmelder geplaatst per verdiep.

3.2 Verwarming, ventilatie en warmwaterproductie

Elke woning heeft een individuele installatie, warmtepomp Vaillant Arotherm vwl/5 split (of Arotherm Anitower) type lucht – water met 2 circuits vloerverwarming + ingebouwde boiler van 191 L.

De regeling van de verwarming gebeurt via Vaillant SensoCOMFORT VRC 720 weerafhankelijke regeling. Op zowel gelijkvloers als badkamer / gang wordt gewerkt met Begetube 16 mm vloerverwarming, alle slaapkamer door middel van warme lucht.

De gegarandeerde binnentemperaturen zijn, bij een buitentemperatuur van -10°C:

- woonkamer: +22 °C
- keuken: +22 °C
- inkomhal: +18 °C
- slaapkamers: +22 °C
- badkamer: +23 °C

Elke woning heeft een individueel ventilatiesysteem D, stille en energie-efficiënte werking.

De afvoerdebieten zijn:

- 75m³/h voor open keuken
- 25m³/h voor toiletruimte
- 50m³/h voor badkamer
- 50m³/h voor natte berging

3.3 *Elektriciteit*

De installatie gebeurt conform de Algemene Reglementering der Elektrische Installaties.

Iedere woning beschikt over een individueel 3-FASIGE zekeringenbord met automatische zekeringen en differentieelautomaten, extra zekering autolaadpaal inclusief.

Uitrusting van de woning:

- In de hal voorzien we 1 stopcontact, 3 lichtpunt en 2 schakelaars.
- Op het toilet wordt 1 lichtpunt en 1 schakelaar voorzien

- Wasplaats/berging: 1 lichtpunt, 1 schakelaar en 2 stopcontacten
- Living: 6 stopcontacten 2 lichtpunten en 2 schakelaars 1 aansluiting TV + data 1 telefoonaansluiting 1 klokthermostaat
- Keuken: 1 lichtpunt en 1 schakelaar 1 lichtpunt onder de keukenkasten en 1 schakelaar 4 stopcontacten op het aanrecht 1 stopcontact vitrokeramische
- Kookplaat 1 stopcontact oven en/of microgolf 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact vaatwasser 1 voeding dampkap
- Slaapkamer 1: 1 lichtpunt en 1 schakelaars 4 stopcontacten 1 aansluiting TV + data
- Extra slaapkamers: 1 lichtpunt en 1 schakelaar 3 stopcontacten 1 aansluiting data
- Badkamer: 2 lichtpunten, 2 schakelaars en 2 stopcontacten
- Terras: 1 lichtpunt en 1 schakelaar 1 opbouwstopcontact
- Inrit: 1 lichtpunt 1 opbouwstopcontact 1 kabel/aansluitpunt voor autolaadpaal
- Optioneel kunnen wij ook, na overleg en tegen meerprijs, instaan voor de plaatsing van de laadpaal.
- PV-installatie: 16 panelen van 450 Wp = 7.2 KW met Huawei hybrid omvormer

3.4 Loodgieterij

Toevoer en afvoer van het sanitair

- De watertoevoer, -leidingen, -afvoer, het verval en de ventilatie zijn conform de van kracht zijnde normen en reglementeringen.
- De woning beschikt over koud water vanaf de individuele teller. Er worden koud + warm + regenwatercollectoren voorzien
- De woning is voorzien voor het gebruik van condenserende droogkasten. Er wordt geen rechtstreekse afvoer voor droogkast en dampkap naar buiten toe voorzien.
- Verdeling en productie van koud & warm water.
- De installatie bestaat uit een verdeelnetwerk waarvan de leidingen zijn uitgevoerd in PEHD-polyethyleen.
- De warmtepomp zorgt voor de warmwaterproductie en voedt de boiler
- De woning heeft een individuele regenwaterput van 10.000 liter en een infiltratieput van 2.000 liter waarop een regenwaterrecuperatiepomp DAB.

- Easybox mini 3 wordt aangesloten. Regenwater zal gebruikt worden voor de toiletten en de buitenkranen.

Sanitaire toestellen (voor aantal en juiste afmetingen: zie architectuurplan)

- Badkuip: half vrijstaand uit acryl, witte kleur, met thermostatische badkraan
- Wastafels: wastafels ingewerkt in een tablet met bijpassende onderkasten, met mengkraan.
- Handwasbakje: op het toilet met koudwaterkraan conima mini delta
- Douche: acryl 120/90, witte kleur, thermostatische kraan, flexibele douchekraan en glaswand
- Toilet: type hangtoilet Geberit Systemfix met Duravit D-code PACK rimless en softclosezitting
- Berging: uitgietsbak procasa normus met mengkraan + bolkraan wasmachine

3.5 Airco

Gelijkvloers wordt er in de woonkamer/keuken en in de bureelruimte een airco-unit voorzien. Daarnaast worden alle slaapkamers voorzien van Vaillant climavair 2.0kw koud/warm aangedreven door Vaillant climavair 8.0 kw multisplit buitenunit (bovendaks geplaatst)

4.Afwerking

4.1 Buitenschrijnwerk ramen en deuren

De ramen en deuren zijn uitgevoerd in ALUPROF MB-86N in aluminium met thermische onderbreking overeenkomstig de EPB- voorschriften .

De beglazing zal voldoen aan glasnorm NBN-S23 002 inzake veiligheidsglas. Op thermisch vlak wordt glas gebruikt met een U-waarde van 1,0 W/m²K .

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van TRIPPLE beglazing 4th/16ar/4/16ar/4th met een g-waarde van 0.5 De voordeur wordt voorzien van inox trekker 1800 mm – de cilindersloten zijn verschillende sloten/sleutels.

De opvulling tussen het buitenschrijnwerk en het metselwerk gebeurt door middel van een siliconenvoeg op een voegbodem van neopreen met gesloten celstructuur.

De manier waarop de ramen opengaan is gepreciseerd op de plannen en is vast, schuivend of draai-kip. Schuiframen worden verzonken in de vloer ingewerkt (raamprofiel gelijk met tegelvloer).

De dorpels ramen gelijkvloers zijn in blauwe hardsteen met een dikte van 5 cm. Binnentabletten zijn 12 mm composiet.

4.2 Binnenschrijnwerk: binnendeuren / afkastingen

De binnendeuren zijn van het type schilderdeur, tubulaire vulling en worden geleverd met inox beslag .

De deur tussen hall en living wordt uitgevoerd in helder securitglas, inox trekker en vloerveer.

De technische berging + toilet afkastingen wordt afgewerkt dmv. MDF wand – prime

4.3 Trappen

De trap in de woning wordt uitgevoerd in beukenhout (gevingerlaste hout) 35 mm trede en optredes voorzien van een leuning 20/50 mm metaal / inox.

4.4 Vloer- en muurafwerking

Vloerafwerking: De ondervloer wordt opgebouwd zodat voldaan wordt aan de geldende normen omtrent EPB.

- draagvloer minimaal 28 – 30 cm - gewapende betonplaat op volle grond
- cementgebonden EPS vloerisolatie min. 16 cm opbouw
- gewapende chape minimaal 70 mm
- tegelvloer 12 tot 15 mm – 80/80 dubbel verlijming

Vloeren grenzend aan andere delen wooneenheid:

- draagvloeren verdiepingen: ruwe holle welfsels 18 cm
- cementgebonden EPS vloerisolatie 10 cm
- gewapende chape minimaal 60 mm
- tegelvloer, verlijmd 15 mm of laminaat, zwevend geplaatst
- vloer- en wandbedekking in de woningen

Volgende vloer- en wandbedekking wordt voorzien:

Krasvrije keramische tegels in de hele woning (ook nachthal) met bijpassende plinten. Cataloguswaarde € 45,00/m² (particuliere verkoopwaarde, excl. BTW). Voor alle keramische plinten bedraagt de handelswaarde € 8,00/lm excl. BTW en plaatsingskosten. Deze worden voorzien in de ruimten waar vloertegels voorzien zijn. Slaapkamers worden voorzien van laminaat met een particuliere aankoopwaarde van 25,00€/m². Als plinten worden in deze ruimtes “te schilderen” plinten voorzien in MDF. In de badkamer worden tegen de wanden ter plaatse van bad en/of douche wandtegels over de ganse wand tot tegen het plafond geplaatst. Afhankelijk van afmetingen kan er tussen wandtegels en plafond 1 tot 5 cm zichtbaar blijven, douchewanden worden waterdicht afgewerkt dmv. cerdidoek of PTB waterdichtmembraan.

4.5 Muurafwerking plafonneringen

De muren en plafonds van de woningen, inkomhal en de overlopen op de verdiepingen worden afgewerkt met een klassieke bepleistering. Plafonds in ruwe welfsels worden afgewerkt in spuitpleister.

Onder ‘vlak’ dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, kitten, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren of voorgespannen welfsels en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimp-scheurtjes kunnen voordoen die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze

krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de optienemers/kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen.

Het pleisterwerk zal beantwoorden aan de tolerantie en afwerking volgens het WTCB voor normaal pleisterwerk. Optisch kan er wel een lichte doorbuiging (bij breedvloerplaten) of lichte opbolling (bij voorgespannen welfsels) zijn van de zolderingen, die eigen is aan de bouwmethode.

4.6 Keukeninstallatie

De keukeninrichting heeft een hoogwaardige kwaliteit en wordt uitgevoerd in melamine met hoge densiteit met maatwerk tablet : kleur naar keuze (volgens voorgelegde stalen leverancier)

Het keukenensemble bestaat uit moderne, gerieflijke hang- en onderkasten in combinatie met hedendaagse keukentoestellen.

De keukeninstallatie bestaat uit:

- comfortabele hang- en onderkasten, afgewerkt met krasvrije plaat
- een onderbouw spoeltafel RVS franke 40/50 cm, verlek en mengkraan
- een ingebouwde vitrokeramische kookplaat 80 cm breedte
- een ingebouwde oven
- een geïntegreerde dampkap met 3 snelheden, koolstoffilter en verlichting
- een ingebouwde koelkast met diepvriesvak (groot formaat)
- een ingebouwde vaatwasmachine

4.7 Terrassen

De terrassen worden aangelegd in Ebema mega tegel 100 x100 cm, grijze kleur met een open voeg – waterdoorlatend geplaatst op split ondergrond (afbeeldingen louter ter illustratie tegel – vormgeving terras: nader te bekijken op de bouwplannen.

4.8 Groene zones

Het terrein zal – na bouwen van de woning - worden genivelleerd volgens het profielenplan en voorschriften van de vergunning. Het terrein is licht hellend in 2 richtingen.

De zone voorliggende tuin zal op niveau worden gebracht van de respectievelijke woning afhellend naar straat . De meer naar achterliggende zone zorgt voor aansluiting met de originele niveau's van de aangrenzende percelen

Door de ontwikkelaar wordt verharding voorzien op het privéterrein in waterdoorlatende klinkers halter classic 22/11 op waterdoorlatende split ondergrond.

5. Administratieve bepalingen

5.1 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de potentiële kopers overhandigd worden zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

5.2 Wijzigingen gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de optiegever zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van zaken der werken enz....

5.3 Bijkomende werken

Elke vraag voor bijkomende werken tijdens de oprichting of elke wijziging van de plannen of van de voorziene prestaties dient schriftelijk te worden vastgelegd

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft en vergezeld is van de aannemer of de architect . Dit houdt eveneens in dat de optienemer de bouwplaats niet op eigen initiatief mag of kan betreden. Ook tijdens het weekend of vakantiedagen is de bouwplaats niet toegankelijk voor bezoekers en/of optienemers.

De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De aannemers/optiegever/bouwheer wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

5.4 Opkuis

De woning zal afgeleverd worden na een eerste opkuis, ontdaan van alle resten inherent aan een bouw.

5.5 Verplichtingen van de optienemer

De optienemer moet de optiegever in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht om binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de bouwpromotor tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekochte woonentiteit. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode wordt aangenomen dat de optienemer akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de optienemer de vrijheid laat aan de bouwpromotor inzake keuze van materialen, kleuren enz.... Wanneer de optienemer om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de promotor (dit dient dan wel door de optienemer tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, veiligheid op de werkvloer en de algemene werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de optienemer maximaal 70% van het budget kunnen recupereren.

5.6 Volgorde

De overeenkomst tot aankoop, het lastenboek en de architectuurplannen vullen elkaar aan. Indien er zich evenwel tegenstrijdigheden voordoen gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. - De meubels en toebehoren op sommige plannetjes zijn louter illustratief; deze plannetjes hebben geen enkele contractuele verbintenis.

5.7 Aansprakelijkheden

De optiegever kan niet aansprakelijk worden gesteld inzake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang of schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor de schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. - Krimp-, kruip- of zettingsbarsten vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor. De verkoop geschiedt met inbegrip van de overdracht van de tienjarige aansprakelijkheid jegens de bouwheer, architect, aannemer en onderaannemer: De tienjarige aansprakelijkheidsperiode start voor het privaat aangekochte gedeelte vanaf de dag van de notariële aankoopakte; De tienjarige aansprakelijkheidsperiode start voor de gemene delen vanaf de dag van de opmaak van het opleveringsverslag in samenspraak met de aangeduide syndicus.

5.8 Postinterventiedossier/Energieprestatiecertificaat/AS builtdossier

Het postinterventiedossier dat door ABDU bv – Genk per woning wordt opgemaakt wordt overhandigd bij het verlijden van de notariële akte.

Het EPC-certificaat, opgesteld door Abdu bv – 3600 Genk, wordt overhandigd bij het verlijden van de notariële akte of uiterlijk binnen de 6 maanden volgend op de notariële akte. Indien de optiegever bij het verlijden van de notariële verkoopakte nog niet beschikt over het EPC-certificaat zal hij een attest overhandigen opgemaakt door de EPB-berekenaar waarop de behaalde peilen staan vermeld. Doelstellingen hieromtrent zijn: E-peil: ≤ 30 è principe BEN-WONINGEN. Bovenvermelde waarden zullen resulteren in een zeer lage netto-energiebehoefte voor verwarming (EN < 70Kwh/m²).

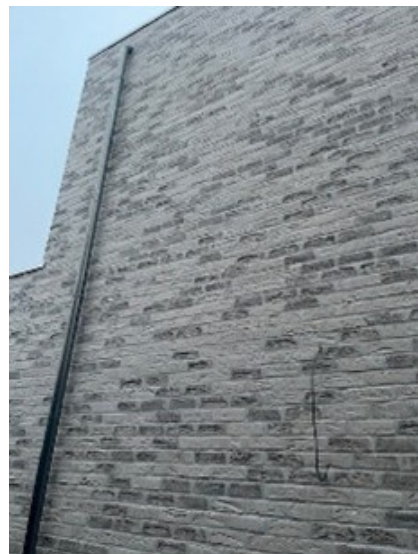
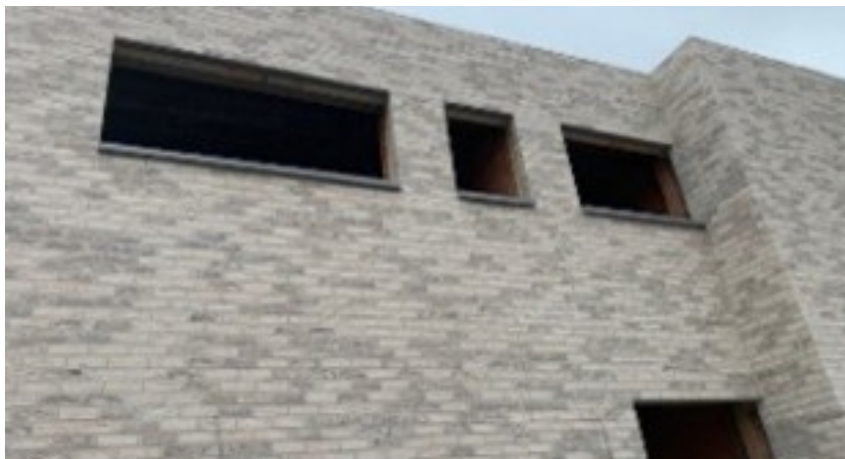
5.9 *Keuze van materialen*

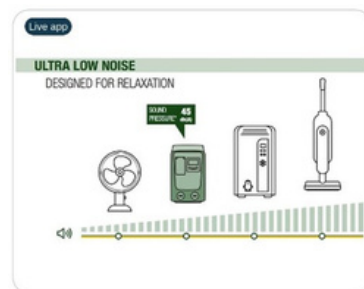
De definitieve keuze van de materialen en/of de keuze van een ander materiaal dan voorzien in het lastenboek zal enkel en alleen kunnen geschieden na afspraak met de verantwoordelijke van VANDORMAEL JAN BV T. 0475/544.398

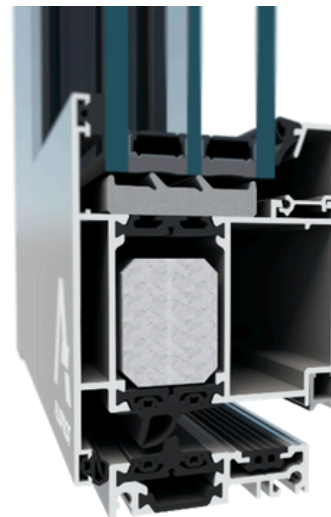


Vandormael Jan bv
T. 0475 544 398
www.vandormael-bvba.be
info@vandormael-bvba.be

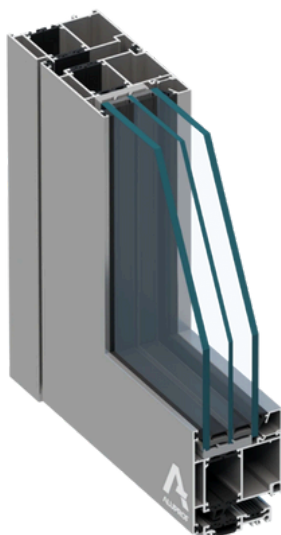
Bijlage







MB-86N SI



MB-86N ST

